



Stad Ieper Toelichting

02/04/2007

RUP Brandhoek

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN BRANDHOEK

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende de bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000.

TOELICHTINGSNOTA

Opgesteld door TECHNUM
Afdeling Ruimtelijke Planning
Leiepark 18 – 9051 Gent

Gent, 2 april 2006

De ontwerper,

Bieke Cloet,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ...

De Secretaris,

De Burgemeester,

INHOUD

Situering	4
SITUERING OPDRACHT	4
SITUERING PROJECTGEBIED	5
Bestaande toestand	6
PLANNINGSCONTEXT	6
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	6
Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio kust-polders-westhoek	8
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	10
Provinciaal fietsroutenetwerk.....	11
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper	12
Mobiliteitsplan Stad Ieper	14
BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	16
Vogelrichtlijn-, habitat en ramsargebieden	16
Gewestplan	16
BPA's / RUP's	16
Verkavelingen	17
Gemeentelijke verordeningen.....	18
Aanvraag planologisch attest.....	18
Wegen.....	19
Spoorwegen.....	19
BESTAANDE FYSISCHE TOESTAND	20
Hoofdstraat Poperingseweg	21
De tweede bouworde van de Poperingseweg.....	22
Landelijke weg Kleine Branderstraat	23
De woonlinten Grote Branderstraat en Zevekotestraat	24
Het vreemde element: de bovenlokale infrastructuurbundel	25
Ontwikkelingsvisie	26
VERSTERKEN IDENTITEIT	26
VERWEVEN VAN LOKALE FUNCTIES	29
GRADATIES IN PUBLIEK RUIMTE	29
LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE	30
Evaluatie zonevreemde bedrijven	32
TRANSAGRO BOUTON BVBA	32
Watertoets	36
FYSISCHE TERREINKENMERKEN.....	36
EFFECTEN VAN HET PLAN	36
Op te heffen voorschriften	37
GEWESTPLAN	37
BPA BRANDHOEK	37
VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	38
RUP-Procedure	39

Situering

Situering opdracht

De opdracht behelst de opmaak van een RUP ter vervanging van het BPA Brandhoek, en de gedeeltelijke wijziging van het BPA. Het BPA is de oorzaak van verschillende juridische problemen. Een actualisering dringt zich dus op. Concreet manifesteren zich volgende juridische knelpunten:

- De vastgelegde ontwikkeling van het resterende landelijk woongebied langsheen de kleine Branderstraat is achterhaald.
- Het brandstoffenbedrijf Bart Chaerle, op het kruispunt Poperingseweg – Grote Branderstraat, is strijdig met de BPA voorschriften. Het bestaande historisch gegroeide en vergunde tank- en servicestation is niet toegelaten als nevenbestemming. Om te voldoen aan de milieuvoorschriften dringt een aanpassing van het tankstation zich op; Hiertoe werd reeds een positief planologisch attest verleend.
- Het loonwerkersbedrijf Maricau in de Grote Branderstraat ligt volgend het BPA gedeeltelijk in woongebied. Het is juridisch strijdig met de BPA voorschriften. Een recente uitbreiding moest hierdoor noodgedwongen in het achterliggende agrarisch gebied gerealiseerd worden.
- Het para-agrarisch historisch gegroeide veevoederbedrijf Bouton in de Kleine Branderstraat huisvest ook een zonevreemde transportactiviteit onder de naam NV Transagro. Deze activiteit is complementair aan de para-agrarische activiteit: het materieel wordt tijdens de winter, bij gebrek aan landbouwtransporten, ingezet voor andere vrachten. Het bedrijf heeft een nieuwe vraag tot uitbreiding.
- In verschillende woningen is zelfstandige ambachtelijke bedrijvigheid als nevenactiviteit aanwezig. Het betreft plaffoneerders, schilders, ... Het betreffen kleinschalige functies met beperkt ruimtebeslag en optimale verweving met het wonen. Deze zijn echter volgend de voorschriften van het voorliggend BPA niet toegelaten.
- Onmiddellijk grenzend aan het BPA zijn enkele zonevreemde woningen gelegen. Deze maken deel uit van de kern maar bevinden zich in agrarisch gebied.

De doelstelling van het RUP is een duurzaam juridisch kader te vormen voor de bestaande nederzetting waarbij verdere lokale ontwikkeling kan plaatsvinden op een ruimtelijk kwalitatieve manier. Niettegenstaande de ligging en de schaal van Brandhoek is een zekere evolutie van het gehucht wenselijk: een slaapdorp is niet wenselijk. Lokale activiteiten verweven met het woonweefsel moeten dus mogelijk zijn. Daarnaast is er ook nog niet ontwikkeld woongebied aanwezig. Dit kan, omwille van planschade, niet zomaar geschrapt worden. Een duidelijk, maar voldoende flexibel, juridisch kader is noodzakelijk.

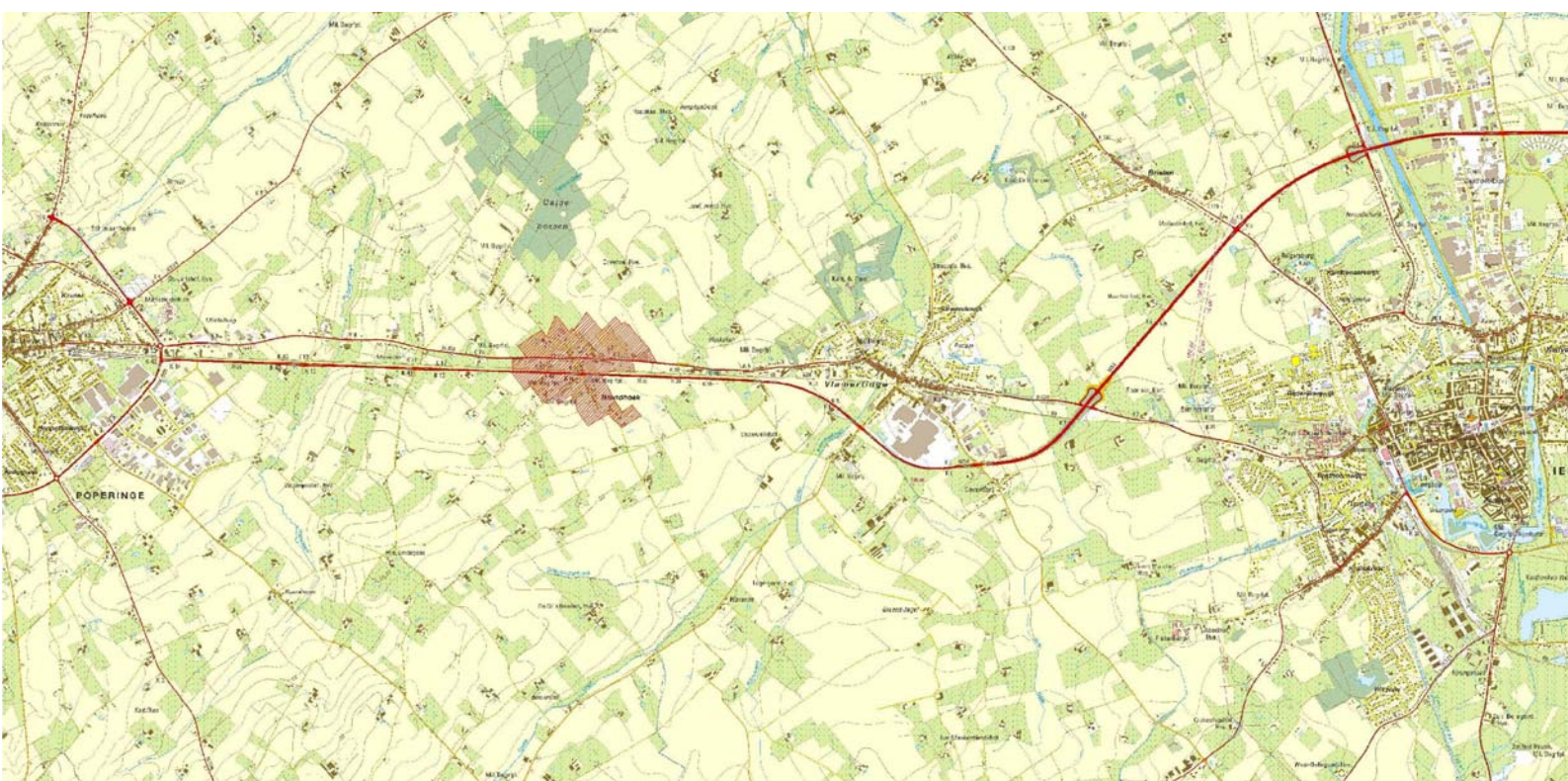
Situering projectgebied

Het projectgebied omvat het landelijke gehucht Brandhoek. Administratief maakt het deel uit van Vlamertinge, een deelgemeente van Ieper. Het is gesitueerd tussen Ieper en Poperinge, westelijk van de kern Vlamertinge. Brandhoek is gelegen aan de infrastructuur die deze twee steden met elkaar verbinden: de N308 Poperingseweg, de oude verbindingsweg; de N38 Noorderring, de nieuwe autoweg; en de spoorlijn 69, Poperinge-Brussel.

Brandhoek wordt omringd door landbouwgebied. Noordelijk bevinden zich de Galgebossen. Er wonen een driehonderdtal mensen.

De RUP begrenzing is ruimer dan het oorspronkelijke BPA. Volgende principes zijn bepalend voor de begrenzing van het RUP:

- Alle percelen met bouwtitel die deel uit maken van het gehucht zijn opgenomen in het RUP. Op deze manier is er een eenduidige aanpak voor alle bebouwing in het gehucht. Dit zijn:
 - Alle percelen met bouwtitel uit het BPA
 - Het volledig landelijk woongebied (gewestplan)
 - Alle woonpercelen in goedgekeurde verkaveling in of onmiddellijk grenzend aan het gehucht
 - Alle zonevreemde woningen die, omwille van aansluiting op de kern, in aanmerking komen voor regularisatie
- Het RUP vervangt het BPA volledig; er blijven geen restruimtes over waar het BPA blijft gelden.
- Grenzend aan percelen met bouwtitel wordt een strook van 30m agrarische zone opgenomen. Op deze manier kan vertuining van het agrarisch gebied worden tegengegaan en de landschappelijke integratie versterkt.
- Percelen worden nooit gedeeltelijk opgenomen in het RUP, altijd volledig.



Bestaande toestand

PLANNINGSCONTEXT

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd opgemaakt door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, goedgekeurd bij MB op 23/11/97 en gewijzigd bij MB op 28/02/03.

Richtinggevend

Brandhoek maakt deel uit van het buitengebied. In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van belangrijke structurende elementen zoals landbouw, natuur, bos en wonen en werken op niveau van het buitengebied. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. Dit betekent niet dat het buitengebied wordt bevroren. De bestaande ruimtelijke structuur en het fysisch systeem bieden het raamwerk waarbinnen dynamische activiteiten en functies met steeds wijzigende omgevingsvereisten op flexibele manier moeten kunnen functioneren. Deze dynamiek moet natuurlijk aangepast zijn aan de schaal en het tempo van het buitengebied. Om dit beleid te realiseren zijn volgende doelstellingen geformuleerd:

- het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied

Brandhoek is geen woonkern in het buitengebied. Concreet is het aansnijden van nieuwe ruimte in Brandhoek voor nieuwe ontwikkelingen niet gewenst, wel moet de reeds bestaande bebouwing –en reeds voor bebouwing bestemde gebieden- zo goed mogelijk ingepast worden in de aanwezige buitengebiedfuncties.

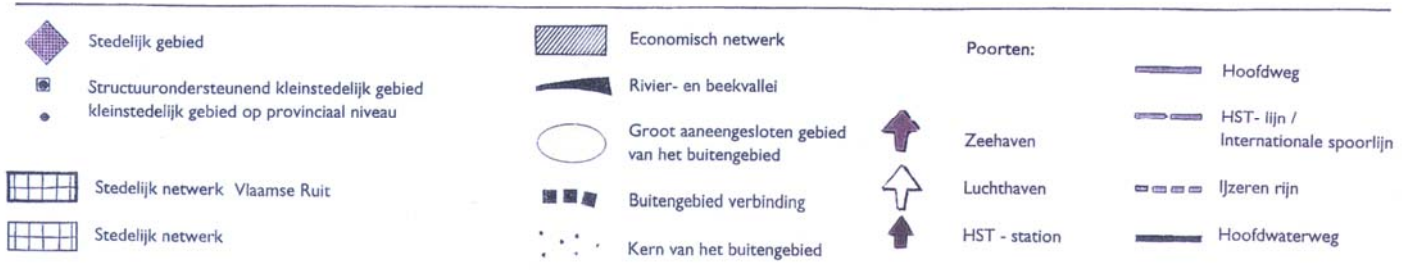
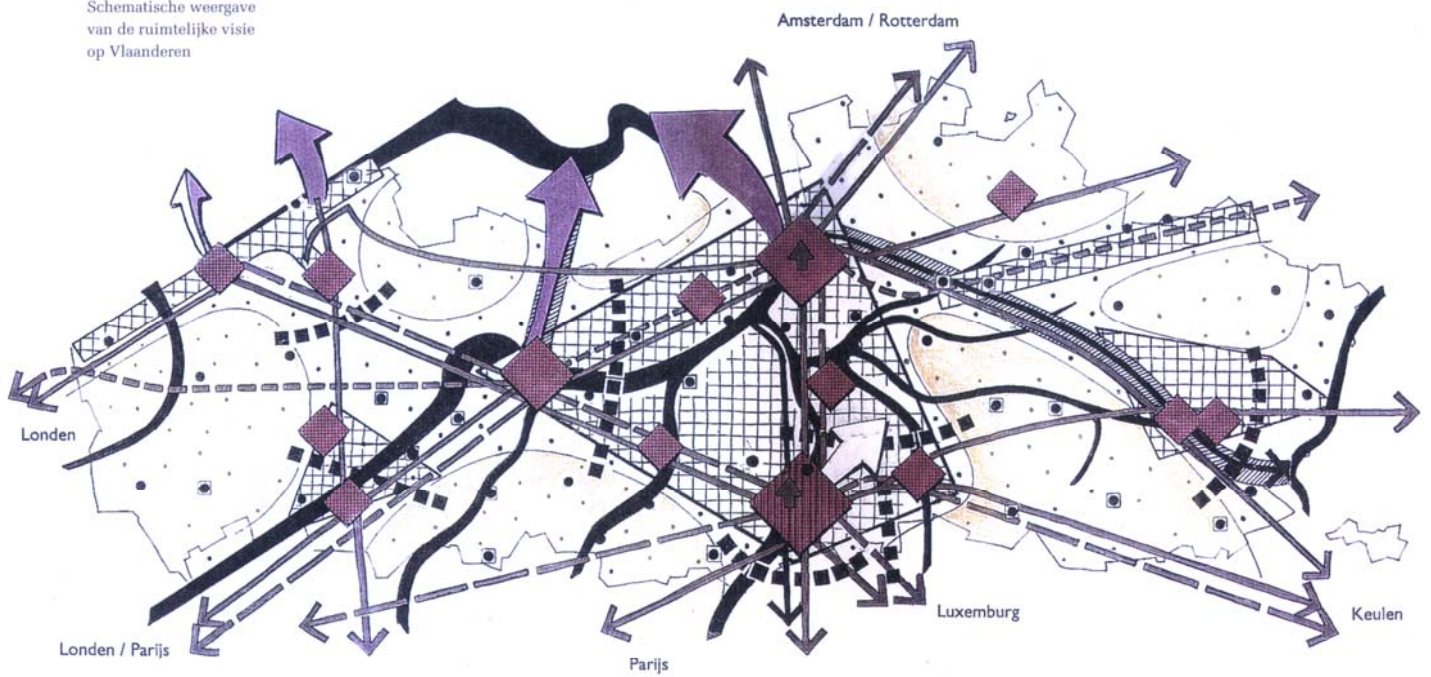
De verkeersas die het gehucht dwarst, A19-N38-R33-N38, wordt als primaire weg II omschreven. De ontwikkelingsperspectieven voor primaire wegen II zijn:

- een volledige scheiding van alle verkeersmodi's
- regulering van het verkeer op alle kruispunten
- geen nieuwe rechtstreekse toegangen tot het privaat domein
- een bouw- en gebruiksvrije zone buiten de stedelijke gebieden van 30m vanuit de as van de weg

Bindend

leper is een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en aldus een economisch knooppunt . Brandhoek maakt geen deel uit van dit stedelijk gebied. Er zijn geen andere elementen in de onmiddellijke omgeving geselecteerd als structuurbepalend op Vlaams niveau.

Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen



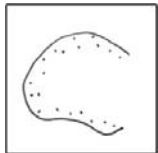
Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio kust-polders-westhoek

In uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zijn een aantal grote eenheden natuur waarover een consensus bestond met de landbouw afgebakend. Er was voorzien om van deze gebieden uitvoeringsplannen op te maken. Op 17 oktober 2003 besliste de Vlaamse regering om geen nieuwe procedures voor ruimtelijke uitvoeringsplannen meer op te starten, maar gebiedsgerichte en ruimtelijk geïntegreerde visies op te maken. In deze visies wordt in overleg met de betrokken gemeentes en provincies de natuurlijke en agrarische structuur uitgewerkt volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Na het opmaken van deze visies wordt er overleg gepleegd met de diverse overheden en belangenorganisaties, waarna er kan overgegaan worden tot de selectie van actiegebieden, die via RUP's deze visies uitvoeren.

Voor de regio kust-polders-westhoek werd in mei 2005 een nota met de gewenste ruimtelijke structuur afgerond. Deze nota vormt de basis van de overleg- en adviesronde, op basis van dewelke de Vlaamse Regering kan beslissen over de te nemen acties.

Brandhoek is gelegen in de deelruimte E. Zandleemplateau van Ieper-Poperinge. De deelruimte omvat het zandleemgebied ten zuiden van de IJzer en Handzamevallei, inclusief de rug van Westrozebeke en Zonnebeke.

In de deelruimte zijn verschillende ruimtelijke concepten gewenst. Volgende ruimtelijke concepten zijn relevant voor Brandhoek en zijn omgeving.



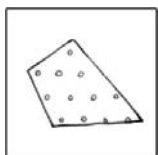
Grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager van het open landbouwplateau

Grote delen van het plateau van Poperinge-Ieper vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt. De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur.

De kenmerkende structuur van het familiale, gemengde landbouwbedrijf wordt erkend. Er moet voldoende flexibiliteit en ondersteuning geboden worden aan intensieve grondgebonden teelten. Nieuwe grondgebonden landbouwexploitaties of andere constructies worden zoveel mogelijk gebundeld rond bestaande concentraties van agrarische bebouwing. Door glastuinbouw te concentreren bij stedelijke of reeds versnipperde structuren of aansluitend bij bestaande glastuinbouwconcentraties, kan verdere versnippering van de open ruimte voorkomen worden. In deze gebieden moet een sterke verdichting nagestreefd worden, waarbij het gezamenlijk gebruik van voorzieningen (energie, water, afval, opslag) gestimuleerd moet worden.

Kenmerkend zijn de behouden kavelstructuur van de huisweiden, de verspreid voorkomende waardevolle graslanden, het voorkomen van kleine landschapselementen zoals hagen, houtkanten, bomenrijen, autochtone bomen, poelen en relicten van walgrachten rond hoevesites, het bouwkundig erfgoed en het voorkomen van waardevolle akkergebonden fauna en flora. In het landbouwgebied moet gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen alsook naar het behoud en herstel van cultuurhistorische relicten en het bouwkundig erfgoed, zodat een ecologische en landschappelijke basiskwaliteit gegarandeerd wordt. Elementen als hagen, bosjes of struwelen hebben tevens een erosiewerend effect. In het landbouwgebied zijn voorzieningen mogelijk voor vormen van toeristisch en recreatief medegebruik. Dit medegebruik bezit een laagdynamisch karakter en kan ook hoeve- en plattelandstoerisme omvatten. Het oorlogserfgoed moet gevrijwaard worden en kan de basis vormen van een toeristisch-recreatief netwerk.

Het concept is ondermeer van toepassing op (de op kaart aangeduide) 22.7, bosrijk gemengd akkerbouwgebied bij de Galgebossen en op 22.9, het gemengd akkerbouwgebied bij Reningelst.



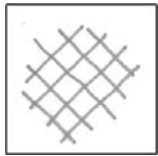
Behoud gave landschaps- en erfgoedelementen

De bosrijke en heuvelende delen van het Hoppeland van Poperinge, het noordelijk deel van de Ieperboog, de omgeving van de Ieperse vestingen en de bossen bij Houthulst bezitten een uitgesproken landschappelijke en cultuurhistorische waarde. In deze gebieden blijft grondgebonden landbouw de ruimtelijke drager, dit binnen de randvoorwaarden die door het landschap worden aangegeven. De schaal van het landschap, de open ruimte en de landschapselementen moeten in stand gehouden en versterkt worden. Nieuwe bedrijfszetels worden geweerd en erfbeplantingen aangemoedigd.

Behoud van gave landschaps- en erfgoedelementen is realiseerbaar door behoud van de grondgebonden landbouw die de kleine landschapselementen behoudt en via bosuitbreiding op

geselecteerde plaatsen. Het gevarieerd landschap dat hierdoor behouden blijft is een troef voor recreatief medegebruik. Kleine landschapselementen en kleine natuurkernen worden hier ontwikkeld.

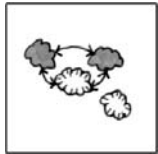
Het concept is ondermeer van toepassing op 23.2, omgeving van de Galgebossen - Elverdinge en Vlamertinge.



Versterking van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw

De bestaande boscomplexen en gewenste bosuitbreidingen vormen samen met de omgevende structuur van graslanden, bomenrijen, dreven, hagen en andere kleine landschapselementen specifieke gebieden waar grondgebonden landbouwgebruik kan bestaan naast de instandhouding en versterking van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. Deze gebieden kunnen een rol spelen inzake recreatief medegebruik.

Het concept is ondermeer van toepassing op 24.2, complex van de Galgebossen.



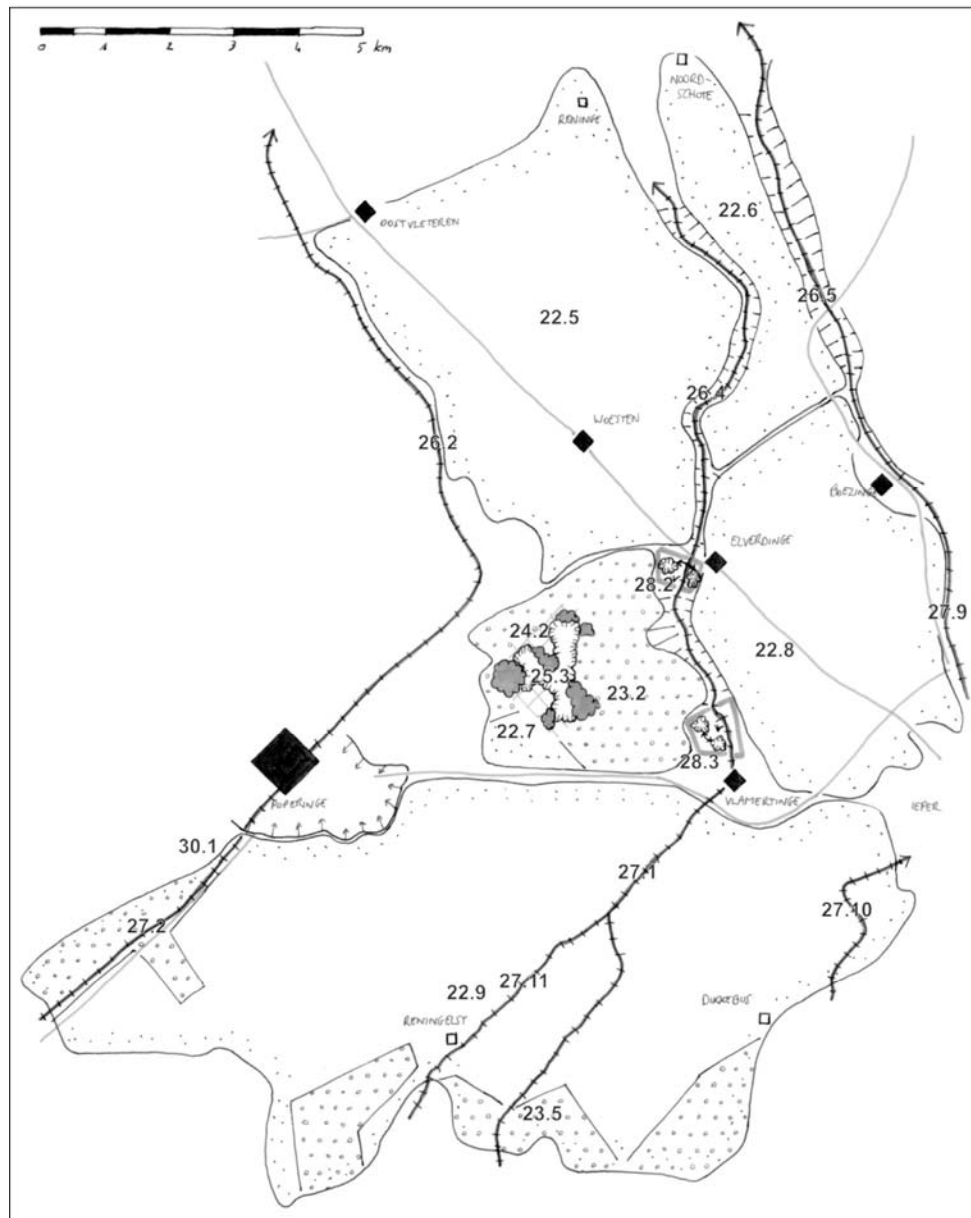
Versterken historische bos- en parkstructuren

Uitgaande van de bestaande boscomplexen en -relicten van historische boscomplexen en de aansluitende graslanden met bomenrijen en hagen is bosuitbreiding mogelijk. Kasteelparken die aansluiten bij bosstructuren of dorpskernen moeten behouden en versterkt worden. Er wordt gestreefd naar ecologisch beheer.

Bebossing gebeurt in eerste instantie op voor landbouw minder geschikte gronden (bodem, eigendomsstructuur), en aansluitend bij de bestaande bosstructuren. In de bosrijke landschappen zijn landbouw, natuur en bos nevenschikte functies.

Openstellen van bestaande bossen wordt aangemoedigd. Bosuitbreiding in het kader van recreatieve ontwikkeling is gewenst.

Het concept is ondermeer van toepassing op 25.3, Galgebossen.



Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen, en goedgekeurd bij MB op 06/03/2002.

Richtinggevend

Brandhoek is gelegen in de deelruimte 'Heuvel-Ijzerruimte'. Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte:

- de natuurlijke structuur als drager voor toerisme en recreatie
- compacte stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide als concentratiegebieden van hoogdynamische activiteiten
- een sterke natuurlijke structuur bestaande uit de IJzer-Handzamevallei, parallelle beekvalleien, West-Vlaamse heuvels, bosgebieden en graslanden
- agrarische structuur als drager van de grootschalige open ruimte.

De gewenste ruimtelijke nederzettingstructuur onderscheidt een aantal deelstructuren, zoals de stedelijke netwerken, steden, bundelingen van kernen in een lijn of in een rasterpatroon en plattelandsgebieden. Brandhoek is gelegen in het plattelandsgebied met verspreide kernen; een dunbevolkt gebied rond de kleinstedelijke gebieden zoals Ieper, Poperinge, Diksmuide en Veurne. In het plattelandsgebied zijn er tal van kleine kernen met een zeer beperkt voorzieningenniveau, waardoor de rol van kleinstedelijke gebieden voor het voorzieningenaanbod van essentieel belang is. Een aantal kernen hebben eveneens een ruimtelijke ondersteunende rol voor lokale voorzieningen.

Het ruimtelijke beleid voor de nederzettingsstructuur is uitgewerkt op basis van de diverse beleidscategorieën, zoals vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De kleinste nederzettingsskorrels zijn de overige woningconcentraties en de verspreide bebouwing. Deze worden geselecteerd door de gemeente. Brandhoek is niet opgenomen in een provinciale selectie: voor woonkernen in het plattelandsgebied met verspreide kernen worden kernen met 300 tot 1000 inwoners als woonkern geselecteerd, kernen dicht bij een kleinstedelijk gebied komen niet in aanmerking voor selectie. Brandhoek had in 1991 volgens de NIS statistieken nipt 300 inwoners, maar werd niet geselecteerd, en kan dus hoogstens bij lagere beleidscategorieën horen. Voor deze categorieën worden de volgende mogelijkheden geformuleerd:

	mogelijkheden bijkomende woningen	mogelijkheden lokale bedrijvigheid
Overige woonconcentraties	Enkel benutten van de juridisch bestaande effectieve bouwgronden	In verwevenheid met het wonen
Verspreide bebouwing	Enkel consolidatie van de woonfunctie	Afweging van bestaande bedrijvigheid tegenover buitengebiedfuncties

De provinciale bevoegdheid voor de gewenste natuurlijke structuur is het verbinden van de grote eenheden natuur (GEN) en de grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. De natuurverbindingsgebieden zijn daarbij gebieden waar kleine natuur- en landschapselementen de migratie van kleine organismen tussen de natuuraandachtszones vergemakkelijken. Bij de natuurverbindingsgebieden is natuur een nevenfunctie is. Het behoud, herstel en ontwikkeling van kleine landschapselementen en het behoud van de open ruimte staan centraal in het beleid. Clusters van kleine landschapselementen vormen daarbij als het ware stapstenen tussen natuuraandachtszones. Deze gebieden worden zoveel mogelijk gevrijwaard van activiteiten die niet kaderen in een open ruimte beleid en zorgen voor een hoge landschappelijke herkenbaarheid die moet worden bewaard.

De gewenste agrarische structuur onderscheidt twee deelgebieden: 'grondgebonden agrarische structuur als drager' en 'intensief gedifferentieerde agrarische structuur'. Brandhoek behoort tot het eerste deelgebied. De ontwikkelingsvisie voor dit deelgebied is het behouden en versterken van grote aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw. Dit komt ook de landschappelijke waarde en het recreatief medegebruik ten goede. De landbouwsector kan daarbij gebiedsgerichte taken opnemen op het vlak van toerisme, recreatie, landschaps- en natuurbeheer.

Brandhoek is gesitueerd in het landelijk toeristisch-recreatief netwerk van de Heuvelstreek. Naast de toeristische knooppunten (Ieper, Poperinge, Heuveland, Bellewaerde, ...) zijn ook de diverse relictten uit het oorlogsverleden, archeologische relictten en de vele bossen kenmerkend voor dit netwerk. Kleinschalige toeristische recreatieve plattelandsactiviteiten kunnen op deze plaatsen ontwikkeld worden.

De beleidsdoelstellingen voor de gewenste landschappelijke structuur zijn het behouden en versterken van de diversiteit en de herkenbaarheid van de landschappen, het vrijwaren van landschappen met een duidelijk culturele erfgoedwaarde en het ruimtelijk sturen van nieuwe ingrepen. Brandhoek ligt op de grens van verschillende landschapseenheden: het gave landschap noordelijk van de N38, en het nieuwe landschap (ruilverkaveling) zuidelijk van de N38. Het ruimtelijk beleid voor gave landschappen is het behouden en versterken van de traditionele kenmerken en karakteristieke relictten. Bij de nieuwe landschappen moet een ruimtelijk concept worden opgemaakt waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd.

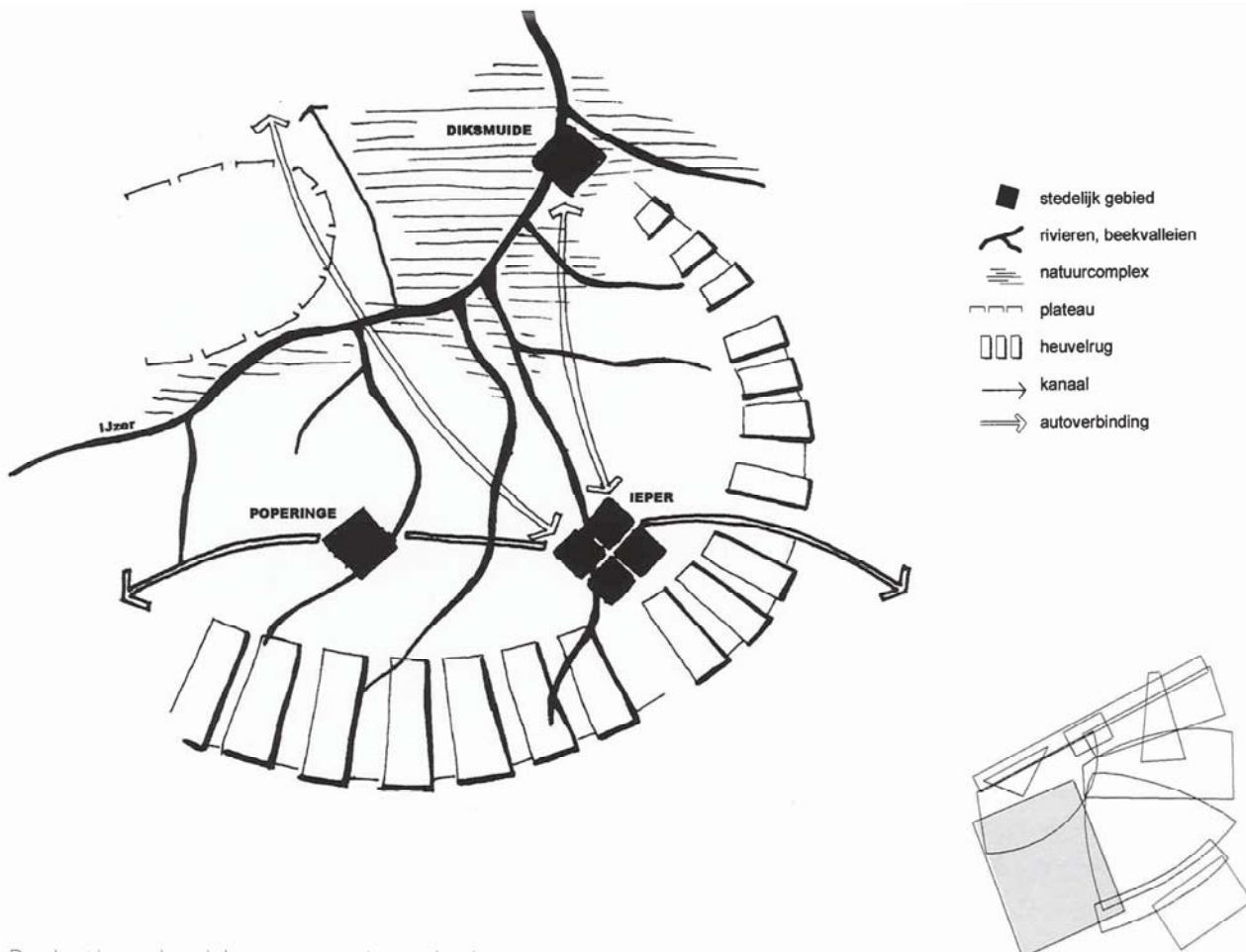
Bindend

Volgende selecties op provinciaal niveau zijn van belang:

- de kern Vlamertinge als bedrijfsondersteunend hoofddorp
- de Galgebossen tot de vallei van de Grote Kemmelbeek als natuurverbingsgebied; meerbepaald clusters kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden
- de heuvelstreek als landelijk toeristisch-recreatief netwerk (met inbegrip van het volledig grondgebied van Ieper)
- De Galgebossen als toeristisch-recreatief knooppunt, meerbepaald als ander openluchtrecreatief groen domein van provinciaal niveau
- De Galgebossen en het hoppeland van Poperinge als gave landschappen

Provinciaal fietsroutenetwerk

In de omgeving van Brandhoek is één onderdeel van het provinciaal fietsroutenetwerk gelegen; met name een functionele route langsheen de N38 Poperingseweg. Deze route vormt de verbinding tussen Ieper en Poperinge.



Deze kaart is een schematische weergave, geen bestemmingsplan

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper werd opgemaakt door de WVI in opdracht van de stad Ieper, en goedgekeurd bij MB op 02/10/2000.

Richtinggevend

De gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte vertaalt zich in een sterke hoogdynamische stedelijke kern omgeven door een kralensnoer van deelen met verschillende dynamiek. Gezien hun omvang, de aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid worden de kernen Vlamertinge, Elverdinge, Boezinge en Zillebeke als hoofddorpen aangeduid. Daarnaast telt Ieper nog een aantal kleinere kernen met hoofdzakelijk een woonfunctie, aangeduid als woonkernen (Dikkebus, Brielen, Sint-Jan, Voormezele, Hollebeke, Zuidschote en Brandhoek). Er worden twee beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- Het verdichten van de kernen (bebouwen bouwrijpe percelen, inbreiding, opwaardering woningvoorraad)
- Leefbaarheid van de kernen (gedifferentieerd woningaanbod, opwaarderen publieke ruimte, publieke verzorgingsfunctie bestendigen en versterken)

De selectie van hoofddorpen en woonkernen is een bevoegdheid van de provincie, dit is dan ook enkel een suggestie voor de provincie. Het later goedgekeurde Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan volgt dit niet volledig: Brandhoek werd niet geselecteerd als woonkern.

De driehoek Elverdinge-Vlamertinge-Galgebossen wordt binnen de gewenste open ruimte structuur aangehaald als een maximaal te behouden en te versterken deelgebied. Het is een waardevol agrarisch landschap met belangrijke natuurwaarden, met als ankers de Kemmelbeek en haar zijbeken en de Galgebossen.

De N308 Poperingseweg wordt in de gewenste ruimtelijke lijninfrastructuur voorgesteld als lokale weg II, dit tussen de N38 Noorderring en de grens met Poperinge ter ontsluiting van de kern van Vlamertinge en de Brandhoek. Ondermeer de doortocht van de N308 zal, conform het mobiliteitsplan, prioritair worden aangepakt.

De gewenste ruimtelijke structuur voor Vlamertinge en Brandhoek haalt volgende strategische aandachtspunten aan voor Brandhoek:

- Aan de oversteek van de N38 in Brandhoek, van de Kleine naar de Grote Branderstraat, moeten maatregelen genomen worden om de verkeersveiligheid te verhogen
- De Poperingseweg heeft haar functie als verbindingsweg in de Brandhoek verloren. Haar functie als woon- en leefstraat dient hersteld te worden door een adequate herinrichting.
- De aanwezige zonevreemde bedrijven in Brandhoek dienen via een uitvoeringsplan geëvalueerd te worden indien ze wensen uit te breiden

Bindend

Bij de selectie van hoofddorpen en woonkernen wordt Vlamertinge als hoofddorp aangeduid. Brandhoek is niet opgenomen bij de woonkernen, in tegenstelling tot omschrijving in de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur. Deze selectie wordt gehanteerd tot het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan de uiteindelijke selecties vastlegt.

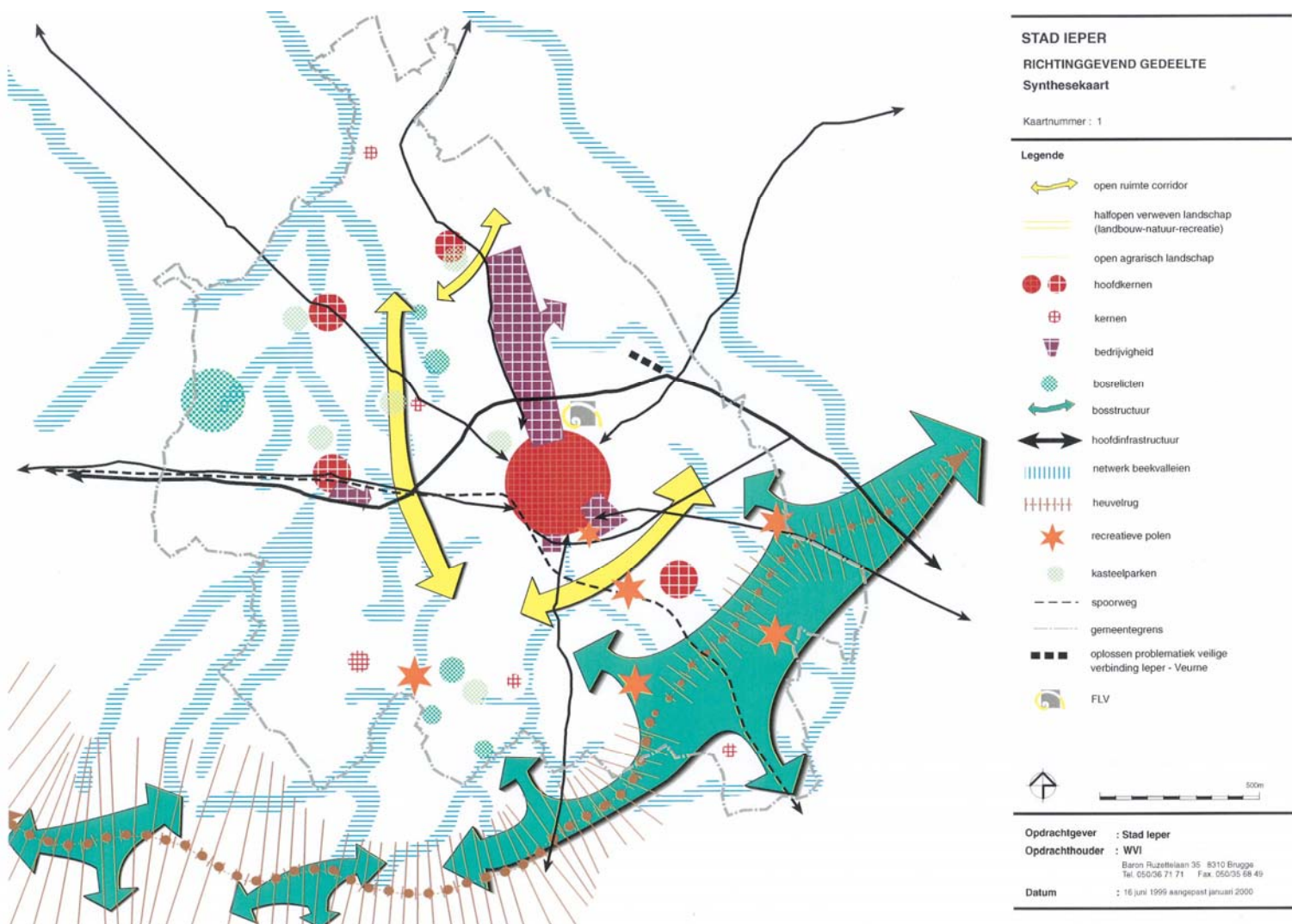
Voor de zonevreemde bedrijven wordt de opmaak van een sectoraal BPA vooropgesteld om een structurele oplossing te bieden. Daarbij wordt vooropgesteld dat:

- Zonevreemde bedrijven niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, recreatiegebied, waterwinningsgebied en in agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge.
- Zonevreemde bedrijvigheid geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van >2,5ha
- Zonevreemde uitbreidingen aansluiting vinden met de bestaande (zonevreemde) bebouwing en/of reeds sterk structureel aangetast open-ruimte gebied. De in open-ruimtecorridors gelegen zonevreemde bedrijven worden geacht uitdovend te zijn.
- Zonevreemde bedrijvigheid en/of -uitbreiding steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- Zwak dynamische en sterk dynamische activiteit vergt in relatie tot de draagkracht van de omgeving een verschillende aanpak. Evaluatiecriteria zullen worden opgemaakt waarin minstens ruimtegebruik, schaal, visuele en vormelijke aankleding, historische context, lawaai, stof, licht, geurhinder en afvalproductie aan de orde zijn.

- Zonevreemde bedrijvigheid en/of -uitbreiding slechts kunnen worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg om het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ...) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. In principe worden zonevreemde bedrijven niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij wordt aangetoond dat het bedrijf geen functionele relatie heeft tot de betreffende verkeersdrager.
- Met betrekking tot bedrijven gelegen in kernen of direct aansluitend bij de kern is het aangewezen aan de hand van een uitvoeringsplan een onderzoek te doen naar de ruimtelijke inpasbaarheid (silhouet, functie, verdraagzaamheid) en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de ruimere omgeving aan te geven. Zo kan -in een aantal gevallen- de uitbreiding van het bedrijf worden aangegrepen om een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving te creëren.

In de bindende bepalingen met betrekking tot de lijninfrastructuur zijn volgende elementen relevant:

- T.a.v. de doortochten Dikkebus en de Brandhoek zal eveneens bij de bevoegde overheid aangedrongen worden op een leefbare inrichting van de weg.
- De gevaarlijke kruispunten op de N38 t.h.v. Vlamertinge en de Brandhoek behoeven niet alleen een herinrichting maar tevens een structurele aanpak. Verder aansnijden van de woonlinten ten zuiden van de N38 moet in dit opzicht kritisch bekeken worden.
- De categorisering van wegen in het mobiliteitsplan wordt bindend.



Mobiliteitsplan Stad Ieper

Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan van Ieper werd opgemaakt door de Groep Planning in opdracht van de stad Ieper, en goedgekeurd door de gemeenteraad op 6 maart 2000.

In het beleidsplan wordt volgende voor het RUP relevante wegencategorisering vastgelegd:

- Primaire weg II: N38
- Lokale ontsluitingswegen: N308 Poperingseweg tussen N38 Noorderring en de grens met Poperinge
- Andere lokale wegen: wegen die niet opgenomen zijn in de voorgaande selecties, voor Brandhoek dus de Grote en Kleine Branderstraat en de Zevenkotestraat.

De hoofdfunctie van lokale ontsluitingswegen is het ontsluiten van een woonkern of gebied. Het verkeer dat in het betrokken gebied geen bestemming heeft, moet geweerd worden van de lokale ontsluitingswegen. De andere lokale wegen betreffen woonstraten, industriewegen en landbouwwegen.

Voor de ombouw van de N38 tot primaire weg II worden de rechtstreekse erfontsluitingen afgebouwd en het aantal kruispunten beperkt. Het kruispunt met de Grote en Kleine Branderstraat blijft behouden voor de interne relatie binnen Brandhoek. Verkeerslichten met voertuigdetectie en voetgangersaanmelding zijn er wenselijk.

Om de verkeersleefbaarheid te verhogen worden op termijn in principe alle woonstraten en verblijfsgebieden zone 30 (alle andere lokale wegen, dus de Grote en Kleine Branderstraat en de Zevenkotestraat). Daarbij ligt de nadruk op de kwalitatieve inrichting van het openbaar domein in functie van het eigen karakter van de kern en moet het aantal verkeerstechnische maatregelen beperkt gehouden worden. De doortocht van de N308 te Brandhoek dient heringericht te worden in functie van de verkeersleefbaarheid.

BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

Binnen of onmiddellijk grenzend aan het RUP zijn geen beschermde monumenten of bouwmisdrijven gelegen.

Vogelrichtlijn-, habitat en ramsargebieden

De Galgebossen, gelegen in de onbebouwde ruimte noordelijk van Brandhoek, maken deel uit van het habitatrichtlijngebied 'Westvlaams Heuvelland'. De bossen zijn een belangrijke habitat voor de kamsalamander. Ze bevinden zich op enige afstand van het RUP.

Gewestplan

Het gewestplan nr 5, Ieper-Poperinge, laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering op 11/06/96 is in voege. Binnen het RUP gelden de bestemmingen landelijk woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor de bestemming woongebied met landelijk karakter geldt het volgend voorschrift:

'De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.'

'De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.'

Voor de bestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut zijn geen verdere bepalingen gespecificeerd.

Voor de bestemming agrarisch gebied geldt het volgend voorschrift :

'De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijke karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Voor de bestemmingen met overdruk landschappelijke waardevolle geiden verblijfsrecreatie geldt het volgend voorschrift :

'De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.'

De voorschriften voor landelijk woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden opgeheven door dit RUP.

BPA's / RUP's

Binnen de RUP-begrenzing is het BPA Brandhoek, goedgekeurd bij MB 28/06/1983, en gedeeltelijk herzien bij MB op 01/02/1993 van kracht. Het BPA en de voorschriftentabel zijn opgenomen bij het plan bestaande toestand. Het RUP heft dit BPA en de gedeeltelijke herziening ervan op.

Verkavelingen

Er zijn verschillende goedgekeurde niet vervallen verkavelingen en één verkavelingsakkoord gelegen binnen de RUP-begrenzing:

Gemeentelijk dossiernr.	Adres(sen)	Perceelsnr(s)	Aanvrager	Goedkeurings datum
VK12_001/1 (verkavelingsakkoord)	Poperingseweg 418 en 420	445x en w	OCMW	30/12/1952
VK12_059/1	Poperingseweg 424a - d	447e, f, g, h en k	Weins De Wavrans Othon	13/06/1985
VK12_051/1	Poperingseweg 663	190s2, 192t, w en x	Van Cayseele C.	20/03/1980
VK12_063/1	Poperingseweg 452b - f	462m, p, r, s, t en v	Catteau Paul	10/12/1990
VK12_040/1	Poperingseweg 456, 456a en 458	477r, s en p	Bouten-Tyteca Raf	12/05/1973
VK12_014/1	Poperingseweg	195t en w	Deplaecie	16/06/1963
VK12_061/1	Poperingseweg 677 - 677a Grote Branderstraat 6	115 ^e , 116n, p en r	Chaerle Willy	15/09/1988
VK12_061/2	Grote Branderstraat	116p		24/10/2004
VK12_068/1	Poperingseweg 677b, 679 - 683	112k en l, 113 ^e , 114c en d	Denhert Albert	13/03/1995
VK12_044/2	Poperingseweg 488 - 498	609g, l, m, n, p, r en s	Ducobyl nv	07/05/1986
VK12_055/1	Poperingseweg 697b - c	61f en g	Cappelaere Paul	13/10/1983
VK12_025/1	Grote Branderstraat 28 - 30	147g en h	Bossaert	04/09/1962
VK12_071/1	Grote Branderstraat	209h en 212d	Bossaert - Boerave	22/07/2002
VK12_071/2	Grote Branderstraat	209h en 212d	Bossaert - Boerave	13/01/2003
VK12_048/1	Zevkotestraat 1 - 7	139c2 en d2, 140c en r2	Kerkfabriek Vlamertinge	29/11/1979
VK12_060/1	Zevkotestraat 22-28	130l en m, 131g, 135e en g	Decrock-Goeman	18/07/1985

Gemeentelijke verordeningen

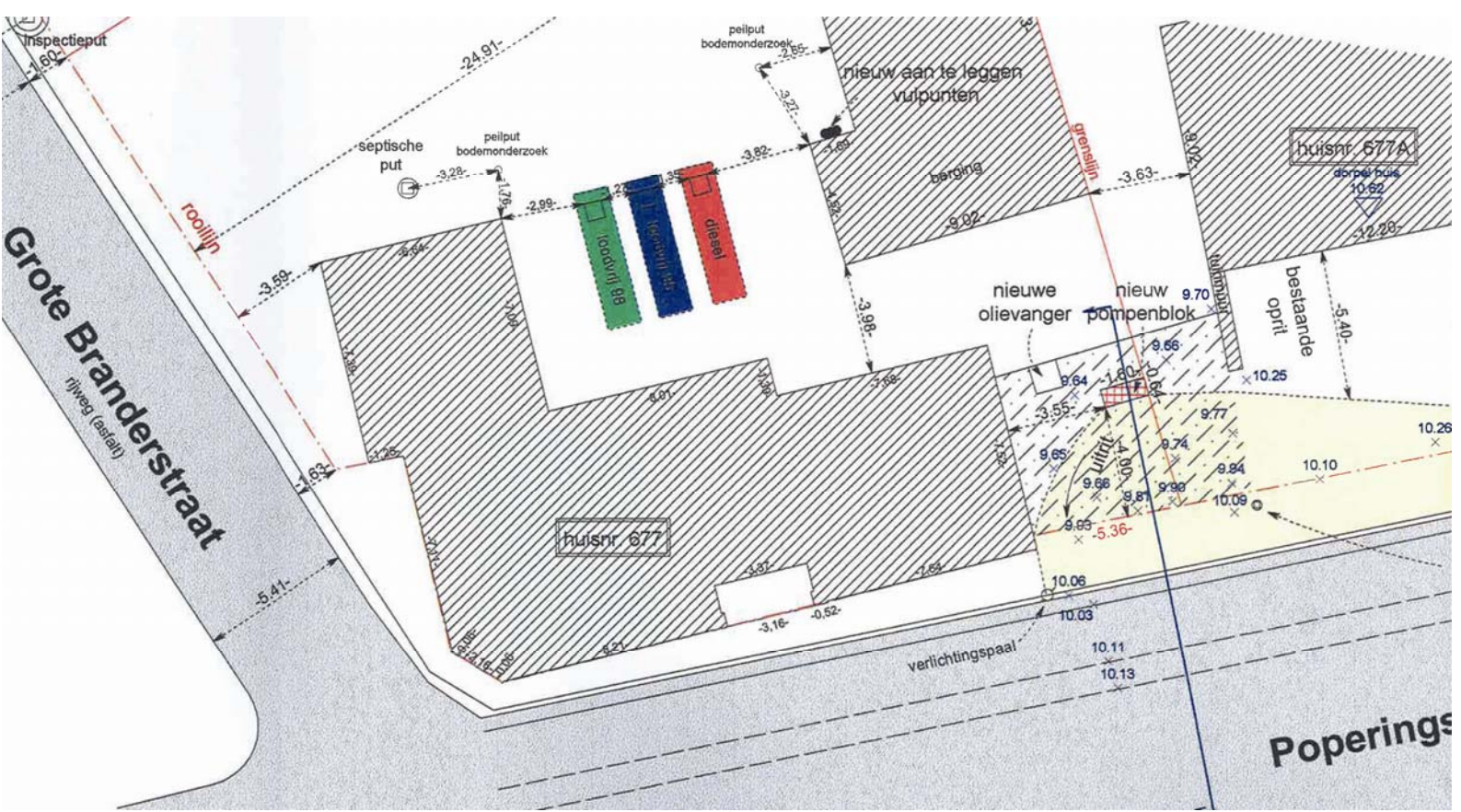
De bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies, werd goedgekeurd in gemeenteraadszitting van 6/10/1997 en bij besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening van 21 juni 1999.

Deze verordening bepaald waar en onder welke voorwaarden uithangborden, reclame, publiciteit en aanplakbrieven toegelaten zijn.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het algemeen woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed is in opmaak. De verordening bevat bepalingen i.v.m. woonkwaliteit, functionele en morfologische inpassing, en historisch waardevolle gebouwen.

Aanvraag planologisch attest

Binnen het RUP is een planologisch attest goedgekeurd. Het betreft de herinrichting van het pompstation Bart Chaerle in de Poperingseweg 677, op percelen 115e en 116n. Het pompstation beantwoordt nog niet aan de milieueisen, ondermeer inzake olieopvang en slibafscheiding. Deze aanpassingen zijn niet mogelijk binnen het huidig BPA. Het planogisch attest voorziet in de verplaatsing van de benzinepompen en de opslagtanks.



Wegen

De N38 Noorderring is een gewestweg. De selectie van deze weg als primaire weg type II impliceert een bouw- en gebruiksvrije zone van 30m vanuit de as van de weg. Het kruispunt ter hoogte van de Grote Branderstraat is opgenomen als gevaarlijk punt. Het is recent heringericht.

De N308 is een gewestweg. Er bestaat geen goedgekeurd rooilijnplan. De huidige grens van het openbaar domein is de rooilijn, waarbij buiten de bebouwde kom een achteruitbouwlijn van 8m wordt toegepast.

Spoorwegen

De spoorlijn 69 is een enkel spoor. Hierbij gelden plant-, bouw- en stapelbeperkingen zoals vastgelegd in de wet van 25/07/1891 en gewijzigd in de wet van 21/03/1991 en het KB van 30/09/1992. Deze beperkingen houden in dat bomen niet hoger mogen zijn dan de afstand tussen de voet van de boom en de vrije rand van de spoorweg (1m50 vanaf de buitenstaaf). Gebouwen of werken op minder dan 2m50 van de vrije rand van de spoorweg, dus op 4m00 van de buitenste spoorstaaf, zijn verboden zonder de schriftelijke toestemming van de NMBS. Gebouwen in brandbare materialen, opslag van brandbare stoffen zijn verboden in een zone van 20m vanaf de vrije rand van de spoorweg.

BESTAANDE FYSISCH TOESTAND

Brandhoek is een landelijk woongehucht waar enkele lokale activiteiten en landbouw met de woonfunctie verweven zijn. Door het beperkte voorzieningenaanbod is het een afhankelijke kern: voor dagdagelijkse boodschappen kan men er niet terecht. Er zijn een 300-tal bewoners in de kern. De N308 Poperingseweg fungeert als 'hoofdstraat' van de kern: alle andere straten sluiten aan op deze weg en de weinige voorzieningen bevinden zich hier. De kern wordt in twee gesplitst door een infrastructuurbundel van bovenlokaal niveau die parallel loopt met de 'hoofdstraat': de primair weg II N38 Noorderring en de aangrenzende spoorverbinding.



Hoofdstraat Poperingseweg

De Poperingseweg is de oude verbindingsweg tussen Ieper en Poperinge. Naast Brandhoek bevindt ook de kern Vlamertinge zich langs deze weg. Het is een goed uitgeruste weg met 2x1 profiel, geflankeerd door een aanliggend fietspad, in een gedeelte van het gehucht aangevuld met een voetpad en parkeerstrook. Ter hoogte van de kerk (en school) is een bushalte aanwezig. Het snelheidsregime bedraagt 70km/u, enkel in de omgeving van de school geldt periodiek een snelheidsbeperking van 30km/u (punctuele of oplichtende verkeersborden).

De bebouwing langs de Poperingseweg is dichter in de omgeving van de kerk, en luchtiger aan de randen. In de omgeving van de kerk bevindt de bebouwing zich dicht bij de weg: een voortuinstrook ontbreekt of is beperkt. De bebouwing is er gesloten of halfopen, met verschillende woningen met 2 bouwlagen, en is overwegend ouder. Aan de randen is de bebouwing een mix van open, halfopen en gesloten. De bebouwing bevindt zich voornamelijk op een afstand van de weg, en beschikt over een grote voortuin. Ook is hogere bebouwing eerder een uitzondering. Verschillende gebouwen zijn villa's van na 1980.

Buiten Brandhoek is aan beide zijden van de weg een volwaardige bomenrij aanwezig. De bomenrij neemt geleidelijk af in de minder dicht bebouwde randen (grote onderbrekingen, aan één zijde), en is volledig verdwenen in de dichter bebouwde omgeving rond de kerk. De inplanting van de bomenrij lijkt niet op een ruimtelijke visie gestoeld te zijn, maar eerder bepaald door toevalligheden: veel opritten zorgen voor plaatselijke onderbrekingen, de aanwezigheid van een voetpad en afwezigheid van een groene berm zorgen voor een grotere onderbreking. De inplanting van de straatverlichting conflicteert op enkele plaatsen met deze bomenrij: enkele straatlantaarns bevinden zich in een boomkruin. Westelijk van de kern, aangrenzend aan de bebouwing zijn er weilanden met oude en nieuwe perceelsrandbegroeiing. Het zijn oudere bomenrijen en meidoornhagen, aangevuld met verschillende rijen recente populieraanplantingen. Ook zijn er veedrinkpoelen aanwezig. Oostelijk van de bebouwing bevindt zich langs de Poperingseweg een dicht, jong bos en weilanden.

De functie van de bebouwing is voornamelijk wonen. In slechts een beperkt aantal gebouwen is geen wonen aanwezig: de kerk en de kleuterschool. Andere functies verweven met het wonen zijn café's, benzinstation met self-carwash, geneesheer, enkele kleine zelfstandigen die actief zijn in de bouwnijverheid. Deze functies zijn verspreid. Hoewel enkele van hen in de dichter bebouwde omgeving rond de kerk liggen kan er niet van een concentratie gesproken worden. Wel zijn er aantal kleine voorzieningen gelegen in de dichter bebouwde strook: de bushaltes, een glascontainer en een openbare telefooncel. Aan het café annex pompstation Chaerle B is een postbus. Deze kleinschalige voorzieningen zijn niet gegroepeerd maar willekeurig ingeplant langs de weg.



De tweede bouworde van de Poperingseweg

Op de Poperingseweg takken twee doodlopende straatjes aan: de Steenputstraat en een verkavelingstraatje, administratief behorend tot de Poperingseweg. Ook zijn er een aantal woningen die zich achter een andere gebouwenrij verschuilen. De bebouwing langs deze straatjes en erfdienstbaarheden vormt als het ware de tweede bouworde van de Poperingseweg.

De Steenputstraat vormde vroeger een verbinding met de Zevekotestraat. De bovenlokale infrastructuurbundel verbrak deze verbinding, waardoor de Steenputstraat geen doorgaande verkeersfunctie meer heeft. De straat wordt gekenmerkt door een gerestaureerde stenen waterput, die in het openbaar domein gelegen is. Langs het straatje bevinden zich een negental woningen, oudere aan de oostzijde en nieuwe aan de westzijde. Eén rijtje bevindt zich dwars op het straatje, en is via een voetweg ook rechtstreeks bereikbaar van op de Poperingseweg. Ter hoogte van het spoor wordt de weg onderbroken door verkeerspaaltjes. Aansluitend, langs het spoor aan westelijke zijde, bevindt zich een onverharde weg die de achterzijde van de diepe tuinpercelen langs de Poperingseweg ontsluit. Er is geen afsluiting tussen het spoor en de onverharde weg. Er bevinden zich enkele garages.

Het verkavelingstraatje behoort administratief tot de Poperingseweg. Het is een doodlopende weg waarlangs zich voornamelijk recente open bebouwing bevindt, een typische villa verkaveling. Er zijn enkele kleinschalige andere functies verweven met het wonen: kapster, plafonneerder. Aan het einde van het straatje is nog een onbebouwd perceel: een grote weide, die eveneens aan de Kleine Branderstraat grenst. De weide is volledig omzoomd met een meidoornhaag plaatselijk geflankeerd door knotwilgen. Ook zijn er enkele fruitbomen.

Oostelijk van het verkavelingstraatje, tussen een boerderij en de bebouwingsrij onmiddellijk grenzend aan de Poperingseweg, is een korte gesloten woningrij gelegen. Het zijn oudere, kleinere woningen met een zuidgerichte tuin. Ze worden op dezelfde manier ontsloten als de boerderij; door middel van een erfdienstbaarheid aansluitend op de Poperingseweg. Vermoedelijk was hun ontsluiting vroeger anders georganiseerd, het bordje met de verwijzing naar hun huisnummers bevindt zich op een andere plaats.



Landelijke weg Kleine Branderstraat

De Kleine Branderstraat is een landelijke weg met beperkte bebouwing. Aansluitend aan de Poperingseweg bevinden zich twee recente vrijstaande woningen en een loods, iets verder een oudere vrijstaande woning, een boerderij en para-agrarisch bedrijf. Tussen de bebouwing aansluitend aan de Poperingseweg en de overige bebouwingen bevinden zich weilanden met ecologisch en ruimtelijk waardevolle perceelsrandbegroeiingen: meidoornhagen, houtkanten, bomenrijen... . In combinatie met het bochtige verloop van de weg leiden deze opgaande groenelementen tot slechte zichtbaarheid.

Het para-agrarisch bedrijf is een veevoederbedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen zijn hangars opgebouwd uit prefab betonelementen. Deze opslagloodsen zijn niet geïntegreerd in het aangrenzende landschap. Er is een grote oppervlakte verharding, en een weegbrug.

De boerderij bevindt zich tegenover het para-agrarisch bedrijf en wordt ontsloten op de Kleine Branderstraat. Het officiële adres is Poperingseweg, maar de voormalige toegang op de Poperingseweg wordt ingenomen door een weide. De boerderij bestaat uit een woning en enkele bedrijfsgebouwen in baksteen, aangevuld met een loods in prefab betonelementen. Naast de woon en agrarische functie is er op dit adres ook een bedrijf in smeermiddelen gevestigd. Fysisch is dit echter niet waarneembaar op het terrein, vermoedelijk is dit zelfstandige activiteit met administratieve zetel op deze plaats.



De woonlinten Grote Branderstraat en Zevekotestraat

De Grote Branderstraat is opgesplitst in twee delen: noordelijk van de bovenlokale infrastructuurbundel (aansluitend aan de Poperingseweg) en zuidelijk ervan. De Zevekotestraat sluit zuidelijk van deze infrastructuurbundel aan op de Grote Branderstraat. Beide zijn landelijke wegen zonder voorzieningen voor langzaam verkeer. Plaatselijk is er mogelijkheid tot parkeren langs de weg.

Het stukje korte Grote Branderstraat noordelijk van de infrastructuurbundel wordt gekenmerkt door oudere, gesloten bebouwing aan de oostelijke zijde. Het betreffen allemaal woningen. Aan de westelijke zijde is de parking en self car-wash horende bij het café/benzinestation Chaerle B gelegen, en een recente open bebouwing met woonfunctie.

Aan de overzijde is er een open plek gelegen: een grasveld en een Engels militair kerkhof. Aangrenzend aan het grasveld is een halte voor de belbus en een grote elektriciteitscabine. De aansluitende bebouwing in de Grote Branderstraat heeft een dens karakter en bevindt zich op de rooilijn. De bebouwing wordt verderop minder dicht: open bebouwing met voortuinen. Verschillende gebouwen zijn recenter.

Het betreffen in hoofdzaak woningen. Er zijn ook enkele nevenfuncties aanwezig: een café, loonwerker, een administratieve zetel van een transportbedrijf en aardappelgroothandel, kleine zelfstandigen in de bouwsector, een kleine bed & breakfast en kapster. Alle deze activiteiten zijn kleinschalig met een beperkt ruimtebeslag. Er is ook een boerderij.

De bebouwing langs de Zevekotestraat kent hetzelfde patroon: eerst oudere, dichte bebouwing, dan recentere open bebouwing met voortuinen. Een gesloten rij heeft een merkwaardig voorkomen: kleine huisjes met aanpalende bijgebouwen aan de straatzijde. Er bevinden zich ook een woning in tweede bouworde (zuidelijk van de weg). In de aftakking van de Zevekotestraat bevinden zich nog twee alleenstaande woningen. Naast de bebouwing zijn er ook twee Engelse militaire kerkhoven: één verscholen achter open bebouwing (noordelijk) en één op het einde van het bebouwde lint. Ter hoogte van dit laatste kerkhof is er een zicht op de West-Vlaamse heuvels. Verderop langs de Zevekotestraat bevindt zich verspreide bebouwing. De hoofdfunctie is wonen.



Het vreemde element: de bovenlokale infrastructuurbundel

De bovenlokale infrastructuurbundel omvat de N38 Noorderring en de spoorlijn 69 (enkelspoor). De N38 heeft een 2x2 profiel zonder middenberm geflankeerd door pechstroken en langsgrachten. Het snelheidsregime is 120km/u. Er zijn geen erfonthutningen op deze weg.

De enige uitwisseling met het lokale wegennet is het lichtengeregeld kruispunt met de Grote Branderstraat. Aansluitend op dit kruispunt is er noordelijk een beveiligde overweg. Deze overweg bevindt zich op een zeer geringe afstand van het kruispunt. Er zijn bijkomende verkeerslichten geplaatst voor de overweg, en aan de overzijde van het kruispunt een elektronisch bord dat aangeeft als de overweg gesloten is (en men ook bij groen licht beter niet dwarst). Deze dubbele, maar niet op elkaar afgestemde verkeerslichtenregelingen is erg verwarrend voor een toevallige passant in de Grote Branderstraat. Zo zijn er op de noordelijke arm maar liefst 6 verkeerslichten op minder dan 10m: een verkeerslicht voor het kruispunt en een verkeerslicht voor de overweg met eenzelfde stopstreep, en iets verder opnieuw een verkeerslicht voor het kruispunt en een stopstreep. En aan de linkerkant van de (smalle) weg nogmaals.

De verkeersrelatie tussen Brandhoek en de infrastructuurbundel is dus beperkt tot één lichtengeregeld kruispunt. Ook de relatie tussen de twee delen van kern wordt beperkt tot dit enkele punt. Functioneel is deze bundel een echte barrière.

Morfologisch wordt van op de N38 Noorderring de kern Brandhoek niet echt ervaren. De weg ligt iets hoger dan de aangrenzende percelen, is gedurende kilometers recht, en de snelheid van het verkeer navenant. Buiten de lichten, die reeds van op een grote afstand zichtbaar zijn, is er geen enkel morfologisch element dat de doorgaande weggebruiker duidelijk maakt dat de weg een kern doorsnijdt. Ook is er geen enkel morfologisch element dat de infrastructuurbundel integreert in het gehucht. Het is dus niet enkel een functionele barrière, ook een morfologische. Deze infrastructuur zijn als een vreemd element bovenop Brandhoek gelegd.



Ontwikkelingsvisie

Versterken identiteit

Oorspronkelijk dorpskarakter

Het oorspronkelijke dorpsstijpe van Brandhoek is een compacte nederzetting met kleine bouwkorrel, aangevuld met aansluitend bebouwingsentiteiten/clusters met grootschaliger korrel ingebed in opgaand groen (boerderijen). Zoals bij vele kleinere Vlaamse kernen is deze oorspronkelijke dorpsidentiteit inmiddels vervaagd.

Huidig dorpskarakter

De oorspronkelijke compacte kern is nog herkenbaar door de dichtere bebouwing die zich vlakbij de weg bevindt. Dit is zo in de omgeving naast de kerk, in het begin van de Grote Branderstraat en het begin van de Zevekotestraat. De recentere bebouwing aansluitend op deze compactere bebouwing heeft geen enkele binding met het dorpskarakter: de stereotiepe 'Vlaamse kavel', met open bebouwing, kan om het even waar voorkomen. Grootschaliger bebouwingsentiteiten aansluitend op de compacte kern komen nog voor: de verschillende boerderijen, de drankhandel in de Zevekotestraat, het veevoederbedrijf in de Kleine Branderstraat. De inbedding in opgaand groen is niet meer bij al deze entiteiten aanwezig. Ook zijn deze entiteiten niet per definitie oud: het veevoederbedrijf is een recent gebouwde grootschaliger bebouwingscluster.

Ontwikkelingsvisie

Deze ontwikkeling is niet enkel nefast voor het verschraken van de dorpsseigenheid, ze is ook verantwoordelijk voor de afname van de ruimtelijke kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de kern. Binnen het RUP is het dan ook wenselijk om de dorpsidentiteit opnieuw te versterken.

Het dorpskarakter kan opnieuw versterkt worden door:

- de nog aanwezige compacte bebouwing als zodanig te behouden (open bebouwing niet toelaten op deze plaatsen, beperken van achteruitbouwstrook)
- de nog vrije kavels zo te laten ontwikkelen dat de nieuwe korrel aansluit bij de bestaande korrel; met name dichte bebouwing dichtbij de rooilijn of bebouwingsclusters ingebed in opgaand groen
- de groene voet van de grootschaliger bebouwingsentiteiten te behouden en herstellen

Dit principe werd bestudeerd door het bureau La4Sale, die een hypothetische uitbreiding bestudeerde van een kern in de Westhoek. Hierbij een model van zo'n kleinschalige uitbreiding.

De eerste schets toont het bestaande dorp: twee straten, aangevuld met bebouwing in tweede orde en boerderijen in groene clusters.

In de tweede schets wordt een mogelijke uitbreiding voorgesteld: een grootschaliger entiteit, aansluitend aan het dorp, met een groene voet. In dit scenario is geopteerd om te bebouwing sterk te concentreren, en een groot aandeel groen als openbaar groen te laten functioneren. De bebouwing kan echter ook meer gespreid worden, waarbij iedere woning over een riante eigen groene tuin beschikt. Daarbij wordt het openbaar domein beperkt tot de wegenis, die door zijn groene ligging en aansluiting op de twee oorspronkelijke dorpstraten een nieuwe route in het dorp is.

Een tweede mogelijke uitbreiding is een compacte uitbreiding, zoals voorgesteld in de derde schets. Een nieuwe straat, die tevens aansluit op de twee oorspronkelijke dorpstraten, wordt bebouwd volgens het compact bebouwingspatroon: gesloten bebouwing op de rooilijn.



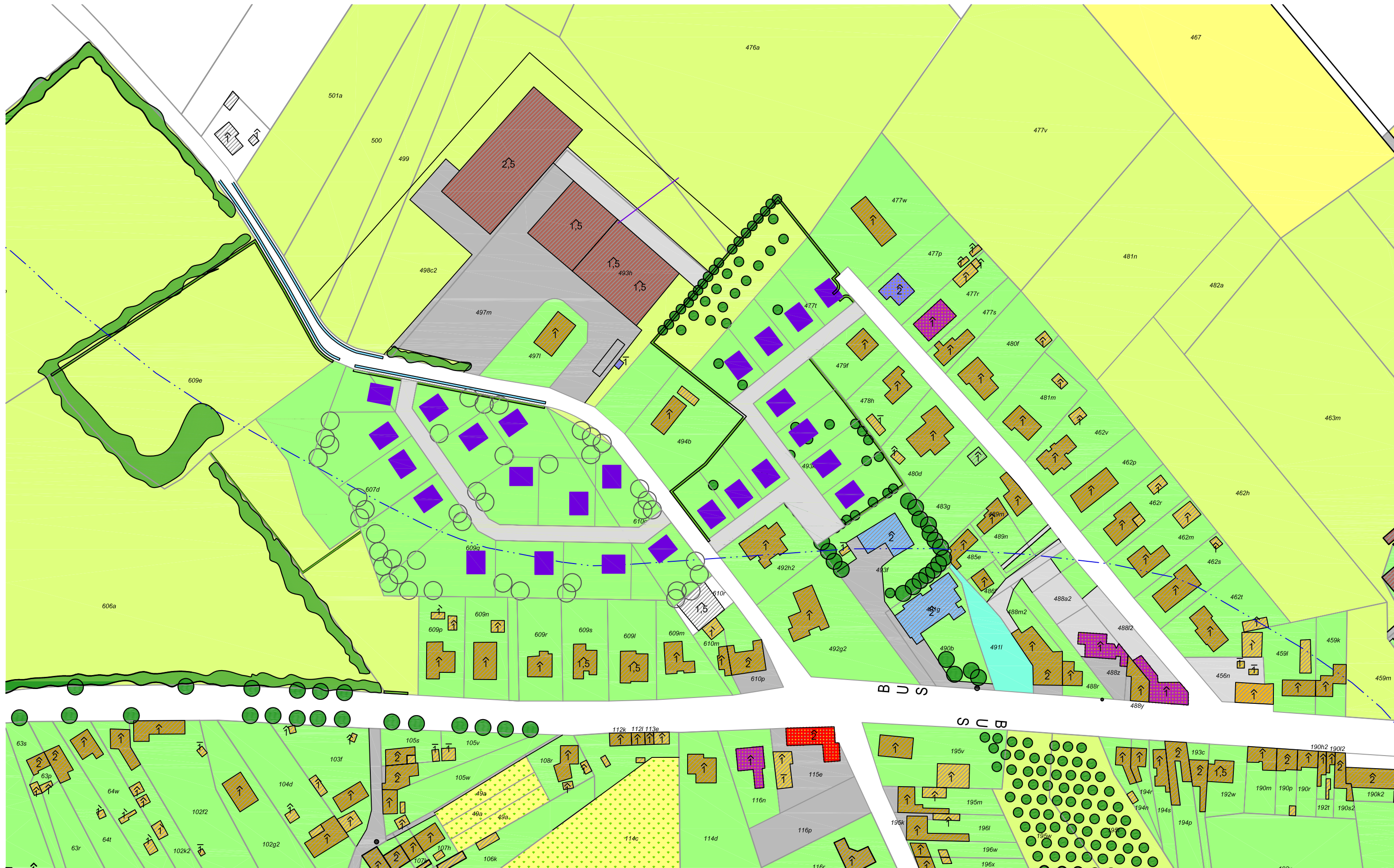
© la4sale - Amsterdam



© la4sale - Amsterdam



© la4sale - Amsterdam



Wooninbreidingsgebieden Brandhoek: inrichtingsvoorstel 1

boerderij

concept:

residentiële 'park' verkaveling
lusvormige weg 7m
faseerbaar; boerderij kan in 2de fase
Kleine Branderstraat breder in bocht

verhouding netto/bruto:

	m ²	%
<i>niet-uitgeefbaar</i>	1187,66	9,60
openbaar domein nieuwe wegenis verbreding Kleine Branderstraat	1117,28	9,04
<i>uitgeefbaar</i>	11177,78	90,39
uitgeefbare kavels	8987,71	72,68
uitgeefbare kavels 2de fase (boerderij)	2190,07	17,71
totale oppervlakte	12366,05	100,00

kavelaanbod:

	typologie	m ²
kavel 1	open	559,45
kavel 2	open	617,79
kavel 3 (Kleine Branderstraat)	open	914,47
kavel 4	open	692,05
kavel 5	open	750,00
kavel 6	open	681,25
kavel 7	open	838,81
kavel 8	open	750,00
kavel 9	open	747,36
kavel 10 (rest Poperingseweg)	geen	198,20
kavel 11	open	1222,02
kavel 12	open	1016,45
kavel 13 (2de fase)	open	795,18
kavel 14 (2de fase)	open	917,63
kavel 15 (2de fase)	open	478,09
totaal	14 open 1 rest	11178,75

woningdichtheid:

bruto-oppervlakte (ha)	1,24
aantal wooneenheden	14
aantal wo/ha	11,32

planologische vraag 15wo/ha
vraag voor dit terrein 18,55

boomgaard

concept:

residentiële verkaveling
doorgaande weg 7m
eenzijdig gebruik van de weg, woningrijen geïsoleerd van elkaar
verbinding met school
pleintje eigenlijk keerpleintje voor wagens
geen optimale perceelsoriëntaties

verhouding netto/bruto:

	m ²	%
<i>niet-uitgeefbaar</i>	1483,61	20,42
openbaar domein nieuwe wegenis		
<i>uitgeefbaar</i>	5782,67	79,58
uitgeefbare kavels		
totale oppervlakte	7266,28	100,00

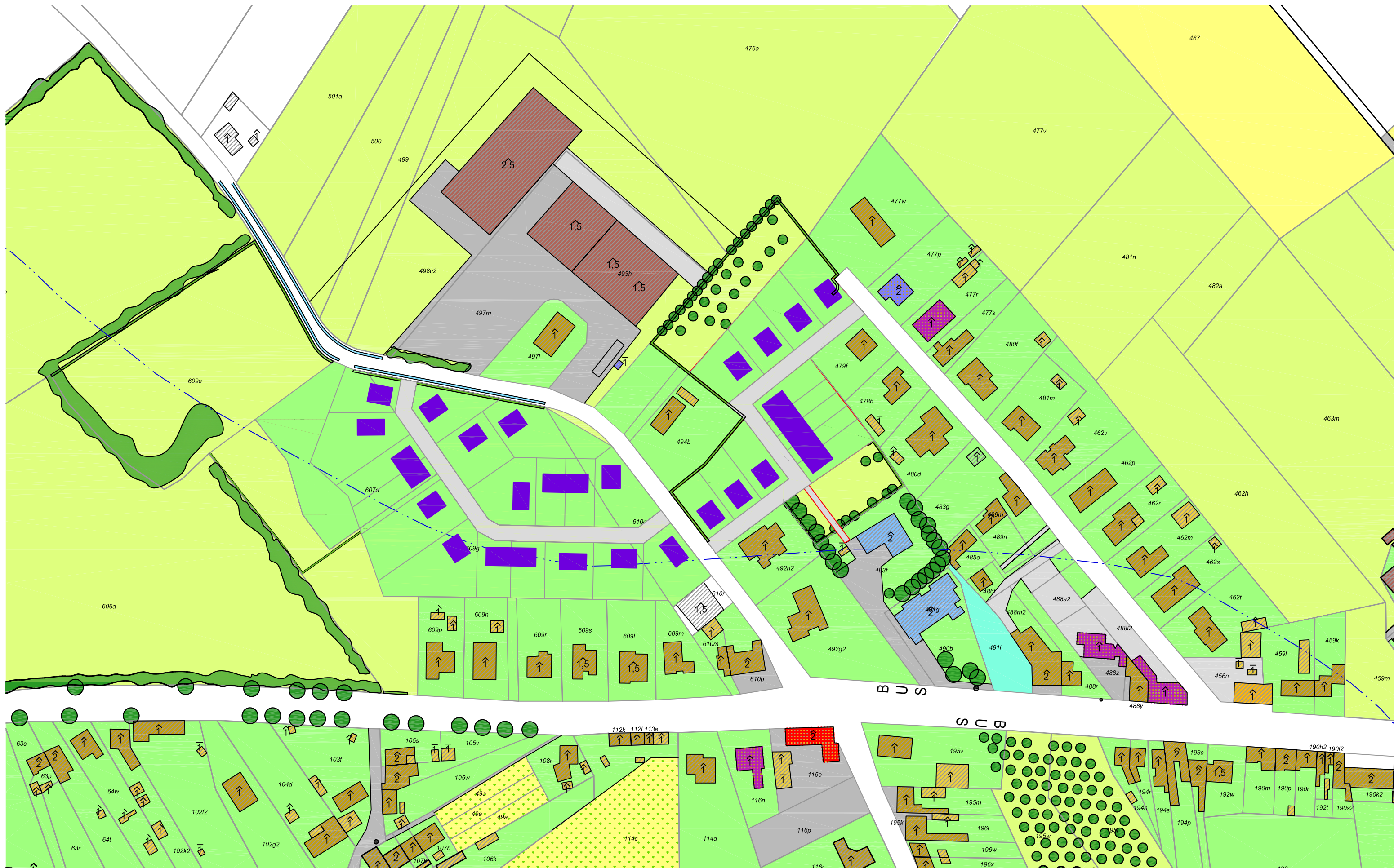
kavelaanbod:

	typologie	m ²
kavel 1	open	426,43
kavel 2	open	431,88
kavel 3	open	484,12
kavel 4	open	583,23
kavel 5	open	566,68
kavel 6	open	564,81
kavel 7	open	561,37
kavel 8	open	561,75
kavel 9	open	464,48
kavel 10	open	516,58
kavel 11	open	616,79
totaal	11 open	5778,12

woningdichtheid:

bruto-oppervlakte (ha)	0,73
aantal wooneenheden	11
aantal wo/ha	15,14

planologische vraag 15wo/ha
vraag voor dit terrein 10,90



Wooninbreidingsgebieden Brandhoek: inrichtingsvoorstel 2

boerderij

concept:

residentiële 'park' verkaveling
open en halfopen bebouwing
lusvormige weg 7m
faseerbaar; boerderij kan in 2de fase
Kleine Branderstraat breder in bocht

verhouding netto/bruto:

	m ²	%
<i>niet-uitgeefbaar</i>	1187,66	9,60
openbaar domein nieuwe wegenis	1117,28	9,04
verbreding Kleine Branderstraat	70,38	0,57
<i>uitgeefbaar</i>	11177,78	90,39
uitgeefbare kavels	8987,71	72,68
uitgeefbare kavels 2de fase (boerderij)	2190,07	17,71
totale oppervlakte	12366,05	100,00

kavelaanbod:

	typologie	m ²
kavel 1	open	559,45
kavel 2	open	617,79
kavel 3 (Kleine Branderstraat)	open	914,47
kavel 4	open	661,28
kavel 5	halfopen	390,00
kavel 6	halfopen	390,00
kavel 7	open	680,56
kavel 8	open	700,99
kavel 9	open	550,00
kavel 10	open	553,79
kavel 11	halfopen	378,21
kavel 12	halfopen	392,92
kavel 13 (rest Poperingseweg)	geen	198,20
kavel 14	open	940,56
kavel 15	open	965,29
kavel 16 (2de fase)	halfopen	492,57
kavel 17 (2de fase)	halfopen	465,47
kavel 18 (2de fase)	open	870,48
kavel 19 (2de fase)	open	477,41
totaal	12 open 6 halfopen 1 rest	11199,44

woningdichtheid:

bruto-oppervlakte (ha)	1,24
aantal wooneenheden	18
aantal wo/ha	14,56

planologische vraag 15wo/ha
vraag voor dit terrein 18,55

boomgaard

concept:

gemengde verkaveling
doorgaande weg 7m
eenzijdig gebruik van de weg, woningrijen geïsoleerd van elkaar
verbinding met school
speelpleintje ten dienste van school en omwonenden
geen optimale perceelsoriëntaties met geen optimale typologie

verhouding netto/bruto:

	m ²	%
<i>niet-uitgeefbaar</i>	2278,04	31,35
openbaar domein nieuwe wegenis	1128,81	15,53
speelplein	1149,23	15,82
<i>uitgeefbaar</i>	4988,24	68,65
uitgeefbare kavels	4988,24	68,65
totale oppervlakte	7266,28	100,00

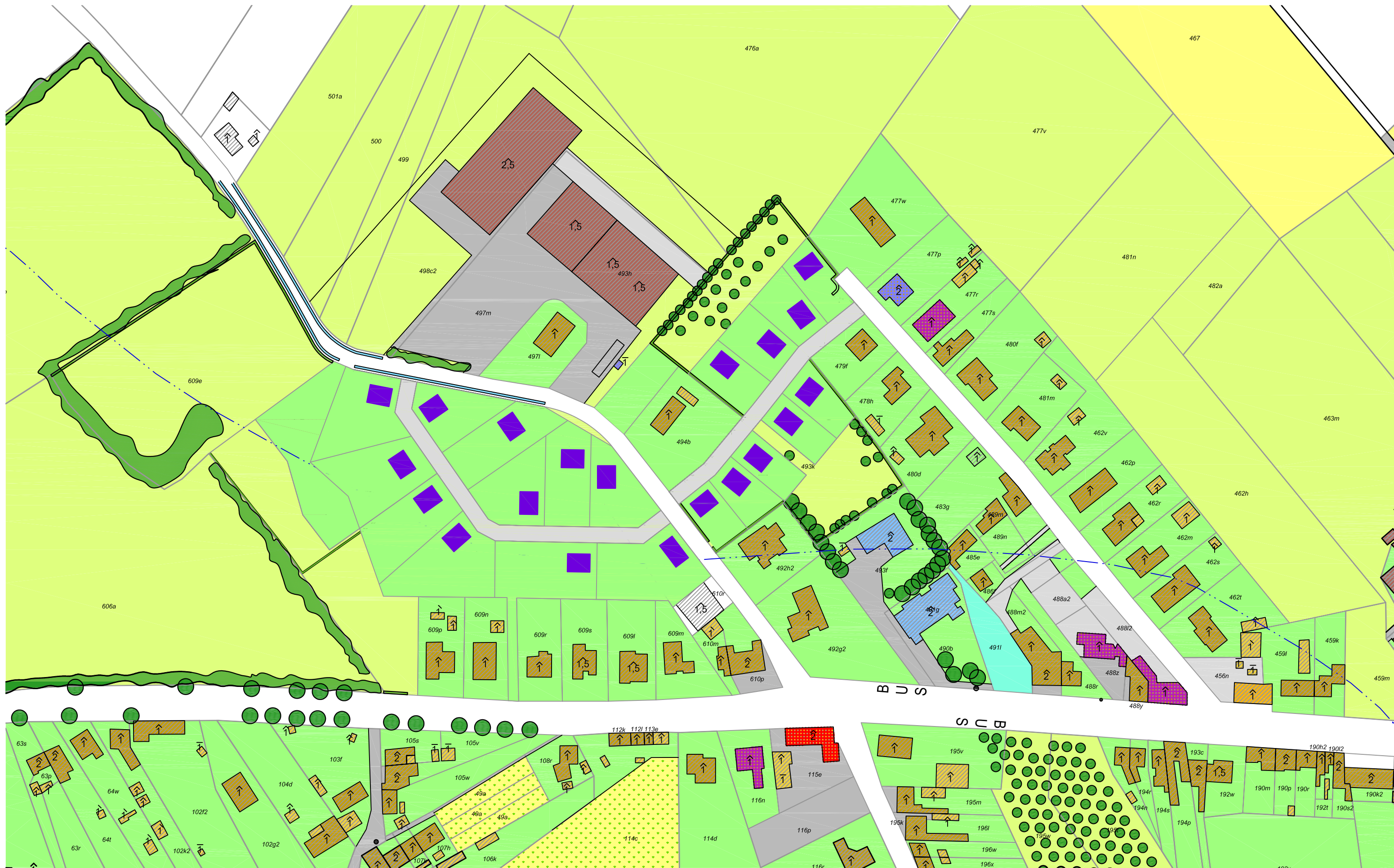
kavelaanbod:

	typologie	m ²
kavel 1	open	426,43
kavel 2	open	431,88
kavel 3	open	484,12
kavel 4	halfopen	375,84
kavel 5	gesloten	250,18
kavel 6	gesloten	249,48
kavel 7	gesloten	247,83
kavel 8	halfopen	361,64
kavel 9	open	561,75
kavel 10	open	464,48
kavel 11	open	516,58
kavel 12	open	616,79
totaal	7 open 2 halfopen 3 gesloten	4987,00

woningdichtheid:

bruto-oppervlakte (ha)	0,61
aantal wooneenheden	12
aantal wo/ha	19,62

planologische vraag 15wo/ha
vraag voor dit terrein 9,18



Wooninbreidingsgebieden Brandhoek: inrichtingsvoorstel 3

boerderij

concept:

residentiële 'park' verkaveling
grote percelen
lusvormige weg 7m
faseerbaar; boerderij kan in 2de fase
Kleine Branderstraat breder in bocht

verhouding netto/bruto:

	m ²	%
<i>niet-uitgeefbaar</i>	1187,66	9,60
openbaar domein nieuwe wegenis	1117,28	9,04
verbreding Kleine Branderstraat	70,38	0,57
<i>uitgeefbaar</i>	11177,78	90,39
uitgeefbare kavels	8987,71	72,68
uitgeefbare kavels 2de fase (boerderij)	2190,07	17,71
totale oppervlakte	12366,05	100,00

kavelaanbod:

	typologie	m ²
kavel 1	open	735,98
kavel 2	open	960,16
kavel 3 (Kleine Branderstraat)	open	847,38
kavel 4	open	871,91
kavel 5	open	796,64
kavel 6	open	1212,28
kavel 7	open	1126,72
kavel 8 (rest Poperingseweg)	geen	198,20
kavel 9	open	1226,25
kavel 10	open	1013,31
kavel 11 (2de fase)	open	1112,99
kavel 12 (2de fase)	open	1073,14
totaal	11 open	11174,96
	1 rest	

woningdichtheid:

bruto-oppervlakte (ha)	1,24
aantal wooneenheden	11
aantal wo/ha	8,90

planologische vraag 15wo/ha	
vraag voor dit terrein	18,55

boomgaard

concept:

residentiële 'park' verkaveling
doorgaande weg 7m
tweezijdig gebruik van de weg, woningrijen tegenover elkaar
verbinding met school
achterliggend speelpleintje ten dienste van school en omwonenden
5 optimale perceelsoriëntaties, 4 mindere maar aanvaardbare oriëntaties

verhouding netto/bruto:

	m ²	%
<i>niet-uitgeefbaar</i>	2492,03	34,30
openbaar domein nieuwe wegenis	825,3	11,36
speelplein	1666,73	22,94
<i>uitgeefbaar</i>	4774,25	65,70
uitgeefbare kavels	4774,25	65,70
totale oppervlakte	7266,28	100,00

kavelaanbod:

	typologie	m ²
kavel 1	open	476,67
kavel 2	open	502,86
kavel 3	open	465,22
kavel 4	open	467,44
kavel 5	open	518,47
kavel 6	open	603,10
kavel 7	open	601,50
kavel 8	open	582,91
kavel 9	open	552,77
totaal	9 open	4770,94

woningdichtheid:

bruto-oppervlakte (ha)	0,56
aantal wooneenheden	9
aantal wo/ha	16,07

planologische vraag 15wo/ha	
vraag voor dit terrein	8,40

Concreet inrichtingsvoorstel

Voor de nog te ontwikkelen woongebieden in Brandhoek, grenzend de huidige boerderij en naast de boomgaard – westelijk en oostelijk van de Kleine Branderstraat - opteren we voor een grootschalige groene entiteit. Een scenario waarbij de bebouwing geconcentreerd wordt met aansluitend een grote openbare groene ruimte is hier niet realistisch: er wordt een private verkaveling beoogd, met individuele woningbouw. Verspreide bebouwing met grote tuinen beantwoord eveneens aan het beeld van de groene entiteit.

Voor beide sites zijn drie inrichtingsvoorstellen opgemaakt. De uitgangspunten daarbij zijn het groene, landelijke karakter en de integratie in de bestaande omgeving. De verschillende inrichtingsvoorstellen variëren inzake dichtheid, contour, perceelsoriëntatie,

Inrichtingsvoorstel 1

Het eerste inrichtingsvoorstel betreft open bebouwing op grotere percelen. De bebouwingdichtheid bedraagt 11 en 15 wo/ha.

In de site met de boerderij worden de percelen voornamelijk ontsloten op de nieuwe weg. Eén perceel heeft een ontsluiting op de Kleine Branderstraat. Om de zichtbaarheid in de kleine Branderstraat te verhogen is op deze plaats het de kleine Branderstraat iets breder gemaakt. Op deze manier wordt de aanwezige bocht iets minder scherp. Het ontwerp is zo opgemaakt dat een gefaseerde uitvoering mogelijk is: de boerderij kan, indien gewenst behouden blijven. Er is ook rekening gehouden met het bestaande groen: de houtkanten en meidoornhaag langsheen de kleine Branderstraat en op de zuidelijke perceelsgrens van de boerderij kunnen in grote mate behouden blijven.

De bebouwing wordt hierbij niet lineair geordend langs de weg. De diversiteit van de gebouweninplanting creëert een speelser, afwisselend karakter. Daarbij kan, indien gewenst omwille van de oriëntatie, de tuin ook aan de straatzijde van het perceel georganiseerd worden.

In de site naast de boomgaard sluit de ontwikkeling aan op het perceel van de school. Deze contour is een wijziging ten opzichte van de bestemming in het BPA. In het BPA is het de zone met bestemming openbare gebouwen die ruimer dan het huidig schoolperceel. De nieuwe weg verbindt de Kleine Branderstraat met de doodlopende insteek van de Poperingseweg. De weg is zo ingeplant dat de hinder voor de bestaande tuinen zoveel mogelijk beperkt wordt: de achterzijde van de tuinen van de insteekweg grenzen niet aan de weg. De oriëntatie van de percelen is in deze configuratie niet optimaal: noordwest en noordoostelijke tuinen. De perceelsdiepte is te beperkt om de tuinen aan de straatzijde te situeren: dit zou schaduw hinder creëren in de reeds bestaande tuinen. Een bijkomend nadelig kenmerk van deze configuratie is de afwezigheid van het 'face to face' karakter, de voorgevels kijken altijd uit op een zijtuin grens.

Inrichtingsvoorstel 2

In het tweede inrichtingsvoorstel is de woningdichtheid gemaximaliseerd. Hij bedraagt 14 wo/ha (boerderij) en 19wo/ha (boomgaard). Naast open bebouwing is ook halfopen en gesloten bebouwing toegevoegd.

De contour van de ontwikkeling naast de boomgaard is aangepast: de contourlijn is afgestemd op de bestemming van het BPA. Op deze manier kan de schooltuin/speelplaats uitgebreid worden, of kan er een openbaar speelplein aangelegd worden dat ook ten dienste staat van de school. Deze nieuwe publieke ruimte grenst met een korte zijde aan de weg: dit zorgt ervoor dat er enige sociale controle mogelijk is van op de straat.

Inrichtingsvoorstel 3

Bij inrichtingsvoorstel is woningdichtheid laag. Alle bebouwing is vrijstaand, alle percelen zijn groter dan 450m².

Net zoals bij inrichtingsvoorstel 2 is er ruimte voorzien voor een speelplein of uitbreiding van de school. Door af te stappen van de duidelijk aanwezige verbinding met de school wordt de ontsluiting gerationaliseerd en de oriëntatie geoptimaliseerd. De ontwikkeling wordt een straat met 'face to face' bebouwing. Het grootste minpunt is het achterliggende karakter van de school en de nieuwe speelruimte.

Omwille van de beste benadering van de gevraagde dichtheid, in het RSV vastgelegd op minimum 15wo/ha, is voor het tweede inrichtingsvoorstel gekozen. Deze ontwerp oefening toont aan dat 15wo/ha in de site rond de boerderij door de terreincontour moeilijk haalbaar is. De sites behoren niet tot dezelfde eigenaar en zullen niet samen ontwikkeld worden. Het RUP legt dus een dichtheid op die in de sites afzonderlijk behaald kan worden, namelijk 14 wo/ha.

Verweven van lokale functies

Volgens de structuurplanning kunnen in Brandhoek, als een verspreide bebouwingsconcentratie in het buitengebied, enkel wonen en werken op niveau van kern. Lokale bedrijvigheid moet er verweven zijn met het wonen.

Verweving op perceelsniveau

Het kan niet de bedoeling zijn dat Brandhoek een slaapdorp wordt. Daarom is het aangewezen om iedere vorm van kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening, handel, horeca in de kern toe te laten. Om het kleinschalige karakter te behouden is het wenselijk om dit altijd te beperken tot nevenfunctie, naast de hoofdfunctie wonen.

Verweving op kernniveau

Er zijn verschillende grootschalige bebouwingsentiteiten aanwezig. Momenteel hebben een aantal van deze entiteiten een functie als boerderij of lokaal bedrijf. Deze sites zijn door hun schaal heel geschikt voor iets grotere lokale bedrijvigheid. De randvoorwaarden zijn voor agrarische en niet-agrarische bedrijven gelijk: hinder ten opzichte van het wonen en de natuur moeten beperkt zijn, en de morfologische kenmerken en groene inbedding moeten behouden blijven. Het is niet de taak van een RUP om de mogelijke hinder van ieder lokaal bedrijf, al dan niet agrarisch, dat zich er ooit zou kunnen vestigen, te beoordelen. Dit gebeurt voor ieder potentieel hinderlijk bedrijf in de individuele milieuvergunning.

Het is dan ook aangewezen om de grotere schaal van bepaalde sites als uitgangspunt te nemen, waarbinnen naast het wonen ook agrarische en niet-agrarische functies mogelijk zijn. Op deze manier kan de aanwezige grootschalige bebouwing optimaal benut worden, en er zijn er mogelijkheden bij nabestemmingen van uitdovende boerderijen.

Gradaties in publiek ruimte

Verblijfs- vs verkeersfunctie

In Brandhoek vormt de doortocht van de N308 Poperingseweg een ruimtelijk en verkeerskundig knelpunt. Ruimtelijk, omdat de inrichting van de weg gefocust is op doorgaand verkeer en zo de aangrenzende woningen afstoot (diepere voortuinen) van de weg. De ruimtelijke functie van deze weg als hoofdstraat van het gehucht is daarentegen de integratie en samenhang van de verschillende gebouwen verwezenlijken. Het dorpskarakter wordt in belangrijke mate door deze weg bepaald: met een grotere verblijfsfunctie zorgt deze weg voor ruimtelijke samenhang tussen de bebouwing en hoeft deze zich niet van de weg af te keren.

Verkeerskundig is er het klassieke doortochtenprobleem: de weg dwarsst het gehucht zonder dat de bestuurder gedwongen wordt om zich aan te passen aan de verblijfsfunctie. Het profiel wijzigt niet zichtbaar, enkel de snelheidsbeperking ter hoogte van de schoolomgeving kan, omwille van het restrictieve beleid, een vertragend effect genereren. Nochtans is de verkeerskundige functie van de weg het ontsluiten van lokaal verkeer, en is er voor het doorgaande verkeer een optimaal alternatief aanwezig: de parallelle N38 Noorderring.

Dit toont aan dat de afstemming van de weginrichting op de eigenlijke functie cruciaal is: binnen de kern heeft de N308 Poperingseweg, net zoals de Kleine en Grote Branderstraat, de Zevkotestraat en de Steenputstraat voornamelijk een verblijfsfunctie. De bovenlokale infrastructuurbundel heeft een pure verkeersfunctie. Het RUP vertaalt deze dan ook in verschillende zones, met elk hun eigen inrichtingsprincipes.

Pure verblijfsfuncties

Andere, niet verkeersgebonden, publieke ruimtes sluiten aan op de wegenis. Dit zijn de kerk (en de kerktuin), aansluitend de kleuterschool, en de militaire begraafplaatsen. Deze locaties zijn niet op eenzelfde manier publiek toegankelijk, maar dragen net zoals de lokale wegenis met verblijfsfunctie bij tot de identiteit van de kern. Ze zorgen voor het extra ruimtelijke element, dat specifiek is voor deze kern. In die hoedanigheid verhogen ze (of hebben ze potenties om) de samenhang en ruimtelijke kwaliteit van Brandhoek.

Landschappelijke integratie

Landschappelijke integratie is meer dan alleen de verzoening van de bebouwde kern met het aangrenzende agrarisch gebied. De kern is immers zelf een structuurbepalend onderdeel van het landschap. Andere structuurbepalende elementen van het landschap zijn opgaande groenelementen, waterlopen en specifieke, plaatsgebonden elementen zoals een kerkplein. In die zin dragen alle vorige principes eveneens bij aan de landschappelijke integratie: het herstellen van het dorpskarakter draagt bij aan het tegengaan van de verschraling van het landschap.

Structuurbepalende element water

Water als structuurbepalend element is niet aanwezig in het landschapsfragment rondom Brandhoek. De aanwezige waterlopen zijn langsgrachten, de aanwezige poelen zijn kleinschalig. Ongeacht de wenselijkheid van de aanwezigheid van deze grachten en poelen inzake integraal waterbeheer en ecologische diversiteit (ondersteuning van de habitat van de kamsalamander) zijn deze niet ruimtelijk structuurbepalend en worden ze beter niet opgenomen in het RUP. Randvoorwaarden vanuit ecologie e.d. kunnen beter in een specifiek daartoe geschikt beleidsdocument geregeld worden, met name de beheersovereenkomsten. Op deze manier kan er flexibeler worden omgegaan met nieuwe inzichten aangaande ecologisch waardevolle landschapsinrichting.

Structuurbepalend element opgaand groen

Opgaand groen is als structuurbepalend landschapselement voorzien in het bestaande BPA en bijhorende wijziging. Het bestemmingsplan voorziet in een volledige 'inkapseling' van het gehucht met een groenstrook van opgaand groen (min 6m breed) en aanvullend groene voortuinstraken. Deze opgelegde groenstrook is niet terug te vinden op het terrein. De toegelaten nevenbestemming is immers verharding (voor voetpaden, terrassen e.d.), en de strook valt niet overal samen met de perceelsgrenzen. De reële landschappelijke integratie van de kern is bijgevolg beperkt. Ze bestaat uit een aantal toevalligheden: perceelsrandbegroeiing, nieuwe aanplantingen in het kader van beheersovereenkomsten. Ook voorziet het BPA en bijhorende wijziging tussen de N38 Noorderring en de Zevekotestraat een (smalle) opening voor het zicht op de West-Vlaamse heuvels. Hogere beplanting en bebouwing zijn in deze strook niet toegelaten.

We vinden de toenmalige visie van het BPA achterhaald. Het kan niet de bedoeling zijn om de kern te scheiden van de omliggende open ruimte, wel om deze op een kwalitatieve manier deel te laten uitmaken van het landschap. Daarbij kunnen de landschappelijk structurerende elementen ingezet worden: bomenrijen, hagen. Variatie is belangrijk: verschillende hoogtes, het spel tussen doorzichten, randgroen en groen verweven in de kern, De inplanting van deze elementen is afhankelijk van locatiespecifieke randvoorwaarden.

Er zijn de **grootschalige bebouwingsentiteiten met een groene voet**. Het opgaand groen is hierbij een belangrijk morfologisch kenmerk. Dit groen hoeft daarbij geen groene wand te vormen tussen bebouwing en agrarisch landschap. Zowel vanuit de kern als vanuit het agrarisch gebied worden deze entiteiten ervaren als een groene massa. Op deze manier wordt de samenhang tussen de compacte bebouwing en het agrarisch landschap sterk verhoogd.

Daarnaast blijft er op specifieke plaatsen nood aan een **bijzondere buffering**. Dit om een te harde overgang naar bebouwing te vermijden. In hoofdzaak is dit scherm(schaam)groen en buffergroen. Dit is aangewezen bij de lokale bedrijven. Deze zijn overwegend gevestigd in grootschalige bebouwingsentiteiten met een groene voet, maar vragen een scheidende groenwand in plaats van (of naast) een verweven groenmassa.

Niet enkel groen aan de randen van de kern als overgang naar het agrarisch gebied is belangrijk, ook de aanwezigheid van **opgaand groen in de kern**. Tussen de compacte bebouwing moet duidelijk aanvoeld worden dat Brandhoek een landelijke kern is. Daarvoor is de aanwezigheid van groen op en langs het openbaar domein het meest aangewezen. Dit zal gedeeltelijk zo zijn door de groene massa in de grootschalige entiteiten, en de groenbuffer rond de lokale bedrijven. Daarnaast zijn er mogelijkheden naar groene perceelsafsluitingen bij de open bebouwing. Specifiek voor de bovenlokale infrastructuurbundel kan een bomenrij dit vreemd element integreren in de kern. Deze bomenrij is dan een scheidend element dat de aangrenzende functies met elkaar verzoend. Bijkomend kan deze bomenrij zorgen voor en verhoogd attentieniveau van de verkeersdeelnemer ter hoogte van de kern.

De in het BPA voorziene 'open' doorkijk van de N38 Noorderring op de West-Vlaamse heuvels werkt niet. Deze doorkijk is te smal om de verkeersdeelnemer op een weg met snelheidsprofiel 120km/u dit zicht effectief te laten ervaren. Langs de Zevekotestraat, ter hoogte van de militaire begraafplaats, is dit zicht wel optimaal voor de gebruiker van het openbaar domein.



Evaluatie zonevreedde bedrijven

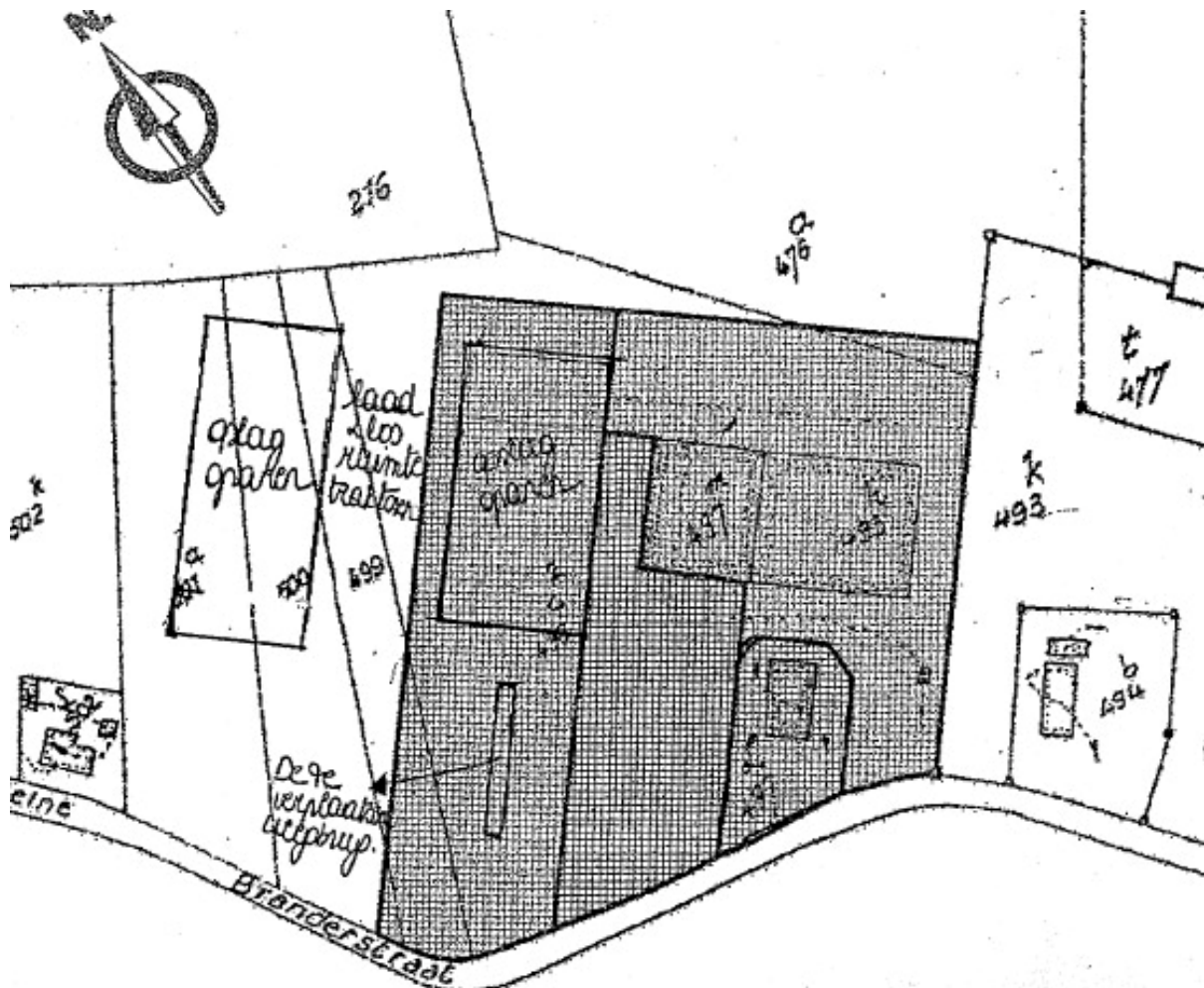
Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft het afwegingskader weer voor de evaluatie van zonevreedde bedrijven. In Brandhoek is één zonevreedde bedrijf aanwezig dat nader geëvalueerd moet worden: Transagro Bouton bvba. Het bedrijf is gelegen in agrarisch gebied en omvat naast de para-agrarische activiteit, verkoop en verwerking van veevoeder, meststoffen en granen ook een nevenactiviteit die bestaat uit het transport van eigen goederen. Deze laatste activiteit is zonevreedde.

De brandstoffenhandel Chaerle Bart is gedeeltelijk strijdig met het RUP, dit door de aanwezigheid van het pompstation. Voor dit bedrijf werd een positief planologisch attest afgeleverd.

De overige potentieel zonevreedde bedrijven zijn de drankhandel in de Zevekotestraat, de loonwerker Maricau in de Grote Branderstraat en de landbouwbedrijven. Op dit ogenblik zijn deze bedrijven zoneëigen, en er zijn geen uitbreidingswensen bekend. De loonwerker Maricau was bij zijn recente uitbreiding verplicht om uit te breiden in het agrarisch gebied, dit doordat agrarische en para-agrarische bedrijvigheid niet toegelaten was in de woonzones van het BPA. Andere lokale zonevreedde bedrijvigheid is beperkt tot kleinschalige nevenfuncties bij de woning van zelfstandigen, waarvoor geen aanvragen tot uitbreiding zijn.

Transagro Bouton BVBA

Het bedrijf kampt met een tekort aan opslagruimte. Op dit ogenblik wordt er uit noodzaak opgeslaan in silo's (slechte invloed op het verzuringsproces), en wordt er bijkomende opslagruimte gehuurd in Stavele. Het bedrijf stelt voor om de site langs de Kleine Branderstraat uit te breiden voor de opslag en verwerking van agrarische goederen. Er wordt een nieuwe, grote loods (30mx80m)voorzien naast de bestaande loods. Om de buurt niet verder te belasten zijn ze bereid om de transportactiviteit te verplaatsen naar de ambachtelijke zone Hoge Akker te Vlamertinge. De weegbrug zou verplaatst worden, verder van het woongebied. Er zou een groenbuffer aangelegd worden. Onderstaand plan, afkomstig van de zaakvoerders, geeft hun ruimtelijke wensen weer.



Er is een alternatieve uitbreiding mogelijk, waarbij nieuwe bebouwing gerealiseerd wordt binnen de contouren van het huidige bedrijfsterrein. We stellen voor om een nieuwe loods in te planten aan de straatzijde, eventueel gekoppeld aan de bestaande loodsen. Op deze manier wordt een centrale ruimte gecreëerd waarrond de bedrijfsgebouwen en de woning zich bevinden, een erf. Omwille van de zichtbaarheid langs de bochtige Kleine Branderstraat is het wenselijk om afstand te houden van deze weg. Om de landschappelijke integratie te versterken wordt, naast de principiële groenbuffer rondom bedrijfsterreinen, die echter mag onderbroken worden, een volwaardige ononderbroken dichte groenstrook voorzien rond de gebouwen en naar de aangrenzende bebouwing. Gezien de wens van de uitbaters om de transportactiviteit te herlokaliseren naar het lokaal bedrijventerrein Hoge Akker in Vlamertinge, kan de bestemming beperkt blijven tot agrarische en para-agrarische bedrijvigheid. Een betere buffering van het bedrijfsterrein maakt de verplaatsing van de weegbrug niet noodzakelijk.



Conform de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan wordt het bestaande bedrijf, de gevraagde uitbreiding en de alternatieve uitbreiding getoetst aan een aantal evaluatiecriteria.

Evaluatiecriterium 1: waardevolle gebieden

Het bedrijf en de beoogde uitbreiding bevinden zich niet in natuurgebied, natuurreservaat, bosgebied, recreatiegebied, waterwinningsgebied en/of in agrarisch gebied met ecologisch belang.

Evaluatiecriterium 2: oppervlakte

Het bedrijfsterrein is op dit ogenblik ca. 14.650m² groot. De gevraagde uitbreiding bedraagt ca. 9.000m². Het ruimtebeslag van het nieuwe bedrijfsterrein, 13.650m², is net kleiner dan het opgelegde maximum van 2,5 ha. De alternatieve uitbreiding voorziet in het behoud van de huidige oppervlakte bedrijfsterrein.

Evaluatiecriterium 3: aansluiting op bebouwing

Het bedrijf sluit aan op de bebouwing van Brandhoek.

Evaluatiecriterium 4: landschappelijk inpassing

Het huidige bedrijf is landschappelijk niet ingepast. De loodsen zijn erg massief, op grote afstand zichtbaar en storend in het landschap. De beperkt aanwezige groenbuffer aan de straatzijde bestaat uit niet streekeigen coniferen, die er erg schraal uitzien naast de streekeigen meidoornhaag aan de overzijde van de straat. Het talud, gecreëerd door de ophoging van de meest recente loods, is niet afgewerkt. Er is geen beplanting, er is geen wateropvang door een greppel aanwezig. Een nog grotere nieuwe loods naast de bestaande loodsen zal deze negatieve landschappelijke impact nog versterken. De open ruimte tussen het bedrijf en de aangrenzende woning verdwijnt volledig. Buffergroen kan deze impact niet compenseren.

Het voorgestelde alternatief, waarbij op het huidig bedrijfsterrein een erf gecreëerd wordt, kan landschappelijk ingepast worden. Een doorlopende streekeigen groenbuffer neemt de storende visuele impact weg.

Evaluatiecriterium 5: draagkracht van de omgeving

Ruimtegebruik - schaal

In het gehucht Brandhoek zijn twee 'gebruiks'schalen aanwezig: de kleinere woonpercelen met individuele bebouwing en verschillende grotere percelen met bebouwingsclusters zoals de boerderijerven en andere lokale bedrijven. Het bestaande ruimtegebruik van Transagro Bouton bvba sluit aan bij de overige grotere percelen met bebouwingsclusters. De oppervlakte van het gebruikspeceel is echter iets groter dan de andere grote percelen, ook zijn de gebouwen grootschaliger dan de bebouwing op de andere grootschalige eenheden.

Visuele en vormelijke aankleding

Visueel en vormelijk contrasteert het bedrijf met de omgeving. Het bedrijfsterrein en de grote loodsen zijn visueel niet aangekleed, het contrast met de aangrenzende groene omgeving is groot. Dit aan alle zijden van het bedrijfsterrein.

Historische context

Het bedrijf Transagro Bouton bvba is historisch gegroeid uit de bedrijven groot- en kleinhandel Fernand Bouton en de bvba Trans Bouton, beiden gelegen bij het landbouwbedrijf in de Kleine Branderstraat. De groot- en kleinhandel werd in 1971 door Fernand Bouton overgenomen van zijn vader. Het bedrijf was gespecialiseerd in de verkoop van veevoeders, meststoffen en granen aan de landbouw. In 1980 en 1994 werd het bedrijf uitgebreid. De bvba Trans Bouton werd opgericht als nevenactiviteit en stond in voor het transport van de goederen voor de groot- en kleinhandel. Na overname in 2000 door de kinderen werden deze bedrijven samengevoegd tot Transagro Bouton bvba. In 2004 werd geïnvesteerd in de aankoop van aangrenzende percelen, de bouw van een opslagloods en de aankoop van een maïsdroger. De bedrijfsactiviteit werd uitgebreid met het drogen en verwerken van granen tot veevoeders. Deze activiteit is een succes en kent een constante groei, waardoor er een tekort ontstaan is voor opslag.

Milieuhinder (lawaai, stof, geurhinder, licht, afvalproductie)

Het bedrijf is potentieel beperkt hinderlijk voor de omwonenden. Door de ontwikkeling van het aangrenzende landelijk woongebied zal eventuele hinder een sterkere impact hebben op de omwonenden. De activiteit van het verwerken van granen tot veevoeder brengt geluids- en stofhinder teweeg. Deze hinder is beperkt en eigen aan de activiteit. Het aan- en afvoeren van de producten brengt een grotere hinder teweeg: geluid (laden en lossen, aan- en afrijden) en verkeersveiligheid.

Evaluatiecriterium 6: mobiliteit

Het bedrijf is gelegen langs een lokale weg categorie III. Het is een bochtige landbouwweg. De weg is op dit ogenblik onvoldoende uitgerust om de vele vrachtransporten van een naar het bedrijf op een verkeersveilige manier te doen verlopen: het zicht langsheen de weg is beperkt, de mogelijkheden tot dwarsen zijn beperkt. Ook brengen de vele transporten de leefbaarheid voor omwonenden in het gedrang. Het overbrengen van de transportactiviteiten naar een andere site kan een positieve invloed hebben. Een afname van het aantal transportbewegingen langsheen de Kleine Branderstraat is echter onzeker: de goederen moeten er nog altijd opgehaald en gelost worden, en een uitbreiding van de opslagcapaciteit betekend ook een toename van de transporten.

Het structuurplan stelt zondermeer dat zonevreemde bedrijvigheid en/of uitbreiding principieel niet toegelaten is langsheen een lokale weg categorie III, tenzij wordt aangetoond dat het bedrijf geen functionele relatie heeft tot kwestieuze verkeersdrager. Transagro Bouton bvba heeft onmiskenbaar een sterke functionele link met de Kleine Branderstraat.

Besluit

Onderstaande tabel heeft een overzicht van de beoordeling op de verschillende criteria.

criterium	Beoordeling huidig bedrijfsterrein	Beoordeling gevraagde uitbreiding	Beoordeling alternatieve uitbreiding
1. Waardevolle gebieden	+	+	+
2. Oppervlakte	+	+/-	+
3. Aansluiting op bebouwing	+	+	+
4. Landschappelijke inpassing	-	-	+/-
5. Draagkracht omgeving			
- ruimtegebruik – schaal	+/-	-	+/-
- aankleding	-	-	-
- historische context	+	+	+
- milieuhinder	-	+/-	+/-
6. Mobiliteit	-	+/-	+/-

Omwille van het grote ruimtebeslag, de grootschaligheid van de nieuw voorgestelde loods en de visuele impact is de gevraagde uitbreiding niet wenselijk.

Het alternatief, een betere benutting van het bestaande bedrijfsterrein, is gezien een beperkter ruimtebeslag wenselijker. De verplaatsing van de transportactiviteit zal de hinder voor de omgeving zal beperken. Daarnaast is visuele, geluids- en stofbuffering wenselijk. Een gesloten streekeigen groenbuffer kan hieraan tegemoet komen, en tevens de landschappelijke integratie bevorderen.

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven die een concrete onderzoeksaanpak bepalen opgemaakt.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de fysische terreinkenmerken (bodemenkenmerken, infiltratiemogelijkheden van de ondergrond, recent overstroomde gebieden) en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken. Deze worden afgewogen met de in het plan voorziene milderende maatregelen en de door andere wetgeving opgelegde milderende maatregelen.

Fysische terreinkenmerken

In het RUP zijn geen gecategoriseerde waterwegen aanwezig. Het grachtenstelsels in het gebied watert overwegend af naar de Ganzenbeek, een beek van derde categorie die zich noordelijk van de kern bevindt. Brandhoek situeert zich in het Ijzerbekken, in de subhydrografische zone 'Grote Kommelbeek van monding Vuile Beek tot monding in de Ijzer'.

Het reliëf is zwak hellend: stijgend in zuidelijke richting, naar de West-Vlaamse heuvelrij, en dalend in noordelijke richting, naar de Ijzervallei.

De bodemkaart heeft volgende bodemtypes weer binnen de RUP begrenzing:

- u-Lhc natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- u-Ldc matig zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Ldc matig zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Lhc natte zandleembodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont
- Edp matig gleyige kleibodem zonder profiel

De theoretische Kf-waarde van deze bodems bedraagt tussen de 10^{-11} en 10^{-5} . Dit betekent dat deze bodems zwak tot zeer zwak doorlatend zijn, en minder geschikt voor infiltratie.

De overstromingskaarten¹ geven in het RUP en in de omgeving van het RUP geen risicozones voor overstromingen aan.

Effecten van het plan

Het RUP voorziet in beperkte bijkomende verhardingen en bebouwingen. Deze bijkomende verhardingen en bebouwingen zijn kleinschalig, perceelsgebonden en afhankelijk van particulier initiatief. Het is niet mogelijk om voor het volledige RUP-gebied een inschatting te maken van het aantal m² bijkomende verhardings- en bebouwingsoppervlakte.

Deze kleinschalige nieuwe verhardingen en bebouwingen zijn onderhevig aan de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater'. Deze verordening bevat ondermeer bepalingen over minimale infiltratie- en buffercapaciteit in verhouding tot de af te wateren oppervlakte. Het principe daarbij is optimale infiltratie en vertraagde afvoer van opgevangen hemelwater.

De RUP-voorschriften beperken zich tot de ruimtelijke impact van het afwateringssysteem: het optimaal gebruik van het bestaande grachtenstelsel. Bij reliëfwijzigingen die een nadelige afstroom van hemelwater kunnen creëren moet een nieuwe gracht de wateroverlast beperken.

¹ Bron: www.gisvlaanderen.be

Op te heffen voorschriften

Bij de goedkeuring van het RUP worden de gewestplanvoorschriften, het BPA Brandhoek en bijhorende herziening en verschillende verkavelingsvergunningen opgeheven binnen de RUP-begrenzing.

Gewestplan

Volgende gewestplanvoorschriften van het gewestplan Ieper-Veurne worden opgeheven:

- De bestemming woongebied met landelijk karakter:
*'De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.'*
'De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.'
- De bestemming gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
- De bestemming agrarisch gebied:
'De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- De bestemmingen met overdruk landschappelijke waardevolle:
'De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.'

BPA Brandhoek

Het BPA Brandhoek, goedgekeurd bij MB 28/06/1983, en gedeeltelijk herzien bij MB op 01/02/1993 wordt opgegeven. Het BPA en de gedeeltelijke herziening met bijhorende voorschriftentabel zijn opgenomen bij het plan bestaande toestand. Het BPA is gerigstreerd onder plannummer D 3077/27 en de herziening als D3077/27a.

Verkavelingsvergunningen

Volgende verkavelingsvergunningen worden bij de goedkeuring van RUP vernietigd:

Gemeentelijk dossiernr.	Adres(sen)	Perceelsnr(s)	Aanvrager	Goedkeurings datum
VK12_014/1	Poperingseweg	195t en w	Deplaecie	16/06/1963
VK12_025/1	Grote Branderstraat 28 - 30	147g en h	Bossaert	04/09/1962
VK12_040/1	Poperingseweg 456, 456a en 458	477r, s en p	Bouten-Tyteca Raf	12/05/1973
VK12_044/2	Poperingseweg 488 - 498	609g, l, m, n, p, r en s	Ducobyl nv	07/05/1986
VK12_048/1	Zevkotestraat 1 - 7	139c2 en d2, 140c en r2	Kerkfabriek Vlamertinge	29/11/1979
VK12_051/1	Poperingseweg 663	190s2, 192t, w en x	Van Cayseele C.	20/03/1980
VK12_055/1	Poperingseweg 697b - c	61f en g	Cappelaere Paul	13/10/1983
VK12_059/1	Poperingseweg 424a - d	447e, f, g, h en k	Weins De Wavrans Othon	13/06/1985
VK12_060/1	Zevkotestraat 22-28	130l en m, 131g, 135e en g	Decrock-Goeman	18/07/1985
VK12_061/1	Poperingseweg 677 - 677a	115 ^e , 116n, p en r	Chaerle Willy	15/09/1988
VK12_061/2	Grote Branderstraat	116p		24/10/2004
VK12_063/1	Poperingseweg 452b - f	462m, p, r, s, t en v	Cateau Paul	10/12/1990
VK12_068/1	Poperingseweg 677b, 679 - 683	112k en l, 113 ^e , 114c en d	Denhert Albert	13/03/1995
VK12_071/1	Grote Branderstraat	209h en 212d	Bossaert - Boerave	22/07/2002
VK12_071/2	Grote Branderstraat	209h en 212d	Bossaert - Boerave	13/01/2003

Op de volgende pagina's zijn de desbetreffende goedkeuringsbesluiten en desgevallend bijhorende voorschriften van deze verkavelingsvergunningen opgenomen.

Provincie **Vlamertinge****BOUWVERGUNNING****West-Vlaanderen****Uittreksel uit het register der beraadslagingen van het Schepencollege**ZITTING van **16 Juni, 1963.** 196

Aanwezig: **Bouton Julien**....., burgemeester-voorzitter ;
Vanlede G. Rooryck G......, schepenen.
 en **Lignel Omer**....., secretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN.

Gelet op de aanvraag ingediend door **M. DEPLAECIE Julien**.....
Galgestr. 15 Vlamertinge....., met betrekking tot een perceel
 gelegen **te Vlamertinge, Poperingestwg, Sektie G n^o 195p**..... ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van
24.I.1963..... ;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van
 de stedenbouw ;

Gelet op artikel 90, 8°, van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet ge-
 wijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962 betreffende de behandeling van de bouw-
 aanvragen ;

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar het perceel gelegen is, een bij koninklijk
 besluit van **15.4.1960**..... goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat.
 niet zijnde een plan als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet ;

(1) Overwegende dat de werken zullen worden uitgevoerd binnen de omtrek van een verkaveling
 waarvoor door het schepencollege op vergunning verleend is ;

(2) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

BESLUIT :

Artikel 1. — De bouwvergunning wordt afgegeven aan **M. DEPLAECIE Julien**.....

Galgestr. 15 Vlamertinge....., die ertoe gehouden is: (3)

- **De gebouwen dienen ingeplant op 21 meter van de wegas der staats-
 baan Iper-Poperinge.**

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.
 (2) Te schrappen wanneer er geen bestaat.
 (3) Eventueel aan te vullen.

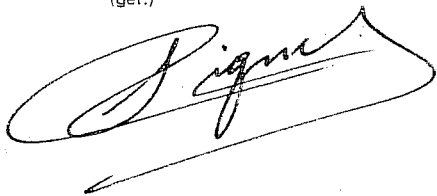
Art. 2. — Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager evenals aan de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

Art. 3. — Deze vergunning moet op de bouwplaats voortdurend ter beschikking van de controlediensten worden gehouden.

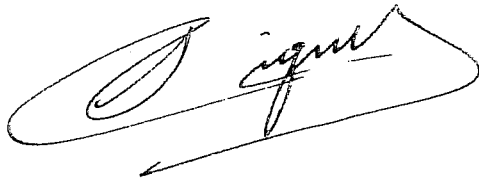
Gedaan in bovenvermelde zitting.

Bij verordening :
De Secretaris,

(get.)



De Gemeentesecretaris,



VANWEGE HET COLLEGE :

De Voorzitter,

(get.)

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 23 JULI 1963

196

De Burgemeester,

VLAMERTINGE

VERKAVELINGSVERGUNNING

(Provincie West-Vlaanderen)

Uittreksel uit het register der beraadslagingen van het Schepencollege

ZITTING van 4 September, 1962. 19.....

Aanwezig : Bouton Julien , burgemeester-voorzitter ;
 Vanlede G. Rooryck G. , schepenen ;
 en Lignel Omer, , secretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. BOSSAERT Julien
 met betrekking tot een verkaveling aan te leggen te Vlamertinge, Grote Branderstraat, ;
 Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 25.6.1962

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw ;
 Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;
 Gelet op het koninklijk besluit van 19 april 1962, betreffende de behandeling van de verkavelingsaanvragen ;
 (1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(1) Overwegende dat er voor het grondgebied waar de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van voornoemde wet en goedgekeurd bij koninklijk besluit van

(2) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening is uitgebracht, als volgt luidt :

BESLUIT :

ARTIKEL 1. — De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. BOSSAERT Julien
 Grote Branderstraat, 23 Vlamertinge
 die ertoe gehouden is :

1°) de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar van het Bestuur van de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening in acht te nemen ;

(5) 2°) GUNSTIG, gezien de lokale toestand dient het ongunstig advies dd. 29.6.1962 niet gehandhaafd. De bebouwing dient met geconcentreerd plan uitgevoerd, terwijl de door de gemeente vastgestelde bouwlijn dient gevolgd. Afzonderlijke bijgebouwen op 10,00 m. achter het hoofdgebouw en maximum 50,00 M2 groot

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.
 (2) Te schrappen wanneer er geen bestaat.
 (3) Eventueel aan te vullen.

ART. 2. — Aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar van het bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening wordt een afschrift van dit besluit gezonden.

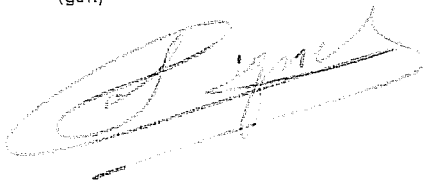
Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE:

Bij verordening:

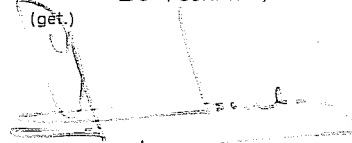
De Secretaris.

(get.)



De Voorzitter,

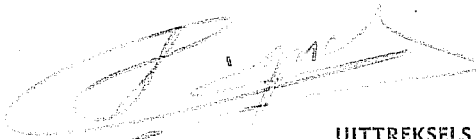
(get.)



VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:

6 SEP. 1962

De Gemeentesecretaris,



De Burgemeester,



UITTREKSELS VAN DE WET VAN 29. MAART 1962

ART. 56. — Niemand mag een perceel, begrepen in een verkaveling voor woningbouw, vrijwillig te koop stellen of verkopen, tenzij het college van burgemeester en schepenen voor die verkaveling vooraf een schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning heeft verleend.

Wanneer een verkaveling de aanleg van nieuwe straten inhoudt, kan het College geen vergunning verlenen dan na een besluit van de gemeenteraad betreffende het tracé van die straten. Dat besluit is met onderworpen aan het advies van de Bestendige Deputatie van de provinciale raad en de goedkeuring van de Koning, voorgeschreven in artikel 76 van de gemeentewet.

ART. 57. — De bepalingen van artikel 44, derde lid, alsmede van de artikelen 45, 46, 48, 53, 54 en 55 zijn van toepassing op de verkavelingsvergunning. De termijn gesteld in artikel 54, eerste lid, wordt evenwel verduubeld.

Het college kan de vergunningsaanvraag aan de Commissie van advies voorleggen.

ART. 58. — Het schepencollege of de gemeenteraad, alsmede de gemachtigde ambtenaar in het geval van artikel 45, kunnen aan de afgifte van de vergunning de lasten verbinden die zij aan de aanvrager menen te moeten opleggen, met name de uitvoering, op zijn kosten, van alle werken tot uitrusting van de aan te leggen straten en het bestemmen van gronden voor groene ruimten, openbare gebouwen en overheidsdiensten.

ART. 45. — Zolang het bijzonder plan van aanleg van het grondgebied waar het perceel gelegen is, door de Koning niet is goedgekeurd, kan de vergunning niet worden verleend dan op eensluidend advies van de door de Minister gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van het Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening — verder « de gemachtigde ambtenaar » genoemd.

Dat advies kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan de afgifte van de vergunning ook afhankelijk stellen van voorwaarden ter waarborging van een behoorlijke plaatselijke aanleg en desnoods afwijken van alle bestaande verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien.

Deze procedure is eveneens van toepassing op de afgifte van vergunningen voor het oprichten van gebouwen binnen het gebied van de in artikel 17 genoemde bijzondere plannen.

De vergunning moet het beschikking gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

ART. 53. — wordt de aanvraag op het gemeentehuis neergelegd. Indien het dossier volledig is, wordt dadelijk een ontvangbewijs afgegeven.

De aanvraag kan ook bij ter post aangetekende brief worden gedaan; binnen vijf dagen na ontvangst ervan zendt de gemeente aan de aanvrager bij ter post aangetekend schrijven een ontvangbewijs of deelt zij hem op dezelfde wijze mede dat zijn dossier niet volledig is.

De Minister bepaalt aan welke voorwaarden een dossier moet voldoen om als volledig te worden beschouwd.

ART. 54. — Van de beslissing van het college tot verlening of weigering van de vergunning wordt aan de aanvrager bij ter post aangetekende brief kennis gegeven binnen vijfenzeventig dagen na de datum van het ontvangbewijs.

Heeft de aanvrager na verloop van die termijn geen kennisgeving van de beslissing van het college of van een schorsingsbeslissing van de gemachtigde ambtenaar ontvangen, dan mag hij, vijftien dagen na zulks bij ter post aangetekende brief aan de gemachtigde ambtenaar te hebben laten weten, en voor zover deze hem geen weigeringsbeslissing ter kennis brengt, met de werken beginnen, mits hij zich gedraagt naar de aanwijzingen van het door hem ingediende dossier.

De Koning bepaalt de vorm van de vergunningen, van de beslissingen tot weigering van de vergunningen en van de schorsingsbeslissingen van de gemachtigde ambtenaar, evenals de regels voor de toepassing van de artikelen 45, 46 en 49.

ART. 55. — De aanvrager kan binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van het schepencollege of van de afwijzende beslissing van de gemachtigde ambtenaar, bedoeld in het tweede lid van artikel 54, van die beslissing in beroep komen bij de Bestendige Deputatie.

Van de beslissing van de Bestendige Deputatie wordt aan de aanvrager kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende brief die het beroep bevat.

De aanvrager kan, binnen dertig dagen na kennisgeving van de beslissing van de Bestendige Deputatie, of, bij gebreke van die kennisgeving, na het verstrijken van de termijn waarbinnen deze plaats moest hebben, in beroep komen bij de Koning.

Wordt van de beslissing van de Koning geen kennis gegeven binnen zestig dagen na afgifte bij de post van de aangetekende brief die het beroep bevat, dan kan de aanvrager bij aangetekende brief de zaak aan de Minister in herinnering brengen.

Indien de Koning zijn beslissing niet heeft doen kennen bij het verstrijken van een nieuwe termijn van dertig dagen ingaande op de datum van deze herinneringsbrief, kan de aanvrager zonder verdere formaliteiten overgaan tot de uitvoering van de werken, met inachtneming van de gegevens van het dossier dat hij heeft ingediend.

De beslissingen van de Bestendige Deputatie en van de Koning zijn met redenen omkleed.

De aanvrager of zijn raadsman worden desgewenst gehoord door de Bestendige Deputatie of door de Minister.

BELANGRIJKE OPMERKING

Door deze vergunning is de houder ervan niet ontheven van de verplichting, de eventueel vereiste andere vergunningen aan te vragen, inzonderheid die van de gemeentelijke of provinciale overheid welke vereist is voor het exploiteren van een gevaarlijk, ongezond of hinderlijk bedrijf.

VERKAVELINGSVERGUNNING

VERKAVELINGSREGISTER Nr. : / Ref. nr. Stedebouw :

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. **Rafaël BOUTON-TYTECA**, Poperingestraat 124, Vlamertinge met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te **Vlamertinge, wijk "Brandhoek"** kadastraal bekend sectie **A**, nr **477 E en 477 D**

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van **29.04.1976** :

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebebauw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

(1) Gelet op de beslissing van **///** van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van **///** van het college afwijking van bedoeld bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan (3);

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van **15.04.1960 nr D 3212/5** goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ; (**genaamd B.P.A. BRANDHOEK**)

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) en/of de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening(en) en/of de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat : (1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ; de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Gelet op het besluit van **///** van de gemeenteraad, houdende (6) ;

BESLUIT :

ARTIKEL 1. — De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. **Rafaël BOUTON-TYTECA**, voornoemd, die ertoe gehouden is

1° de voorwaarden gesteld in het voornoemd B.P.A. stipt na te leven,

en voornamelijk ~~na~~ art. 11 - Eindbeschikkingen : a) Er zullen geen machtigingen afgeleverd worden om te bouwen langs ontworpen straten, zolang deze niet uitgerust zijn (verharding, riolen, electriciteit.)

2° (1) de voorwaarden gesteld in het besluit van **///** van de gemeenteraad stipt na te leven.

ART. 2. — De verkaveling mag in **///** fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (7) :

ART. 3. — Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

De **12 mei 1976**.

VANWEGE HET COLLEGE :

De secretaris,

COGHE R.

De burgemeester,

PLATTEAU G.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

=====

Volgens goedgekeurd B.P.A. "DE BRANDHOEK", volgens K.B. datum 15 april 1960.

Art. 5 : Strook van half gesloten bebouwing, zonder keldergarage waarvan de blokken zullen beperkt zijn van "één tot zes woningen".

a) bestemming:

Oprichting van geconcentreerde alleenstaande eensgezins woningen.

b) ordening:

- 1) De voorgevelbouwlijn ligt op minstens 5 meter van de voorziene rooilijn.
- 2) De vrije zijstroken zullen minstens 3 meter breed zijn op elk perceel.
- 3) De hoogte van de bovenkant kornis bedraagt boven voetpadpeil : 6,50 m in de strook met één verdieping.
- 4) De verstlijn is in het evenwijdige van de bouwlijn met maximale hoogte 11.50 m.
- 5) Het gebouw heeft maximum twee bouwlagen. Uitvoering met hellende daken, afgedekt met pannen of leien. Helling minstens 36°.
- 6) De diepte van het hoofdgebouw met hellend dak bedraagt 10 meter. Voor het bijgebouw is een diepte van 5 meter toegestaan. Het bijgebouw zal afgewerkt worden met dezelfde materiaalkeuze als het hoofdgebouw. De breedte van het bijgebouw is beperkt tot 2/5 van de hoofdgevelbreedte. Het dak zal plat zijn, met een totale hoogte van 3 meter, deksteen inbegrepen.
- 7) Uitsprongen: De bouwelementen welke op het gevelvlak uitspringen, mogen tot op 2250 m hoogte, de dikte van 0.10 m niet overschrijden en slechts 25 cm uitspringen met uitzondering van de kornissen welke 50 cm mogen uitspringen.
- 8) afsluitingen:
 - 1) met de openbare weg op de rooilijn voor achteruitbouw: muurtje van 0.50 meter hoogte of vierkante kolom tot 1.20 meter hoogte, in baksteen van dezelfde tint en hoedanigheid van de gevels.
Is eveneens toegelaten: een haag op 0.50 meter van de rooilijn, die de max hoogte van 1.20 meter niet overtreft
 - 2) tussen de percelen:
Gemene baksteenmuren in dezelfde tint en hoedanigheid als de gevels, ofwel gemene hagen van 1.80 meter hoogte of lichte stijlen met draad.
Muren in betonplaten zijn verboden.

9) koeren en hovingen:

Nutsgebouwtjes en kleine werkplaatsen zijn toegelaten.
De kroonlijsten mogen de hoogte van 2.50 meter niet overschrijden.

Hun oppervlakte is beperkt tot 50 m².

Een afstand van 10 meter moet geëerbiedigd worden vanaf de strook voor hoofd- en bijgebouwen.

Mits toelating van gebuur mogen ze gemeenschappelijk op de perceelgrens worden opgericht.

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

dossier nr. VK 86/3 - 521.1014

ZITTING van 7 mei 1986 19

Aanwezig :

- A. VERSTRAETE, burgemeester-voorzitter ;
L. VANRAED, G. PLATTEAU, A. DANNEELS, F. DEWULF, schepenen ;
G. VANDERSTICHELE ;
en J. VAN ACKER, sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. N. V. DUCOBYL, Rodenbachstraat, 19 Vlam. Ieper met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Ieper, Poperingsweg, kadastraal bekend sectie A, 12° afd., nr. 609d (Brandhoek)

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 6 mei 1986 ; Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

Gelet op de beslissing van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van het college afwijking van bedoeld bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan ;

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van 28.6.83 - D.3077/27 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ; "Brandhoek"

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening (en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordening ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Gelet op het besluit van 5 mei 1986 van de gemeenteraad, houdende (6) :

goedkeuring van het straattracé-voetweg en vaststelling van de verkavelingsvoorwaarden.

(1) Schrappen wat niet van toepassing is ;
(2) Wanneer het een bijzonder plan betreft, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, dient formulier J te worden gebruikt.
(3) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.
(4) Te schrappen wanneer er geen bestaat.
(5) De procedure in verband met de andere wegen (o.m. de buurtwegen) blijft van kracht.
(6) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.
(7) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving omvatten van elke fase afzonderlijk en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervaltermijn ingaat.

BESLUIT :

ART. 1. - De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. N.V. DUCOBYL, Rodenbachstraat 19 Ieper-Vlamertinge die ertoe gehouden is :

1^o) ~~De voorwaarden opgelegd en vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 5 mei 1986 moeten strikt nageleefd worden.~~
~~De stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. "Brandhoek" goedgekeurd dd. 28.6.83 bij K.B. nr. D.3077/27, waarbinnen de te verkavelen gronden zijn gelegen, na te leven.~~

(1) 2^o) de voorwaarden gesteld in het besluit van 5 mei 1986 van de gemeenteraad strikt na te leven.

~~ART. 2. De verkaveling mag inxxxxxxxxxxxxxvallen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven (7):~~
~~Kasakx~~

Het vellen van bomen voor de aanleg van opritten of toegangen tot de bouwpercelen zal niet worden vergund. Deze inritten moeten dermate aangelegd worden dat de bestaande bomen kunnen behouden worden. Voor de percelen 1 t.e.m. 4 moet een bouwvrije strook van minimum 5 meter tot de achterste perceelsgrens worden vrijgehouden.

~~xxxxx: Het advies van Bruggen en Wegen dient strikt nageleefd te worden~~

ART. 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :
Bij verordening :
De sekretaris,
(get.) **J. VAN ACKER**

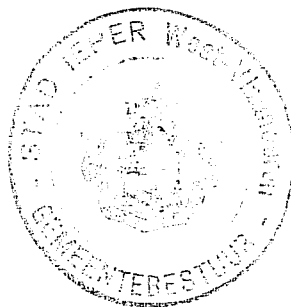
De voorzitter,
(get.) **A. VERSTRAE**

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 16 MEI 1986 19.....

De gemeentesekretaris,

[Handwritten signature]
J. VAN ACKER



De burgemeester,

[Handwritten signature]
A. VERSTRAE

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van 29 november 19 79

VK nr. 79/18

Aanwezig :

A. DEHEM : , burgemeester-voorzitter ;
L. VANRAES; G. PLATTEAU; A. DANNEELS; A. VERSTRAETE; G. , schepenen ;
SERCU; F. DEWULF :
en A. VERSAILLES : , sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. Kerkfabriek St. Vedastus, Poperingseweg 519
met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Vlamertinge, Zeevcostr ^{Vlam. Ie} kadastraal
bekend sectie F, nr. 139a2 140b 140L2

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 21 november 1979 ;
Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw,
gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de
verkavelingsaanvragen ;

~~(1) Gelet op de beslissing van van de gemeenteraad van Menen waarbij op
het vorderen van de van van het college afwijking van grond
bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan (2).~~

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van
15 april 1960 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Gelet, op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :

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

(1) Schrappen wat niet van toepassing is ;
(2) Wanneer het een bijzonder plan betreft, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, dient formulier J te worden gebruikt.
(3) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.
(4) Te schrappen wanneer er geen bestaat.
(5) De procedure in verband met de andere wegen (o.m. de buurtwegen) blijft van kracht.
(6) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.
(7) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving omvatten van elke fase afzonderlijk en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervalttermijn ingaat.

BESLUIT :

ART. 1. - De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M/ Kerkfabriek St. Vedastus
die ertoe gehouden is : Poperingseweg 519 Vlamertinge-Iep.

1°) Het advies van Bruggen en Wegen stipt na te leven.

(1) 2°) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad stipt na te leven.

ART. 2. - De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (7) :
fase 1 :

fase 2 :

ART. 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :

Bij verordening :

De sekretaris,

(get.)

A. VERSAILLES

De voorzitter,

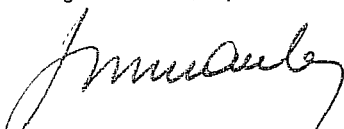
(get.)

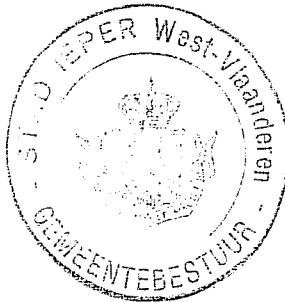
A. DEHEM.

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

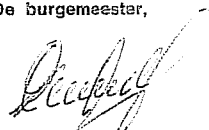
Afgeleverd op 6 december 1979.

De gemeentesekretaris,


J. VAN ACKER



De burgemeester,


A. DEHEM.

VOORSCHRIFTEN

- 1) Bestemming : Het terrein is bestemd voor woningbouw. De woningen dienen geconcentreerd zonder bijgebouwen opgevat.
- 2) Perceelsbreedte : Voor de alleenstaande woningen bedraagt de perceelsbreedte min 20.00 m
- 3) Voortuinstroken : Langs de Tevekotestraat is een achteruitbouwzone van 5.00 m te eerbiedigen. In deze zone zijn trappen en hellende toegangen verboden.
- 4) Vrije zijstroken : Minstens 4.00 m tussen elke zijgevel en kavelgrens.
- 5) Bouwwerken :
 - a) Alle zichtbare gevels dienen te worden afgewerkt.
 - b) De dakhelling bedraagt min 25°.
 - c) Aantal bouwlagen : gelijkvloers + één verdiep.
 - d) Voor de alleenstaande woningen bedraagt de bouwdiepte min 6.00 m en max 12.00 m.

Een afzonderlijk bijgebouw met uitzondering van een houten tuinhuisje van max 12 m² zijn niet toegelaten.
- 6) Afsluitingen :
 - a) Op de rooilijn : niets
 - b) Op de perceelsgrens : levend groen of draadafsluiting tussen paaltjes met onderplaat van max 0.50 m
- 7) Bruto vloerindex : De bruto vloerindex bedraagt min 0.15 en max 0.40
- 8) Woondichtheid : De dichtheid bedraagt 13 eenheden per ha.

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van **20 maart 1980** 19.....

VK 80/7

Aanwezig :

A. DEHEM :, burgemeester-voorzitter ;
L. VANRAES; G. PLATTEAU; A. DANNEELS; A. VERSTRAETE; G., schepenen ;
SERCU; F. DEWULF :
en **J. VAN ACKER** :, sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door **M. Notaris W. DE SAGHER, Deschootlaan 8 Poperinghe**
met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te **Ieper, Poperingseweg**, kadastraal
bekend sectie **G**, nr. **192N 12° afd.** ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van **19 maart 1980**

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw,
gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de
verkavelingsaanvragen ;

~~(1) Gelet op de beslissing van~~
~~van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op~~
~~gelet is op het besluit van~~
~~van het college van burgemeester en schepenen~~
~~van~~

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van
15.4.1960 nr. D.3215/5 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :

(1) Schrappen wat niet van toepassing is ;

(2) Wanneer het een bijzonder plan betreft, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, dient formulier J te worden gebruikt.

(3) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

(4) Te schrappen wanneer er geen bestaat.

(5) De procedure in verband met de andere wegen (o.m. de buurtwegen) blijft van kracht.

(6) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.

(7) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving omvatten van elke fase afzonderlijk en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervaltermijn ingaat.

BESLUIT :

ART. 1. - De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan **Notaris W. de Sagher, Burg. Descho
laan 8 Poperinge**

die ertoe gehouden is :

1°) **De stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. "Brandhoek"
en het advies van Bruggen en Wegen dienen strikt nageleefd te
worden.**

(1) 2°) **de** voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad stipt
na te leven.

ART. 2. - De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (7) :
fase 1 :

fase 2 :

ART. 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar
voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

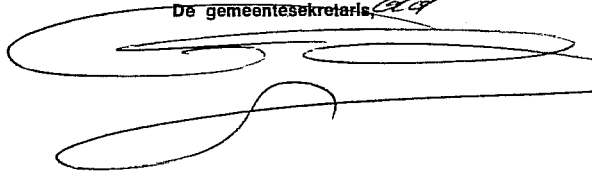
VANWEGE HET COLLEGE :
Bij verordening :
De sekretaris,
(get.)
J. VAN ACKER

De voorzitter,
(get.)
A. DEHEM.

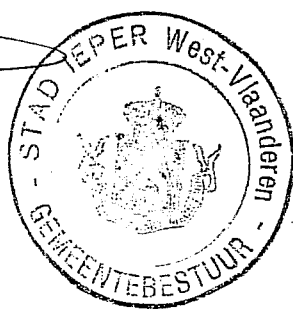
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op **1 april 1980** 19.....

De gemeentesekretaris, *JA*



J. VAN ACKER



De burgemeester,



A. DEHEM.

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Dossier nr. VK 83/13 - 521.1098

ZITTING van 13 oktober 1983 19

Aanwezig :

A. VERSTRAETE, burgemeester-voorzitter ;

G. PLATTEAU; A. DANNEELS; A. NEVEJAN; F. DEWULF; J. DURNEZ, schepenen ;

G. VANDERSTICHELE :

en J. VAN ACKER, sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. CAPPELAERE Paul, Poperingseweg 701 Vlamertinghe

met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Ieper-Vlamertinghe, kadastraal bekend sectie F 12° afd., nr. 61/d deel ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 22 september 1983

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, geen door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, slechts een bijzonder plan bestaat, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van ;

(1) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat ; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van heeft voorgesteld af te wijken :

(1) van de grafische voorschriften van dit plan ;

(1) van (de) artikel(en) van de geschreven voorschriften van dit plan, met betrekking tot (2) :

(1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking, bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ; dat er bezwaarschriften werden ingediend ; (1) dat het college over die bezwaarschriften heeft beraadslaagd en beslist ;

(3) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(3) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(3) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(1) Schrappen wat niet van toepassing is.

(2) Volgens art. 45, § 2, tweede lid van de wet van 29 maart 1962, mag enkel worden afgeweken van de perceelsafmetingen, alsmede van de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.

(3) Te schrappen wanneer er geen bestaat.

(4) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.

(5) Zo nodig, voegt het college hier de voorwaarden toe, die voortvloeien uit de voorschriften vermeld in de artikelen 58, 59 en 60 van de wet van 29 maart 1962.

(6) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving geven van elke fase afzonderlijk, en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervalttermijn ingaat.

(5) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening,
Overwegende dat het beschikkend gedeelte van het eensluidend advies dat bij toepassing van voornoemde wet door de gemachtigde ambtenaar is uitgebracht, als volgt luidt:

GUNSTIG - Ligt in de agrarische zone. Art. 11.4.1 en 23.1 (opvulling van het K.B. van 28.12.72 en 12.12.78 betreffende de gewestplannen is van toepassing.

- bouwlijn : min. 20,20 m uit de huidige as van de rijksweg
- in de achteruitbouwzone zijn hellende toegangen en trappen verboden
- max. 1 bouwlaag (kamers in dak toegelaten)

- (4) (1) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat:
- (1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;
 - (1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;
 - (1) Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ;
 - (1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (5) :

- max. bouwdiepte : 20 m
- bouwtrant : landelijk
- afzonderlijke bijgebouwen : in baksteen of hout - max. 20 m² groot
max. 2,5 m hoog tot kroonlijst; zadeldak - min. 10 m achter de woning.

(1) Overwegende dat de inhoud van de aanvraag strijdig is met door 's mensen toedoen gevestigde erfdienstbaarheden en/of van bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik ; dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, op de wijze zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971 ; dat bezwaarschriften werden ingediend ; dat het college over die bezwaarschriften heeft beraadslaagd en beslist :

BESLUIT :

ART. 1. - De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. CAPPELAERE Paul, Poperingseweg
die ertoe gehouden is : Vlamertinge-Ieper

(1) 1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar in acht te nemen ;

(1) ~~2° de voorwaarden gesteld in het besluit van~~ van de gemeenteraad ~~stipata te nemen~~

(5) 3° Al de ontbrekende nutsvoorzieningen moeten door de verkrijger van de verkavelingsvergunning worden aangelegd en bekostigd.

1. Bestemming

De kavels zijn bestemd voor alleenstaande geconcentreerde éénsgezinswoningen te voorzien met maximum één verdieping.

2. Inplanting

- voerbouwlijn: zoals op het plan aangeduid: 8 m achter de rooilijn.
- zijdelingse vrije stroken: min. 4 m.
- bouwdiepte: max. 15 m voor een woning met verdieping
max. 20 M voor een woning zonder verdieping

3. Vormgeving en materialen

- Dakvorm: zadeldak
- Materialen: enkel esthetisch verantwoorde materialen mogen gebruikt worden die in de omgeving niet storen.
- Kroonlijsthoogte: min. 3,00 m, max. 6,00 m.

4. Afzonderlijke bijgebouwen

- De eventuele afzonderlijke bijgebouwen zijn op minstens 30 m achter de bouwlijn op te richten, op min. 2 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen en op min. 5 m van de achterkavelgrens. Ze mogen op de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht worden, indien koppeling mogelijk is met een analoog gebouw, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee aanpalende eigenaars.
- Max. oppervlakte: 50 m², de hoogte is max. 3,20 m.

5. Afsluitingen

De perceelsgrenzen worden afgesloten met een levende haag of met een paaltjes en draad afsluiting, eventueel aan de grondzijde versterkt met een betonplaat die max. 0,5 m bovengronds mag uitsteken.

6. Bepantingen

De voortuinstroken zijn bestemd voor groenaanleg met uitzondering van de nodige verhardingen naar de woningen en garages.
Op elk perceel dient parkeerruimte voorzien (opritten tellen mee) voor minstens één wagen meer dan er garages voorzien zijn.

Nutsvoorzieningen.

- Riolering: gracht in te buizen
- Elektriciteit: bovengronds
- Telefoon
- Teledistributie
- Waterleiding tot voor huis nr 697a
- Gasleiding
- Openbare verlichting

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Dossier nr. 85/8

ZITTING van **13 juni 1985** 19.....

Aanwezig :

A. VERSTRAETE : burgemeester-voorzitter ;
L. V ANRAES; G. PLATTEAU; A. DANNEELS; A. NEVEJAN;
F. DEWULF; G. VANDERSTICHELE : schepenen ;
en **J. VAN ACKER :** sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. **IWEINS DE WAVRANS OTHON, Hoellaart**
met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te **Vlamertinge, Poperingsweg**, kadastraal
bekend sectie **12° afd. A**, nr. **447c** ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van **12 juni 1985** ;
Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw,
gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;
Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de
verkavelingsaanvragen ;

~~(1) Gelet op de beslissing van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op
het gemeentebestuur van van het college afwijking van bedoeld
bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan (2).~~

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van
28.6.83 - D.3077/27 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

- (4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;
- (4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;
- (4) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;
- (4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;
- (1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :
 - (1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;
 - (1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;
 - (1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :

(1) Schrappen wat niet van toepassing is ;
 (2) Wanneer het een bijzonder plan betreft, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, dient formulier J te worden gebruikt.
 (3) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.
 (4) Te schrappen wanneer er geen bestaat.
 (5) De procedure in verband met de andere wegen (o.m. de buurtwegen) blijft van kracht.
 (6) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.
 (7) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving omvatten van elke fase afzonderlijk en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervaltermijn ingaat.

BESLUIT :

ART. 1. - De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan **M. IWEINS DE WAVRANS Othon, Georges**
die ertoe gehouden is : **Huynenstraat 1 Hoeilaart**

1°) **De stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. Brandhoek**
waarbinnen het te verkavelen goed is gelegen, stipt na te leven.
De verkrijger van de verkavelingsvergunning moet zelf instaan
voor de aanleg of uitbreiding van de ontbrekende en of ontoereik
de nutsleidingen (riool, water, elektriciteits, T.V. distributi

ens.) **xx**
(1) 2° de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad stipt
na te leven.
XX

xxxxxxx De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (7) :
XX
fase 1 :

xx

Het advies van Bruggen en Wegen moet stipt nageleefd worden.
In de achteruitbouwstrook zijn hellende trappen of toeritten
verboden.

fase 2 :

ART. 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar
voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :

Bij verordening :

De sekretaris,

(get.)

J. VAN ACKER

De voorzitter,

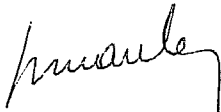
(get.)

A. VERSTRATE

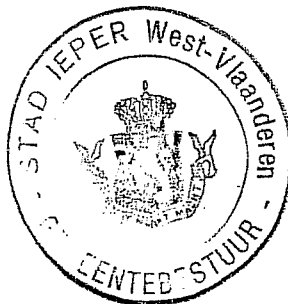
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op **21 JUNI 1985** 19.....

De gemeentesekretaris,



J. VAN ACKER



De burgemeester,



A. VERSTRATE

IEPER

(Provincie **West-Vlaanderen**)

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Dossier nr. **VK 85/9**

ZITTING van **18 juli 1985** 19.....

VK 521 1131

Aanwezig :

-, burgemeester-voorzitter ;
- A. VERSTRAETE ;**
- G. PLATTEAU; A. DANNEELS; A. NEVEJAN; F. DEWULF;**....., schepenen ;
- G. VANDERSTICHELE ;**
- en **A. DESMARICAUX ;**..... dd. sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. **DECROCK-GOEMAN, Zevekotestraat 20 Ieper-Vlaanderen**
 met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te **Ieper, Zevekotestraat**, kadastraal
 bekend sectie **F 12^e ard.** nr. **130g 131g 135b**

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van **17 juli 1985**..... ;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8^o van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

(1) Gelet op de beslissing van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op
 met redenen omkleed voorstel van van het college afwijking van bedoeld
 bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan (3).

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van
28.6.83 - D.3077/27..... goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ;

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :

(1) Schrappen wat niet van toepassing is ;
 (2) Wanneer het een bijzonder plan betreft, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, dient formulier J te worden gebruikt.
 (3) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.
 (4) Te schrappen wanneer er geen bestaat.
 (5) De procedure in verband met de andere wegen (o.m. de buurtwegen) blijft van kracht.
 (6) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.
 (7) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving omvatten van elke fase afzonderlijk en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervalttermijn ingaat.

VERKAVELINGSVERGUNNING

VK88/8

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van **15 juli 1988** 19

Aanwezig :

A. VERSTRAETE, burgemeester-voorzitter :

L. VANRAES; G. PLATTEAU, A. DANNEELS; A. NEVEJAN; F. DE WULF; G. VANDERSTICHELE ; schepenen ;

en **J. VAN ACKER** ; sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. **CHAERLE Willy Poperingsweg 697 Ieper-Vlamertinge Grote Brandestraat** kadastraal met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te **Ieper-Vlamertinge Poperingsweg** bekend sectie **F 12de afd.** nr. **115d 116L**

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van **14 september 1988**

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

(1) ~~Gelet op de beslissing van XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX van de gemachtigde ambtenaar, waarbij 99 met 40 stemmen koninklijk voorstel van XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX van het college van wijziging van het kadastraal plan van aanleg wordt toegestaan~~ (3).

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van **28.6.83 -D.3077/27** goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ; **"Brandhoek"**

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Gelet op het besluit van **5 september 1988** van de gemeenteraad, houdende (6) : **vaststelling van de machtigingsvoorwaarden.**

(1) Schrappen wat niet van toepassing is ;

(2) Wanneer het een bijzonder plan betreft, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, dient formulier J te worden gebruikt.

(3) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

(4) Te schrappen wanneer er geen bestaat.

(5) De procedure in verband met de andere wegen (o.m. de buurtwegen) blijft van kracht.

(6) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.

(7) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving omvatten van elke fase afzonderlijk en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervalt termijn ingaat.

BESLUIT :

ART. 1. - De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. CHAERLE Willy, Poperingseweg 697 Ieper-Vlamertinge die ertoe gehouden is :

1°) de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. Brandhoek waarbinnen de verkaveling is gelegen, stipt na te leven.
Zolang de uitrustingswerken opgelegd door de gemeenteraad op 5 september 1988 niet zijn uitgevoerd, zullen geen bouwtoelatingen worden afgeleverd.

(1) 2°) de voorwaarden gesteld in het besluit van 5 september 1988 van de gemeenteraad stipt na te leven.

ART. 2. - De verkaveling mag in twee fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (7) :
fase 1: uitvoeren van de nodige infrastructuurwerken tot volledige uitrusting van de loten één en twee

fase 2: uitvoeren van de overige infrastructuurwerken voor de volledige uitrusting van de loten drie en vier in de Grote Branderstraat
Deze werken moeten zijn uitgevoerd binnen de vijf jaar te rekenen 15 september 1988. De nodige dokumenten hieromtrent moeten vooraf ter goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

ART. 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :

Bij verordening :

De sekretaris,

(get.) **J. VAN ACKER**

(get.) De voorzitter
A. VERSTAPPEN

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 30 SEP. 1988 19.....

De gemeentesekretaris,

J. Van Acker
J. VAN ACKER.



De Schepen
gemachtigd krachten 101-20
De burgemeester,
van de gemeentewet

G. Vanderstichele
G. VANDERSTICHELE

Arrondissement: IEPER

Gemeente : IEPER

WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 25 oktober 2004

Aanwezig : Burgemeester-Voorzitter : L. Dehaene
Schepenen : F. Lignel, P. Vandenberghe, J. Verschoore, C. Verbeke, D. Suffys, H. Baron, S. De Roo
Secretaris : J. Breyne

Ref. Gemeente : VK- 33011/32876/V/VK12_061/2

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer **CHAERLE Willy** , met als adres **Poperingseweg 697 A, , 8908 Vlamertinge** , , ontvangen.

Deze aanvraag strekt tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van **15 september 1988** door **College van Burgemeester en Schepenen** aan **CHAERLE Willy**, en bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer .

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **11 juni 2004**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Grote Branderstraat 4 , 8908 Vlamertinge (Ieper)** en met als kadastrale omschrijving **IEPER 12 AFD (VLAMERTINGE), sectie F, nr(s) 0116P**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van **28/06/1983** bij besluit van **de minister** goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 23 augustus 2004 voorgesteld af te wijken van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg inzake de perceelsafmetingen en/of de afmetingen, de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken. De gemachtigde ambtenaar heeft hierover beslist op . Het overwegende en het beschikkende gedeelte van zijn beslissing luidt als volgt :

Overwegend gedeelte

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling die op 15.9.1988 werd vergund dor het college van burgemeester en schepenen, meer bepaald de wijziging voor lot 3.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen in het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg BRANDHOEK (wijz. 1) (KB 28/6/1983), niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het bovenvermeld decreet.

Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking(en) ten opzichte van dit plan:

bijzonder plan van aanleg	afwijkingsvoorstel college
inplanting woning op 5 m van de weggrens	voorbouwlijn op min 5 m en max. 10,5 m
bouwvrije zijdelingse strook van 4 m	3,5m

De gemachtigde ambtenaar kan, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijkingen toestaan van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft (artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het afwijkingsvoorstel is conform met de formele bepalingen van artikel 49.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien ze voldoet aan de volgende criteria:

1. Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van het BPA.
2. De algemene strekking van het BPA blijft geëerbiedigd.

3. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied.

De gevraagde voorbouwlijn sluit aan bij de L-vormige woning op het naastliggend perceel. de diepere inplanting brengt geen bezonningsproblemen met zich mee, aangezien rechts een carwash voorkomt. Tevens betreft het een gelijkvloerse woning; derhalve kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening aldaar niet in het gedrang wordt gebracht.

Beschikkend gedeelte

De voorgestelde afwijking wordt toegestaan.

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per ter post aangetekende brief en 0 eigenaars hebben bezwaarschriften ingediend. Deze eigenaars bezitten niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (4 kavels).

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling die op 15.9.1988 werd vergund door het college van burgemeester en schepenen, meer bepaald de wijziging voor lot 3.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14/08/1979) gelegen in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 m).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het lot is eveneens gelegen in de zone voor open bebouwing van het BPA "Brandhoek", goedgekeurd bij MB van 28.6.1983.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het hiervoor vermelde BPA

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met het BPA. De verkavelingswijziging voorziet een inplanting op 10,5 m van de weggrens, i.p.v. 5 m zoals het BPA voorschrijft en een bouwvrije zijdelingse strook van 3,5 m i.p.v. 4.

Afwijkingsbepalingen

Overeenkomstig art. 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1992 en laatst gewijzigd op 19 juli 2002, kan van de voorschriften van een BPA afgeweken worden wat de plaatsing van gebouwen betreft. Dit kan enkel op met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen én na toelating door de gemachtigde ambtenaar.

De gemachtigde ambtenaar heeft deze toestemming gegeven op 15.10.2004.

verordeningen

De aanvraag ligt niet in een gebied waarvoor een verkavelingsverordening werd opgemaakt.

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag

externe adviezen

Er werden adviezen van externe instanties gevraagd of ontvangen.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

In toepassing van art. 3, §3, 11° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 9 mei 2002 werd de aanvraag tot wijzigen van de verkaveling openbaar gemaakt.

De aanvrager van de verkavelingsaanvraag heeft, overeenkomstig art. 132, §2, 2e lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een eensluidend afschrift van zijn aanvraag bij aangetekende brief gestuurd aan de eigenaars van een kavel die de aanvraag niet mede-ondertekend hebben. De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaar of de eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar hebben ingediend, waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan blijkt (art 132, §3 van het hierboven vermeld decreet).

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Er zijn geen bezwaren.

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en

gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

Historiek

Op 26.4.2004 heeft het College een bouwaanvraag voor de woning op lot 3 geweigerd na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit advies stelde dat eerst een verkavelingswijziging moest gebeuren omdat een zonegrens werd overschreden.

beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Doel van de verkavelingswijziging is het aanpassen van de inplanting van de woning. De voortuinstrook wordt van 5 m op 10,5 gebracht. De bouwrijpe zijdelingse strook wordt voor de rechter zijkavelgrens teruggebracht op 4 m.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De gevraagde aanpassingen zijn verenigbaar met de mogelijkheden die voorzijn zijn voor een afwijking. Zij brengen de algemene opvatting van het plan niet in het gedrang en zijn beperkt. De nieuwe voorbouwlijn sluit aan bij de L-vormige woning op het naastliggende perceel. De diepere inplanting brengt geen noemenswaardige bezonningsproblemen of privacyproblemen met zich mee. Op het perceel ten noorden is immers een carwash. Bovendien is slechts een gelijkvloerse woning gepland. Het is echter wenselijk dit aan te vullen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25 oktober 2004 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° Dieper dan 25 m van de rooilijn is het aantal bouwlagen beperkt tot één met eventueel een zadeldak.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, Belangrijke decreetsbepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 44. Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, wordt een afschrift van de vergunning samen met het dossier gezonden aan de gemachtigde ambtenaar, die nagaat of de vergunning overeenstemt met het bijzonder plan van aanleg, met de algemene verordeningen genomen ter uitvoering van de artikelen 57 en 58 van dit decreet, van de wetgeving op de grote wegen en van artikel 10 van de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen alsmede met de door de Vlaamse regering krachtens artikel 6 van die wet goedgekeurde perceelplannen.

[...]

In geval van niet-overeenstemming schorst de gemachtigde ambtenaar de beslissing van het college en geeft daarvan aan het college en aan de aanvrager kennis binnen [twintig] dagen na ontvangst van de vergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens een bouwvergunning schorsen wanneer hij van oordeel is dat de overeenkomstig de bouwvergunning of het bijbehorende dossier geplande werken, handelingen of wijzigingen een goede plaatselijke ordening in gevaar kunnen brengen, zodra de Vlaamse regering heeft besloten tot de herziening van het bijzonder plan van aanleg of het opmaken van een bijzonder plan van aanleg strekkende tot de herziening of de vernietiging van de verkavelingsvergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan eveneens de bouwvergunning schorsen, die hoewel steunende op een bijzonder plan van aanleg of op een verkavelingsvergunning, onverenigbaar is met de voorschriften van een voorlopig vastgesteld ontwerp van streek- of gewestplan.

[....]

Binnen 40 dagen na kennisgeving wordt de beslissing, zo nodig, door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft de vernietiging binnen de termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven.

[....]

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 §1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 130.

§ 1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegenbouwwerken, en de andere lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 105, § 1, vijfde lid, niet opgeleverd zijn binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkaveling vast door een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Tot op het ogenblik van de vaststelling dat de lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 105, § 1, vijfde lid, zijn uitgevoerd, mag geen enkel perceel vrijwillig worden verkocht of te koop aangeboden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, en er mag ook geen erfpacht- of opstalrecht op worden gevestigd. Het college van burgemeester en schepenen stelt bij proces-verbaal vast dat de werken en lasten zijn uitgevoerd.

§ 2. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen vijftien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gedaan in zitting van **25 oktober 2004**

Vanwege het College :

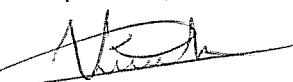
De Secretaris
Jan Breyne

De Burgemeester
Luc Dehaene

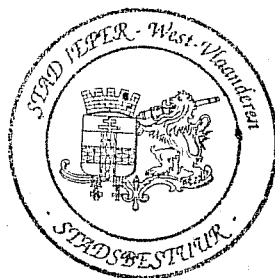
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Afgeleverd de

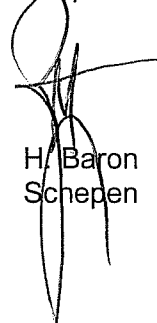
De Secretaris,
In opdracht, GW. Art 111



D. Vancolen
Afdelingschef



De Burgemeester,
In opdracht, GW. Art 110



H. Baron
Schepen

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

VK 90/15 ZITTING van 10 december 1990 19

Aanwezig :

F. DEWULF : dd. , burgemeester-voorzitter ;

J. DURNEZ; J. DELIE; A. DANNEELS; E. LIGNEL; H. LAURENS; , schepenen ;

L. DEHAENE :

en J. VAN ACKER : , sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. CATTEAU Paul, Werviksestraat 118 Zillebeke met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Vlamertinge, Poperingseweg kadastraal bekend sectie A 12° afd., nr. 462 f/deel ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 7 december 1990 ;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen ;

(1) Gelet op de beslissing van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op met redenen omkleed voorstel van van het college afwijking van bedoeld bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan (3).

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van 28.6.83 - D.3077/27 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ; "Brandhoek"

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Gelet op het besluit van 3 december 1990 van de gemeenteraad, houdende (6) :

~~vaststelling van de lasten aan de verkavelaar op te leggen.~~

(1) Schrappen wat niet van toepassing is ;

(2) Wanneer het een bijzonder plan betreft, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, dient formulier J te worden gebruikt.

(3) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

(4) Te schrappen wanneer er geen bestaat.

(5) De procedure in verband met de andere wegen (o.m. de buurtwegen) blijft van kracht.

(6) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.

(7) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving omvatten van elke fase afzonderlijk en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervalltermijn ingaat.

BESLUIT :

ART. 1. - De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan ~~MCATTEAU Paul, Werviksestraat 118~~ die ertoe gehouden is : **8902 ZILLEBEKE**

1^o) De ~~stedenbouwkundige voorschriften van het goedgekeurd B.P.A. "Brandhoek~~ dd. 28.6.83 nr. D.3077/27, waarbinnen de eigendom gelegen is, stipt na te leven.

(1) 2^o) de voorwaarden gesteld in het besluit van 3 december 1990 van de gemeenteraad stipt na te leven.

ART. 2. - De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (7) :
fase 1 : /

fase 2 : /

ART. 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :
Bij verordening :
De sekretaris,
(get.) **J. VAN ACKER**

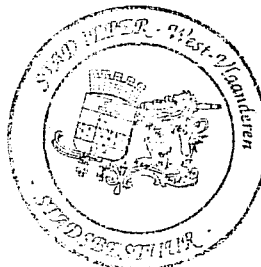
De voorzitter,
dd. **F. DEWULF.**

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 17 0 JAN. 1991 19.....

De gemeentesekretaris,

J. Van Acker
J. VAN ACKER.



In opdracht, G.W. art. 110 De burgemeester,
L. DEHAENE
SCHIEDER
L. Dehaene

(Provincie West-Vlaanderen)

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

dossier VK 95/1

ZITTING van 13 maart 1995 19

Aanwezig :

P. BREYNE :, burgemeester-voorzitter ;
L. DEHAENE; F. LIGNEL; P. VANDENBERGHE; M. CLOET; H. LAURENS;
P. VANDENBUSSCHE; Y. LETERME :, schepenen ;
 en J. VAN ACKER :, sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. Stefaan LEMAHIEU, Bellestraat 1a Vlamertinge
 met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Vlamertinge, Poperingseweg, kadastraal
 bekend sectie F 12° afd, nr. 111b e.v.; gronden Denhert-Bouton

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 9 januari 1995 ;

Gelet op de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw,
 gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 ;

Gelet op artikel 90, 8° van de gemeentewet, zoals het bij artikel 71 van voornoemde wet gewijzigd is ;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de
 verkavelingsaanvragen ;

(1) Gelet op de beslissing van van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op
 met redenen omkleed voorstel van van het college afwijking van bedoeld
 bijzonder plan van aanleg wordt toegestaan (3).

(2) Overwegende dat er voor het gebied waarin de verkaveling gelegen is, een bij koninklijk besluit van
28.6.83 - D. 3077/27 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ; **"Brandhoek"**

(4) Gelet op de algemene verkavelingsverordening(en) ;

(4) Gelet op de gemeentelijke verkavelingsverordening ;

(4) Gelet op de algemene bouwverordeningen ;

(4) Gelet op de gemeentelijke bouwverordening ;

(1) (5) Overwegende dat de verkavelingsaanvraag omvat :

(1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen ;

(1) de tracéwijziging, de verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen ;

(1) Gelet op het besluit van van de gemeenteraad, houdende (6) :

(1) Schrappen wat niet van toepassing is ;

(2) Wanneer het een bijzonder plan betreft, als bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962, dient formulier J te worden gebruikt.

(3) Luidens artikel 51 van de wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wet van 22 december 1970, mogen afwijkingen enkel worden toegestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

(4) Te schrappen wanneer er geen bestaat.

(5) De procedure in verband met de andere wegen (o.m. de buurtwegen) blijft van kracht.

(6) Alleen de beslissing van de gemeenteraad moet worden vermeld.

(7) Dit artikel moet een duidelijke omschrijving omvatten van elke fase afzonderlijk en voor elke fase buiten de eerste, het tijdstip aangeven waarop de vijfjarige vervalttermijn ingaat.

ART. 1. - De verkavelingsvergunning wordt afgegeven aan M. Stefaan LEMAHIEU, Bellestraat 1a die ertoe gehouden is : 8908 VLAMERTINGE (gronden Denhert-BoutonAlbert)

1^o) - De stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Brandhoek" dd. 28.6.83 nr. D.3077/27 gevoegd, stipt na te leven.

- Het advies van de N.M.B.S. dd. 24.2.95 met kenmerk Patr. 35.30/Ieper WDC/MW (zie afschrift in bijlage) stipt na te leven.

- Het advies van de Dienst Wegeninfrastructuur en Verkeer na te leven inzonderheid wat het peil van de dorpels betreft (zie afschrift in bijlage)

(1) 2^o) de voorwaarden gesteld in het besluit van van de gemeenteraad stipt na te leven.

ART. 2. - De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (7)

fase 1 :
.....
.....

fase 2 :
.....
.....

ART. 3. Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, evenals aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht, dat bij de wet aan laatstgenoemde is toegekend.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :

Bij verordening :

De sekretaris,

(get.)

J. VAN ACKER

De voorzitter

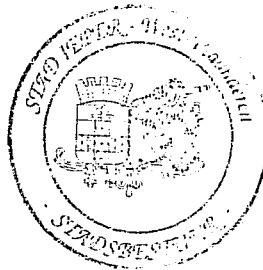
(get.) P. BREYNE

VOOR ÉENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 27 MAART 1995 19.....

De gemeentesekretaris,

J. Van Acker
J. VAN ACKER



Y. Leterme
De burgemeester
In opdracht, G.W. art. 11
Y. LETERME
Schepen

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bebouwingsdichtheid

8 woningen per ha.

2. Bestemming

- De kavels zijn bestemd voor alleenstaande geconcentreerde ééngesinswoningen te voorzien met maximum één verdieping.
- Minstens één garage verplichtend ingebouwd.

3. Inplanting

- voorbouwlijn: zoals op het plan aangeduid: 8,00 m vanaf de rooilijn.
- bouwrijke zijdelingse stroken: min. 3,00 m.
- bouwdiepte : de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 20.00 m diepte, voor de verdiepingen is de maximale toegelaten bouwdiepte 15,00 m.

4. Vormgeving en materialen

- Dakvorm: minstens 70 % van de daken moet hellend zijn, met een hellingsgraad van minstens 25° en maximum 55°. De rest mag als plat of boogvormig dak uitgewerkt worden.
- Architectuur: landelijk en sereen.
- Materialen: enkel esthetisch verantwoorde materialen mogen gebruikt worden die in de omgeving niet storen.
- Kroonlijsthoogte: maximum 6.00 m, nokhoogte: maximum 12.00 m.

5. Afzonderlijke bijgebouwen

- De eventuele afzonderlijke bijgebouwen zijn op minstens 10.00 m achter het hoofdgebouw op te richten en op min. 2.00 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen en op min. 5.00 m van de achterkavelgrens. Ze mogen op de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht worden, indien koppeling mogelijk is met een analoog gebouw, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee aanpalende eigenaars.
- Ze dienen uitgevoerd in baksteen of in hout met zadeldak.
- Max. oppervlakte 50 m², max. hoogte tot kroonlijst 3.00 m.

6. Afsluitingen

Om de perceelsgrenzen af te sluiten wordt de keuze gelaten tussen: levende haag, paaltjes of draadafsluiting geplastificeerd, houten afsluiting of houten vlechtwerk.

7. Beplantingen

De voortuinstroken zijn bestemd voor groenaanleg met uitzondering van de nodige verhardingen naar de woningen en garages. Op elk perceel dient parkeerruimte voorzien (opritten tellen mee) voor minstens één wagen meer dan er garages voorzien zijn.

8. Algemeen

- Plaatsen waar bij de woningen behorende ambachtsbedrijven kunnen gevestigd worden en aard van die bedrijven: nihil.
- Plaatsen waar gemeenschappelijke voorzieningen als winkels, collectieve garage's, openbare diensten en sportinrichtingen kunnen gevestigd worden en de aard ervan: nihil.
- Plaatsen die moeten gereserveerd worden voor groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen: nihil.
- Alle andere bepalingen m.b.t. de gezondheid, stevigheid en schoonheid van gebouwen en hun beveiliging tegen brand: nihil.

9. Open carports: zijn toegelaten in de bouwrijke zijdelingse stroken.

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 22 juli 2002

Aanwezig : Burgemeester-Voorzitter. : L. Dehaene
Schepenen : F. Lignel, P. Vandenberghe, C. Verbeke, D. Suffys, S. Deroo
Secretaris wd. : S. Depraetere
Verontschuldigd : J. Verschoore, H. Baron : Schepenen

Ref. Gemeente : VK- 33011/29766/V/VK12_071/1
Ref. AROHM 5.00/33011/2243.1

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door **Mr.& Mevr. BOSSAERT MARC EN BOERAEVE LENA**, met als adres **Grote Branderstraat 27, 8908 Vlamertinge (Ieper)**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op .

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Grote Branderstraat 0, 8908 Vlamertinge** en met als kadastrale omschrijving **IEPER 12 AFD (VLAMERTINGE), sectie G, nr(s) 0212C**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

De bestemming volgens het gewestplan Ieper-Poperinge, vastgesteld op datum van 14 augustus 1979 bij besluit van Koning is woongebieden met landelijk karakter.

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 0 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op **5 juli 2002**.

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

verkavelen grond

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan IEPER-POPERINGE (KB 14/08/1979) gelegen in woongebied met landelijk karakter. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

het hiervoor vermelde plan

Overeenstemming met dit plan

de aanvraag is in overeenstemming met de vastgelegde ordening

Afwijkingsbepalingen

niet van toepassing

VERORDENINGEN

De aanvraag ligt niet in een gebied waarvoor een verkavelingsverordening werd opgemaakt.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag

EXTERNE ADVIEZEN

Er werden geen adviezen van externe instanties aangevraagd of ontvangen

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

In toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 werd de aanvraag tot verkaveling openbaar gemaakt daar de aanvraag niet gelegen is in een BPA of gemeentelijk RUP

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

er zijn geen bezwaren

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

geen relevante historiek

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

het betreft het verkavelen van een grond in 4 loten; deze zijn bedoeld voor open bebouwingen;

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

de aanvraag is verenigbaar met de aldaar geldende planologische bepalingen; de voorschriften aangaande de maximale oppervlakte en carports dienen aangepast te worden;

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

ADVIES

Gunstig

De gemachtigde ambtenaar heeft volgende voorwaarden verbonden aan het advies :

VOORWAARDEN

–maximale bebouwbare oppervlakte te beperken tot 200m²

- carports vanaf de 2de helft van de zijgevel, en mits schriftelijk akkoord van de buur;

- samenvoeging van loten niet toegelaten

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Overwegende dat het een verkavelingsaanvraag betreft voor het afsplitsen en verkavelen in 4 loten van 12,91 tot 11,89 are;

Overwegende dat de loten gelegen zijn in het woongebied met landelijk karakter van het gewestplan Ieper-Poperinge;

Overwegende dat het te verkavelen perceel niet binnen een BPA gelegen is; dat dan ook volgens art. 3 § 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, een openbaar onderzoek georganiseerd werd van 16 november 2001 tot 16 december 2001;

Overwegende dat door de verkaveling 4 loten voor alleenstaande bebouwing gerealiseerd worden; dat de loten gelegen zijn in een bestaand woonlint in een voor de rest open en agrarisch landschap; dit de verkaveling in harmonie is met de woningen aan de overzijde van de straat; dat hierdoor het woonlint afgewerkt wordt;

Gelet op het gunstig advies van de Technische Dienst van de stad Ieper dd. 25 februari 2002;

Overwegende dat de aanvraag om al deze redenen past in de goede aanleg van de omgeving mits het opleggen van bijkomende voorwaarden aan de verkavelaar;

Gelet op het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar dat bijkomende voorwaarden oplegt aan de bebouwbare oppervlakte, de plaatsing van carports en het samenvoegen van loten;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 juli 2002 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° De volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven :

VOORWAARDEN

–maximale bebouwbare oppervlakte te beperken tot 200m²

- carports vanaf de 2de helft van de zijgevel, en mits schriftelijk akkoord van de buur;

- samenvoeging van loten niet toegelaten

2° De verkavelaar moet de procedure voor uitrustings- en infrastructuurwerken bij private verkavelingen goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 3 juli 2000 naleven (zoals in bijlage)

3° De gracht voor de loten moet ingebuisd worden. Daarvoor moet de verkavelaar een aparte aanvraag indienen. Dit betekent evenwel niet dat deze inbuising beschouwd kan worden als een riolering. Elke woning moet voorzien worden van een eigen waterzuiveringsinstallatie zoals bepaald in de gemeentelijke bouwverordening van 5 juli 1999. Enkel het regenwater en het gezuiverde afvalwater kunnen via de gracht afgevoerd worden..Elke woning dient intern een gescheiden afvoersysteem te hebben.

4° De verkavelaar dient de ontbrekende nutsleidingen op eigen kosten aan te leggen. Het ontwerp hiervan gebeurt door de respectieve nutsmaatschappijen.

Voor deze verkaveling gaat het om volgende nutsleidingen:

- aanleggen voedingskabel elektriciteit (2 634,59 €)
- uitbreiding aardgasnet op lage druk (3 871,75 €)
- aanleggen coaxkabel voor ICS (teledistributie) (957,39 €)
- plaatsen van openbare verlichting (445,42 €)

Als bij het bouwen van woningen en aanleggen van opritten verlichtingspalen verplaatst moeten worden, gebeurt dit op kosten van de verkavelaar.

5° De verkavelaar dient in te staan voor de aanleg van één oprit per perceel of van een algemene verharding tussen de rooilijn en de rand van de weg.

6° De koopakte moet alle nog te betalen kosten voor de aanleg van riolering, nutsleidingen en trottoirs vermelden;

7° Private opritten mogen slechts aangelegd worden tot aan de eigendomsgrens. Elke verharding op het openbaar domein, van welk type ook, zal bij de aanleg van voetpaden en opritten op kosten van de verkavelaar worden verwijderd. Afwijkingen hierop zijn niet toegestaan.

De verkaveling mag in 1 fase worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen,

Belangrijke decreetsbepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 §1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingsen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 129. De verkavelingsvergunning die geen aanleg van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen vijf jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Artikel 130.

§ 1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegenbouwwerken, en de andere lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 105, § 1, vijfde lid, niet opgeleverd zijn binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkaveling vast door een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Tot op het ogenblik van de vaststelling dat de lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 105, § 1, vijfde lid, zijn uitgevoerd, mag geen enkel perceel vrijwillig worden verkocht of te koop aangeboden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, en er mag ook geen erfpacht- of opstalrecht op worden gevestigd. Het college van burgemeester en schepenen stelt bij proces-verbaal vast dat de werken en lasten zijn uitgevoerd.

§ 2. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen vijftien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van

burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gedaan in zitting van **22 juli 2002**

Vanwege het College :

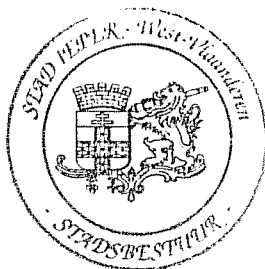
De Secretaris wd.,
Stefaan Depraetere

De Burgemeester
Luc Dehaene

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Afgeleverd de

De Secretaris,
In opdracht, GW. Art. 111



De Burgemeester,
In opdracht, GW. Art 110

D. Vancolen, Afdelingschef

H. Baron, Schepen

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bebouingsdichtheid

10 woningen per ha.

2. Bestemming

- De kavels zijn bestemd voor alleenstaande geconcentreerde ééngezinswoningen te voorzien met maximum één verdieping.
- Minstens één garage verplichtend ingebouwd.

3. Inplanting

- voorbouwlijn: zoals op het plan aangeduid: 8,00 m vanaf de rooilijn.
- bouwvrije zijdelingse stroken: min. 3,00 m.
- bouwdiepte : de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 20,00 m diepte, voor de verdiepingen is de maximale toegelaten bouwdiepte 15,00 m.
- maximale bebouwbare oppervlakte te beperken tot 200 m².

4. Vormgeving en materialen

- Dakvorm: minstens 70 % van de daken moet hellend zijn, met een hellingsgraad van minstens 25° en maximum 55°. De rest mag als plat of boogvormig dak uitgewerkt worden.
- Architectuur: landelijk en sereen.
- Materialen: enkel esthetisch verantwoorde materialen mogen gebruikt worden die in de omgeving niet storen.
- Kroonlijsthoogte: maximum 6,00 m, nokhoogte: maximum 12,00 m.

5. Afzonderlijke bijgebouwen

- De eventuele afzonderlijke bijgebouwen zijn op minstens 10,00 m achter het hoofdgebouw op te richten en op min. 2,00 m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen en op min. 5,00 m van de achterkavelgrens. Ze mogen op de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht worden, indien koppeling mogelijk is met een analoog gebouw, mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord tussen de twee aanpalende eigenaars.
- Ze dienen uitgevoerd in baksteen of in hout met zadeldak.
- Max. oppervlakte 50 m², max. hoogte tot kroonlijst 3,00 m.

6. Afsluitingen

Om de perceelsgrenzen af te sluiten wordt de keuze gelaten tussen:
levende haag, paaltjes of draadafsluiting geplastificeerd, houten afsluiting of houten vlechtwerk.

7. Beplantingen

De voortuinstroken zijn bestemd voor groenaanleg met uitzondering van de nodige verhardingen naar de woningen en garages. Op elk perceel dient parkeerruimte voorzien (opritten tellen mee) voor minstens één wagen meer dan er garages voorzien zijn.

8. Algemeen

- Plaatsen waar bij de woningen behorende ambachtsbedrijven kunnen gevestigd worden en aard van die bedrijven: nihil.
- Plaatsen waar gemeenschappelijke voorzieningen als winkels, collectieve garage's, openbare diensten en sportinrichtingen kunnen gevestigd worden en de aard ervan: nihil.
- Plaatsen die moeten gereserveerd worden voor groene ruimten, openbare gebouwen en openbare nutsvoorzieningen: nihil.
- Alle andere bepalingen m.b.t. de gezondheid, stevigheid en schoonheid van gebouwen en hun beveiliging tegen brand: nihil.

9. Open carports: zijn toegelaten in de bouwvrije zijdelingse stroken, vanaf de 2^{de} helft van de zijgevel en mits schriftelijk akkoord van de buur.

10. Samenvoeging van loten:

niet toegelaten.

WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Zitting van 13 januari 2003

Aanwezig : Burgemeester-Voorzitter : L. Dehaene
Schepenen : F. Lignel, P. Vandenberghe, J. Verschoore, C. Verbeke, D. Suffys, H. Baron, S. Deroo
Secretaris : J. Breyne

Ref. Gemeente : VK- 33011/29766/V/VK12_071/2

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **Mr.& Mevr. BOSSAERT MARC EN BOERAEVE LENA**, met als adres **Grote Branderstraat 27, 8908 Vlamertinge (Ieper)**, ontvangen.

Deze aanvraag strekt tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van **22 juli 2002** door **College van Burgemeester en Schepenen** aan **BOSSAERT-BOERAEVE**, en bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer .

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **9 september 2002**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Grote Branderstraat 0, 8908 Vlamertinge** en met als kadastrale omschrijving **IEPER 12 AFD (VLAMERTINGE), sectie G, nr(s) 0209H, 0212C**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per ter post aangetekende brief en **0** eigenaars hebben bezwaarschriften ingediend. Deze eigenaars bezitten niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (**4** kavels).

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden **0** bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op **9 januari 2003**.

Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt :

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling die op 22/07/2002 werd vergund door het College van burgemeester en schepenen

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan IEPER-POPERINGE (KB 14/08/1979) gelegen in woongebied met landelijk karakter. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

het hiervoor vermelde plan

Overeenstemming met dit plan

de aanvraag is in overeenstemming met de vastgelegde ordening

Afwijkingsbepalingen

niet van toepassing

VERORDENINGEN

De aanvraag ligt niet in een gebied waarvoor een verkavelingsverordening werd opgemaakt.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag

EXTERNE ADVIEZEN

Er werden geen adviezen van externe instanties aangevraagd of ontvangen

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

In toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 werd de aanvraag tot verkaveling openbaar gemaakt daar de aanvraag niet gelegen is in een BPA of gemeentelijk RUP.

De aanvrager van de verkavelingswijziging heeft, overeenkomstig art. 132 §2, 2e lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een eensluidend afschrift van zijn aanvraag bij aangetekende brief gestuurd aan de eigenaars van een kavel die de aanvraag niet mede-ondertekend hebben.

De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaar of eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een gegrond bevonden bezwaar hebben ingediend, waaruit de onverenigbaarheid met de verkaveling of de omgeving ervan blijkt (art 132 §3 van het hierboven vermeld decreet).

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

er zijn geen bezwaren

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

de oorspronkelijke verkaveling (4 loten) werd dd. 22/7/2002 vergund;

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

doel van de verkavelingswijziging is het aantal loten in de verkaveling te wijzigen van 4 naar 5; aldus ontstaan loten van ongeveer 920 m²; de loten zijn bedoeld voor open bebouwingen; de verkaveling situeert zich in het gehucht "De Brandhoek"; de oorspronkelijke voorschriften worden niet gewijzigd; in de omgeving komen gelijkaardige verkavelingen voor;;

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

de wijziging met de verkleining van de oppervlakte der percelen past in het kader van een zuiniger ruimtegebruik; aldus is de wijziging stedenbouwkundig verantwoord;

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt :

Advies

Gunstig

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling die op 22/07/2002 werd vergund door het college van burgemeester en schepenen, meer bepaald de wijziging van het aantal loten van 4 naar 5.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14/08/1979) gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. + 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972.

Overeenstemming met dit plan

de aanvraag is in overeenstemming met de vastgelegde ordening

Afwijkingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

De aanvraag ligt niet in een gebied waarvoor een verkavelingsverordening werd opgemaakt. De gemeentelijke bouwverordeningen (bvb. i.v.m. aansluiting op rioleringen) zijn van toepassing.

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag

Externe adviezen

Er werden adviezen van de nutsmaatschappijen gevraagd maar nog niet ontvangen. Er kan redelijkerwijs van uitgegaan worden dat voor deze verkavelingswijziging de uitrusting van de vorige verkaveling volstaat.

Het verplicht advies van de gemachtigd ambtenaar (dd. 7/1/2003) is gunstig.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen afhankelijk van de aard van de aanvraag

In toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de

Vlaamse regering van 30 maart 2001 werd de aanvraag tot wijzigen van de verkaveling openbaar gemaakt van 16/10/2002 tot 15/11/2002 omdat de aanvraag niet gelegen is in een BPA of gemeentelijk RUP.

De aanvrager is nog eigenaar van alle loten in de verkaveling. Er werden dus geen mede-eigenaars aangeschreven.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

er zijn geen bezwaren

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

Historiek

Het betreft een verkavelingswijziging van een verkaveling die op 22/07/2002 werd vergund door het college van burgemeester en schepenen.

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De verkavelingswijziging heeft als doel om het aantal loten in de verkaveling te wijzigen van 4 naar 5. De verkaveling is gelegen in een woongebied met landelijk karakter en vormt een uitloper van de kern "Brandhoek". In de onmiddellijke omgeving komen, o.m. aan de overkant van de straat, komen nog verschillende gelijkaardige verkavelingen voor. Door de verkavelingswijziging wordt de lotgrootte teruggebracht naar iets minder dan 10 are, wat beter past in het kader van het zuinig ruimtegebruik. De voorwaarden opgelegd bij de eerste verkavelingsvergunning, blijven geldig. Dit betekent o.m. dat elke woning moet voorzien in een individuele zuiveringsinstallatie.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verkavelingswijziging past in de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **13 januari 2003** HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° De werken opgelegd in de oorspronkelijke verkaveling moeten onverminderd uitgevoerd worden

2° De gracht voor de loten moet ingebuisd worden. Daarvoor moet de verkavelaar een aparte aanvraag indienen. Dit betekent evenwel niet dat deze inbuizing beschouwd kan worden als een riolering. Elke woning moet voorzien worden van een eigen waterzuiveringsinstallatie zoals bepaald in de gemeentelijke bouwverordening van 5 juli 1999. Enkel het regenwater en het gezuiverde afvalwater kunnen via de gracht afgevoerd worden. Elke woning dient intern een gescheiden afvoersysteem te hebben.

3° De verkavelaar dient in te staan voor de aanleg van één oprit per perceel of van een algemene verharding tussen de rooilijn en de rand van de weg. Private opritten mogen slechts aangelegd worden tot aan de eigendomsgrens. Elke verharding op het openbaar domein, van welk type ook, zal bij de aanleg van voetpaden en opritten op kosten van de verkavelaar worden verwijderd. Afwijkingen hierop zijn niet toegestaan.

4° De koopakte moet alle nog te betalen kosten voor de aanleg van riolering, nutsleidingen en trottoirs vermelden;

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen,

Belangrijke decreetsbepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 43 §4. De vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen. De aanvrager is gehouden de in dat advies gestelde voorwaarden in acht te nemen.

De gemachtigde ambtenaar gaat na of de procedure regelmatig was en of zijn advies in acht is genomen. Zo niet, dan schorst hij de beslissing van het college en stelt dit laatste alsook de aanvrager daarvan in kennis binnen twintig dagen na ontvangst van de vergunning. Binnen veertig dagen na de ontvangst van kennisgeving wordt de beslissing zo nodig door de Vlaamse regering vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven. De vergunning moet dit lid overnemen.

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen twintig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 55 §1. (...) De in artikel 52 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidingshandelingen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Artikel 130.

§ 1. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege indien de voorgeschreven wegebouwwerken, en de andere lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 105, § 1, vijfde lid, niet opgeleverd zijn binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkaveling vast door een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Tot op het ogenblik van de vaststelling dat de lasten die in de eerste fase moeten worden uitgevoerd, zoals bedoeld in artikel 105, § 1, vijfde lid, zijn uitgevoerd, mag geen enkel perceel vrijwillig worden verkocht of te koop aangeboden, voor meer dan negen jaar te huur gezet of verhuurd worden, en er mag ook geen erfpacht- of opstalrecht op worden gevestigd. Het college van burgemeester en schepenen stelt bij proces-verbaal vast dat de werken en lasten zijn uitgevoerd.

§ 2. De verkavelingsvergunning die de aanleg en uitrusting van nieuwe verkeerswegen of wijziging van bestaande wegen inhoudt, vervalt van rechtswege, voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde, verpachte of aan een opstalrecht onderworpen gedeelte, indien binnen tien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste één derde van de kavels niet is geregistreerd, en indien binnen vijftien jaar na afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van ten minste twee derde van de kavels niet is geregistreerd. De termijn vangt aan op de dag waarop de verkavelingsvergunning definitief wordt verkregen. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van burgemeester en schepenen van de uittreksels uit de akten, die door de instrumenterende ambtenaar of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijnen.

Met verkoop zoals bedoeld in het eerste lid, worden de nalatenschapsverdeling en de schenking gelijkgesteld met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt het verval van de verkavelingsvergunning vast door middel van een proces-verbaal, dat bij aangetekende brief aan de houder van de verkavelingsvergunning wordt meegedeeld.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege (...) in beroep komen bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift, binnen vijf dagen na de ontvangst, aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gedaan in zitting van **13 januari 2003**

Vanwege het College :

De Secretaris,
Jan Breyne

De Burgemeester
Luc Dehaene

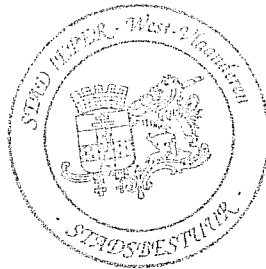
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Afgeleverd de

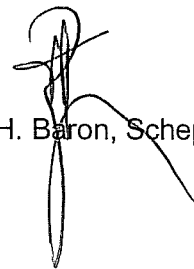
De Secretaris,
In opdracht, GW. Art 111



D. Vancolen, Afdelingschef



De Burgemeester,
In opdracht, GW. Art 110



H. Baron, Schepen

RUP-Procedure

Bij de opmaak van het RUP vonden volgende overlegmomenten plaats:

Datum	Onderwerp	Actoren
02/08/05	Startvergadering	Stad leper Technum
29/10/05	Bespreken schetsontwerp RUP	Stad leper Technum
03/02/06	Bespreken voorontwerp RUP	Stad leper Technum
14/03/06	Toelichting voorontwerp RUP	Gecoro Stad leper Technum
27/03/06	Plenair overleg	Zie verslag

**VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
BRANDHOEK VLAMERTINGE**

**VERSLAG PLENAIRE VERGADERING
Maandag 27 maart 2006 / 10 uur – Fractiezaal, 2^{de} verdieping, STADHUIS IEPER.**

Adviesvraag.

Conform de bepalingen van artikel 48 van het decreet van 18 mei 1999 en het besluit van de Vlaamse regering dd. 11 mei 2001 werden volgende instellingen en administraties bij schrijven van 28 februari 2006 (A.RO.KL.06-040) om advies gevraagd én uitgenodigd op de plenaire vergadering:

1. Hoofdbestuur, Afdeling Ruimtelijke Planning
2. ROHM-West-Vlaanderen – Gewestelijke Planologische ambtenaar
3. Bestendige Deputatie / Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit
4. GECORO Stad Ieper
5. Administratie Land- en Tuinbouw
6. Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer
7. Administratie Natuur
8. NMBS
9. De Lijn

Aanwezigheden.

- Andy Verhanneman – DRUM / Bestendige Deputatie
- Peter Pillen – Voorzitter GECORO Stad Ieper
- Ghislain Lagrou, AWV
- Schepen Herman Baron, Dominiek, Kathy Laheye – Stadsbestuur Ieper
- Bieke Cloet - ontwerper RUP - Technum

Verontschuldigd met kennisgeving.

- Koen Joye, Gewestelijke Planologische ambtenaar – Afdeling ROHM W-VL
- Luc De Man, De Lijn.
- Johan Verstrynghe, Administratie Land- en Tuinbouw
- Leni Demarest, Afdeling Natuur

Niet aanwezig.

- Hoofdbestuur, Afdeling Ruimtelijke Planning
- NMBS

1. Inleiding.

De heer Dominiek Vancolen verwelkomt de deelnemers op de plenaire vergadering en schetst het verloop van de plenaire vergadering.

2. Toelichting en korte bespreking voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Brandhoek door de ontwerper - mevrouw Bieke Cloet.

2.1. Ruimtelijke situering.

Het projectgebied omvat het landelijke gehucht Brandhoek. Het is gesitueerd tussen Ieper en Poperinge, westelijk van de kern Vlamertinge. Brandhoek wordt omringd door landbouwgebied. Noordelijk bevinden zich de Galgebossen.

De RUP begrenzing is ruimer dan het oorspronkelijke BPA. Volgende principes zijn bepalend voor de begrenzing:

- alle percelen met bouwtitel die deel uit maken van het gehucht zijn opgenomen in het RUP. Op deze manier is er een eenduidige aanpak voor alle bebouwing in het gehucht. Dit zijn:
 - o alle percelen met bouwtitel uit het BPA
 - o het volledig landelijk woongebied (gewestplan)
 - o alle woonpercelen in goedgekeurde verkaveling in of onmiddellijk grenzend aan het gehucht
 - o alle zonevreemde woningen die, omwille van aansluiting op de kern, in aanmerking komen voor regularisatie
- het RUP vervangt het BPA volledig; er blijven geen restructies over waar het BPA blijft gelden.
- aangrenzende agrarische percelen zonder bouwtitel die een rol spelen bij de landschappelijke integratie van het gehucht worden opgenomen in het RUP.
- percelen worden nooit gedeeltelijk opgenomen in het RUP, altijd volledig.

2.2. Het "waarom van het RUP".

De opdracht behelst de opmaak van een RUP ter vervanging van het BPA Brandhoek, en de gedeeltelijke wijziging van het BPA. Het BPA is de oorzaak van juridische problemen bij lokale bedrijven, de vastgelegde ontwikkeling van het resterende woongebied is achterhaald, ... Een actualisering dringt zich dus op: De doelstelling van het RUP is een duurzaam juridisch kader te vormen voor de bestaande nederzetting waarbij verdere lokale ontwikkeling kan plaatsvinden op een ruimtelijk kwalitatieve manier. Niettegenstaande de ligging en de schaal van Brandhoek is een zekere evolutie van het gehucht wenselijk: een slaapdorp is niet wenselijk. Lokale activiteiten verweven met het woonweefsel moeten dus mogelijk zijn. Daarnaast is er ook nog niet ontwikkeld woongebied aanwezig. Dit kan, omwille van planschade, niet zomaar geschrapt worden. Een duidelijk, maar voldoende flexibel, juridisch kader is noodzakelijk.

De bespreking van het RUP wordt aangevat.

Onderhavig verslag bevat volgende afkortingen:

- GPA = Gewestelijke Planologische Ambtenaar "Koen Joye"
- DRUM = Provinciale Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit "Andy Verhanneman"
- GECORO = Gemeentelijk Commissie Ruimtelijke Ordening "voorzitter Peter Pillen"
- AWV = Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer "Ghislain Lagrou"
- Ontwerper = Bieke Cloet - Technum
- RSV = Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- PRS = Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- GRS = Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- STV = Stedenbouwkundige Voorschriften
- MVT = Memorie Van Toelichting
- RUP = Ruimtelijk UitvoeringsPlan
- BPA = Bijzonder Plan van Aanleg
- SHM = Sociale Huisvestingsmaatschappijen

Alhoewel de GPA verontschuldigd is op deze plenaire vergadering, wordt zijn schriftelijk advies tijdens de zitting overlopen én besproken.

3. Vormvereisten RUP - Conformiteit met art. 38 DRO

De voorliggende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen.

Wel wordt door de GPA en de DRUM opgemerkt dat de relatie met het GRS onvoldoende is uitgewerkt (zie verder).

4. Verenigbaarheid Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

De GPA stelt dat het voorliggend RUP een niet-geselecteerde woonconcentratie in het buitengebied ordent. Kernversterking, verdichting, verweving van functies met behoud van het lokale karakter, ruimtelijke kwaliteit staan voorop. Het plan bevat geen uitspraken over de bovenlokale infrastructuur die strijdig zijn met het RSV.

Het RUP bevat wel mogelijkheden inzake functiewijziging voor bedrijven en woningen in agrarisch gebied die de mogelijkheden van het uitvoeringsbesluit inzake de functiewijzigingen overstijgen. Voorgesteld wordt om enkel functiewijzigingen toe te staan conform het uitvoeringsbesluit voorzover een gedegen ruimtelijke afweging (o.a. mobiliteit) aangeeft dat deze aanvaardbaar zijn. Het kan niet de bedoeling zijn om nieuwe zonevreemde bedrijven te creëren.

Ook wordt opgemerkt dat bijkomend woonaanbod voorzien wordt (bijkomende woonpercelen ten noorden van de Zevekotestraat, de mogelijke woonbestemming in de zone voor wonen en lokale bedrijvigheid), wat niet in overeenstemming is met de principes van het RSV (zie identieke bemerking DRUM).

Met betrekking tot de open ruimte wordt gevraagd rekening te houden met bovenlokale visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Kust- Polders -Westhoek.

5. Verenigbaarheid met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS).

Door de DRUM wordt vastgesteld dat in het RUP een bijkomend juridisch aanbod aan bouwgronden wordt gecreëerd buiten het bestaande aanbod. Aangezien er geen behoefte wordt aangetoond en het gehucht Brandhoek niet geselecteerd werd als woonkern, zijn deze elementen in strijd met het PRS-WV.

- T.h.v. de Zevekotestraat wordt een perceel agrarisch gebied binnen de "zone voor wonen rand" (artikel 8) ingekleurd. Dit perceel betreft een toepassing van de opvulregel wat in de huidige beleidscontext niet kan.
- De mogelijkheid bestaat om in de zone voor wonen, lokale bedrijven en agrarische bedrijven bijkomende woonegelegenheden te creëren.
- Daarnaast voorziet het PRS-WV dat voor elke ontwikkeling van een woongebied groter dan 1ha door een privé-verkavelaar minstens 25% van het aantal woningen voorziet wordt i.f.v. sociale huur- of koopwoningen en dit omwille van een wenselijk sociale mix van woningen.

Het is wenselijk dat dit wordt toegepast in de "zone voor wonen – groene voet" (artikel 9).

Gezien Brandhoek niet is geselecteerd in het PRS, kan die verplichting niet bindend worden opgelegd, maar in kader van de genomen beleidsopties bij de Provincie, is het aangewezen om sociale huisvesting zelfs tot in de kleinste kernen te voorzien.

6. Toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

De GPA stelt dat het GRS slechts een beperkt aantal uitspraken bevat die betrekking hebben op het gehucht Brandhoek. Andere uitspraken krijgen geen uitvoering. Het betreft de volgende zaken:

- zie GRS p. 56-57:
de optie om de aanwezige zonevreemde bedrijven te evalueren zo ze zouden wensen uit te breiden. Dergelijke evaluatie is niet gemaakt. Er zou een algemeen

afwegingskader moeten worden opgenomen waarom bestemming en beperkte uitbreiding van deze bedrijven gewenst is (zoals ook in het RUP zonevrije bedrijven moet gebeuren) en een ruimtelijke afweging per bedrijf.

Ook de DRUM zegt dat in het GRS gesteld wordt dat de 2 zonevrije bedrijven in de Brandhoek zullen geëvalueerd worden op hun wenselijkheid tot uitbreiding (RD p.57). Niettemin deze bedrijven in voorliggend RUP bestemmingsmatig worden vastgelegd, wordt dit niet gemotiveerd vanuit het beleid voor zonevrije bedrijven in het GRS Ieper. Zo bestaat er op vandaag nog onduidelijkheid omtrent de ruimtelijke-, milieu- en verkeersimpact van deze bedrijven op hun omgeving. Ook de vergunningstoestand is onvoldoende gekend.

De ontwerper stelt dat binnen het plangebied slechts sprake is van één zonevrij bedrijf, i.c. Transagro (transport en opslag). Het bedrijf Chaerle werd reeds geëvalueerd op basis van het planologisch attest.

Op heden is een nieuwe aanvraag ontvangen van het bedrijf Transagro waarbij de vraag wordt gesteld voor uitbreiding met een opslagloods en herlocalisatie van de transportactiviteit.

Het bedrijf Transagro behelst in eerste instantie opslag voor granen die aangevoerd worden door landbouwers. Deze granen worden ter plaatse gedroogd en verwerkt tot voeders, die daarna terug dienen om als voeders te worden afgeleverd bij de landbouwers.

Op heden worden zij geconfronteerd met een tekort aan opslagruimte.

De transportactiviteiten zouden zij herlocaliseren op het lokaal bedrijventerrein Hoge Akker te Vlamertinge.

Ook de weegbrug -die momenteel gelegen is tegen de woonzone in de Kleine Branderstraat- zouden zij aan de andere kant van het perceel plaatsen om zo weinig hinder te veroorzaken t.a.v. de woonzone.

De DRUM stelt dat de toelichtingsnota meer duiding moet geven over de aanwezigheid van het bedrijf Transagro, i.c. is de transportfunctie verenigbaar met de aanwezige woonfunctie, kan de Kleine Branderstraat dergelijke verkeersstromingen opvangen, zullen de transportbewegingen effectief afnemen bij een eventuele herlocalisatie, veroorzaakt het bedrijf hinder (lawaai/stof), ...

De ontwerper wijst erop -in kader van planschade- dat het niet de bedoeling is van het stadsbestuur om de 2 nabijgelegen woonzones te schrappen. Bovendien betreft het hier een volledig vergund bedrijf. Een volledige herlocalisatie is onbespreekbaar.

Ook de GECORO drukt de bekommernis uit van mogelijk hinder tussen de aanwezige bedrijvigheid en de woonfunctie. Die bekommernis wordt vooral geuit vanuit de sector Landbouw. Daarom stelt de GECORO voor dat aan het bedrijf beperkte uitbreidingskansen worden gegeven mits voldoende kwaliteitseisen worden opgelegd.

- o Zowel de GPA als de DRUM stellen dat er geen visie is geformuleerd op de fasering van de aansnijden van de twee bestemde woongebieden. De ontwerper antwoordt dat het hier 2 private ontwikkelingen betreft. Er zijn wel een drietal voorstellen van inrichting van de site in de toelichtingsnota opgenomen, maar het opleggen van een fasering ligt moeilijker.

Dominiek Vancolen vraagt of de DRUM ervaring heeft met het opleggen van die 25% sociale mix bij een privaat initiatief.

De DRUM antwoordt dat het in eerste instantie aangewezen is om een overleg te houden met de private initiatiefnemers, de stad + de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Dominiek uit de vrees dat de private sector eerst de interessante kavels zal benutten om vervolgens de resterende minder goed gelegen kavels als sociale kavels zal bestemmen.

De ontwerper antwoordt dat die vrees kan opgevangen bij afgifte van de verkavelingsvergunning, i.c. door de afweging.

DRUM reageert dat het niet voldoende is om de afweging op te nemen in de verkavelingsvergunning. Er moet een "kapstok" opgenomen worden in het RUP.

De ontwerper verwijst naar artikel 1 van de STV - Woonkwaliteit.

Het voorschrift zal worden aangevuld met garanties voor het optimaal bereiken van de verwevenheid, het optimaal integreren en in overleg met de SHM'en.

De GECORO stelt voor om de te ontwikkelen zone voor wonen groene voet rechts

gelegen van de Kleine Branderstraat uit te breiden met de gele zone (boomgaard) en een deel van de zone voor semi publieke verblijfsruimte (voorzien van een dubbele bestemming). Op die manier zou de woonzone wat massiever worden en wellicht veel interessanter naar ontwikkeling toe.

De gele zone (boomgaard) zou kunnen geruild worden met een stuk woonzone zodat geen bijkomend woongebied wordt gecreëerd.

De DRUM stelt daar geen problemen mee te hebben op voorwaarde dat de ruimtebalans gelijk blijft.

De ontwerper zal de mogelijkheid nader onderzoeken.

- o De GPA verwijst naar kaart 5 van het GRS. Het voorziene ruilgebied van woongebied met landelijk karakter naar agrarisch gebied. Het aansnijden van de zone voor wonen groene voet ten zuidwesten van de Kleine Branderstraat is hiermee in strijd.

De GECORO meent dat het hier een fout betreft. Bij de opmaak van het GRS was het oorspronkelijk de bedoeling om het voorziene ruilgebied te ruilen met Vlamertinge. Finaal werd de tekst uit het GS geschrapt op vraag van het Provinciebestuur, maar de bijhorende kaart werd niet aangepast.

7. Bespreking inhoudelijke aandachtspunten / planinhoud

De DRUM stelt in het verdere verloop van het planningsproces, dat het wenselijk is dat nog met onderstaande opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Er wordt vastgesteld dat "aangrenzende agrarische percelen" worden meegenomen in het gemeentelijk RUP. Indien geen wijzigingen van de gewestplanvoorschriften voor deze gebieden worden beoogd, worden deze beter uit het plangebied gelaten. Het betreft immers een taak van de Vlaamse overheid om invulling te geven van de stedenbouwkundige mogelijkheden in het agrarisch gebied. Om deze reden beperkt het plangebied zich best tot de bebouwde agglomeratie van het gehucht Brandhoek of een deel ervan.

De ontwerper antwoordt dat het de uitdrukkelijke bedoeling was van het stadsbestuur om hier een bouwvrij agrarisch gebied te bestemmen teneinde vertuining tegen te gaan. De problematiek van vertuining is zeer actueel op dit moment, temeer gezien de ruime mogelijkheden bij zonevreemde woningen.

De DRUM antwoordt dat die bedoeling + de meerwaarde ervan moet gemotiveerd worden in het RUP. Bovendien lijkt een afbakening met een 30meter brede strook meer als voldoende. Volledigheidshalve meldt de DRUM dat de voorschriften van het gewestplan op zich reeds voldoende garanties bieden om vertuining tegen te gaan.

- Ook stelt de DRUM dat het niet aangewezen is om de excentrisch gelegen zonevreemde woningen op te nemen in het RUP (perceel 443d). Alleen die woningen die compact aansluiten.
- Verder heeft de toelichting van het RUP onvoldoende motieven weer voor de vervanging van het bestaande BPA door een RUP. Uit de toelichting blijkt onvoldoende de meerwaarde van het RUP t.a.v. het geldende BPA. Zo bevat het geldende BPA voldoende garanties dat het dorp niet evolueert naar een 'slaapdorp' en is het niet duidelijk waarom het "oorspronkelijk dorpskarakter" verder zou teniet worden gedaan met het bestaande BPA.

De ontwerper antwoordt dat in het huidige BPA heel wat tegenstrijdigheden zijn met de bestaande toestand. Zo zijn nevenactiviteiten in de woonzones niet toegelaten. In realiteit zijn er verschillende bewoners die een zelfstandige activiteit uitvoeren in hun woning, zoals plaffoneerders, kappers. Anderzijds zijn er ook juridische problemen voor het loonwerkersbedrijf Maricau, in de Grote Branderstraat. Omwille van de monofunctionele bestemming van het woongebied moest dit bedrijf uitbreiden in het achterliggend agrarisch gebied.

- Volgens de toelichting werd door het college van burgemeester en schepenen van Ieper een gunstig planologisch attest verleend voor een tankstation (Chaerle Bart) gelegen binnen het plangebied. Het is wenselijk dat dit planologisch attest wordt bijgevoegd in de toelichting.

Bovendien werd deze aanvraag door de bestendige deputatie dd. 18 juli 2005 voorwaardelijk gunstig advies verleend. Als belangrijkste voorwaarde werd daarbij gesteld dat het ruimtelijk uitvoeringsplan dient duidelijk te stellen dat het tankstation door de aanpassing geen extra druk en dynamiek mag toevoegen aan Brandhoek. Het tankstation mag enkel blijven functioneren voor de lokale afzetmarkt. Het is wenselijk dat deze elementen worden meegenomen bij het vaststellen van de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP.

De ontwerper antwoordt dat dit ook expliciet is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft 'lokale bedrijvigheid'.

Het planologisch attest zal digitaal worden bijgevoegd in de toelichtingsnota.

DRUM vraagt om randvoorwaarden op te nemen in de toelichtingsnota.

8. Stedenbouwkundige voorschriften (STV).

Algemene voorschriften.

- artikel 1 Woonkwaliteit:
 - o De GECORO stelt dat de minimumoppervlakte per wooneenheid van 80m² nuttige vloeroppervlakte te hoog is voor wat betreft zorg- en seniorenhuisvesting.
Er wordt voorgesteld de STV als volgt aan te vullen "... 80m² ... behoudens zorg- en seniorenhuisvesting".
 - o AWV stelt dat de vergunningsverlenende overheid bepaalt of iets al dan niet is afgestemd, zonder rekening te houden met het KB van 22.10.1936 in verband met de achteruitbouwstrook.
Alhoewel het KB volledig achterhaald is, is het evenwel nog steeds van kracht. Alle aanwezige instanties zijn het er mee eens dat het niet wenselijk is om die 8m achteruitbouwstrook op te nemen in het RUP.

Een gemotiveerde vraag zal overgemaakt worden aan het afdelingshoofd AWV, de heer Hubert Decraemer, voor het schrappen van de achteruitbouwstrook.
- Artikel 7, 8 en 9:
 - o De GPA stelt dat de voorschriften inzake de nevenbestemmingen in de woonzones bijgeschaafd en verduidelijkt dienen. Bijvoorbeeld in artikel 7: de bestemming para-agrarisch wordt in deze zone niet vermeld in de bestemming, terwijl er verderop in het voorschrift staat dat deze activiteit maximum 250m kan innemen.
Artikel 7, 8 en 9: openbare dienstverlening als hoofdactiviteit: wat wordt hieronder verstaan?
 - o De opgenomen maximale oppervlaktes voor de nevenbestemming zijn voor de gecoro te klein. 100m² is te beperkt voor een lokale winkel. DRUM stelt dat deze inderdaad beperkt verhoogd kunnen worden, maar dat het de nevenfunctie altijd ondergeschikt moet zijn aan de woonfunctie. In feite moet er geen bepaling opgenomen worden naar maximale oppervlakte voor de nevenfuncties, de benaming nevenfunctie maakt op zich reeds duidelijk dat het wonen primeert.
- Artikel 10 - zone voor wonen, agrarische en lokale bedrijvigheid
 - o De GPA stelt dat de voorschriften in de zone voor wonen, agrarische en lokale bedrijvigheid enerzijds te ruim zijn en te weinig toegespitst op de specifieke situatie. Bedrijven zoals Transagro Bouton dienen beperkt tot landbouwverwante, toeleverende of dienstverlenende activiteiten. De ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Chaerle Bart zijn te ruim en onvoldoende afgestemd op de bedoeling van en de voorwaarden gekoppeld aan het planologisch attest.
Anderzijds zijn de voorschriften niet ruim genoeg voor bepaalde bestaande ambachtelijke activiteiten (voor zover ze vergund zijn) : aannemersbedrijf, schrijnwerkerijen, smeermiddelen,... Moeten deze activiteiten verdwijnen?
 - o Ook de GECORO meent dat het aangewezen is om de landbouw en de bedrijfsfunctie te splitsen.
Bovendien vraagt de GECORO zich af of de max. van 100m² nevenbestemming niet te streng is? Voor de leefbaarheid van dergelijke gehuchten is het immers

belangrijk dat een handelszaak op maat van het dorp kan bloeien.

De DRUM meent dat het aangewezen is om geen max m² op te leggen voor de nevenbestemming maar enkel uit te gaan van een nevenbestemming waarbij wonen de hoofdbestemming is.

- o DRUM stelt dat de bestemmingsvoorschriften van artikel 10 de "zone voor wonen, agrarische en lokale bedrijvigheid" in de mogelijkheid voorzien om deze percelen te ontwikkelen i.f.v. woningbouw. De vraag stelt zich of dit de bedoeling is. Er wordt opgemerkt dat voor bestaande bedrijven enkel een exploitatiewoning kan voorzien worden.
De vrees bestaat immers dat zich nieuwe verkavelingen zouden ontwikkelen.

De ontwerper antwoordt dat het geenszins de intentie is van het stadsbestuur om in nieuwe verkavelingen te voorzien. De bedoeling was enkel om geen hypotheek te leggen op de toekomstmogelijkheden van de bestaande gebouwen. Als bij wijze van voorbeeld: als de huidige landbouwactiviteit wordt stopgezet, dan laten de voorschriften ook andere lokale bedrijvigheid toe om het risico op leegstand tegen te gaan.

De ontwerper neemt zich voor om de bestemmingsvoorschriften nader te detailleren zodat geen misverstanden kunnen ontstaan.

- o GPA meent dat de bedrijfsgebouwen van het bedrijf langs de Zevekotestraat een specifieke architecturale uitstraling hebben. Het vrijlaten van de bebouwingmogelijkheden zal een negatieve impact hebben op deze site.

De bedrijfsgebouwen hebben inderdaad een specifieke architectonische uitstraling. Dit betekent echter niet dat de architectuur waardevol is. Het gebouw is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft een gebouw in neokoloniale stijl, dat niet goed zichtbaar is van op de openbare weg. Daar deze architectuur geen waardevol of typisch element is worden geen bijkomende bepalingen tot behoudt van het huidige gebouw vastgelegd.

- Artikel 11 - zone voor landbouw

- o In kader van de zichtbaarheid, kan AWV niet akkoord gaan dat perceelsafsluitingen een max. hoogte mogen hebben van 2m. De afsluitingen moeten beperkt worden tot 1,50m voor hagen en bij andere afsluitingen moeten deze boven de 1.50m meer open dan gesloten zijn.
De ontwerper antwoordt dat de hoogte van de afsluiting wellicht afhankelijk zal zijn van het soort dieren er in de weide vertoeven. Een afsluiting voor paarden van 1,50m hoogte is wellicht niet relevant.
Dominiek Vancolen antwoordt dat het beter is te voorzien dat de hoogte van de afsluiting kan beperkt worden in functie van de zichtbaarheid.
- o GPA stelt dat de voorschriften over de toegelaten bebouwing in de zone niet eenduidig zijn: enerzijds wordt de bebouwing beperkt tot schuilhokken voor dieren; verderop worden algemeen constructies die ten dienste staan van het agrarisch gebruik toegelaten.

- Artikel 12 - opgaande groenelementen

- o AWV stelt -gezien de aanwezigheid van een openbaar verlichtingsplan- dat 1 boom per 10 lopende meter niet realiseerbaar is. Dit zou teveel licht ontnemen. De afstand moet minsten 17m tussenafstand bedragen

9. Algemene conclusie.

De GPA stelt dat het RUP Brandhoek verenigbaar is met het RSV en vatbaar is voor goedkeuring mits aanpassing inzake de mogelijkheden inzake zonevreemde woningen en bedrijven en mits rekening gehouden wordt met de bovenlokale visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek.

De DRUM brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit. Belangrijkste voorwaarden zijn:

- de overeenstemming met het PRS-WV (en het GRS) wat betreft het mogelijk bijkomend aanbod aan woonegelegenheden binnen het plangebied;

- de overeenstemming met het PRS-WV wat betreft de te realiseren menging van verschillende woontypes met sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen;
- de onderbouwing van de zonevreemde bedrijven vanuit de visie uit het GRS.

10. Opvolging

De ontwerper zal het RUP aanpassen en herwerken conform het gestelde in onderhavig verslag.

11. Schriftelijk adviezen als bijlage.

Volgende schriftelijke adviezen werden voor of tijdens de plenaire vergadering bezorgd:

- 11.1. Administratie Wegen en Verkeer dd. 22.03.2006
AWV stelt één algemene bemerking, i.c. het negeren van een achteruitbouwstrook van 8m over de ganse doortocht Brandhoek.
Vervolgens zijn er nog een aantal specifieke bemerkingen.
- 11.2. De Lijn dd. 24.03.2006.
De Lijn heeft geen bemerkingen en verleent een gunstig advies.
- 11.3. DRUM dd. 24.03.2006
DRUM verleent een voorwaardelijk gunstig advies.
Belangrijkste voorwaarden zijn:
 - de overeenstemming met het PRS-WV (en het GRS) wat betreft het mogelijk bijkomend aanbod aan woonegelegenheden binnen het plangebied;
 - de overeenstemming met het PRS-WV wat betreft de te realiseren menging van verschillende woontypes met sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen;
 - de onderbouwing van de zonevreemde bedrijven vanuit de visie uit het GRS.
- 11.4. Afdeling Duurzame Landbouw dd. 27.03.2003
De Afdeling Duurzame Landbouw verleent een gunstig advies.
De kleine grenscorrecties van de aangrenzende agrarische percelen zonder bouwtitel, die een rol spelen bij de landschappelijke integratie van het gehucht Brandhoek en die opgenomen werden in het RUP, beïnvloeden de landbouwstructuren niet.
- 11.5. Afdeling Natuur dd. 27.03.2006
Geen specifieke bemerkingen. De detailinrichting van het projectgebied valt buiten de bevoegdheid van de Afdeling Natuur.
- 11.6. Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar dd. 27.03.2006
Het RUP Brandhoek is verenigbaar met het RSV en is vatbaar voor goedkeuring mits aanpassing inzake de mogelijkheden inzake zonevreemde woningen en bedrijven en mits rekening gehouden wordt met de bovenlokale visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek.
Ook wordt verder aandacht gevraagd voor een aantal suggesties.

Volgende schriftelijke adviezen werden na datum van de plenaire vergadering per post toegestuurd:

- 11.7.

Kathy Laheye.

Rijselstraat 231, 8200 BRUGGE
Tel. (050)30 11 40 - Fax (050)30 11 30

Het College van Burgemeester
en Schepenen van en te
8900 IEPER

Nr.	2598.
	22.03.2006
	R.O.C.



uw kenmerk

A.RO.KL. 06-040 (28/02/06)

ons kenmerk

V2006/061/BPA

bijlagen

vragen naar / e-mail

Ing. Erik Van Daele
erik.vandaele@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer

050/30.11.42

datum

16 maart 2006

Betreft: Stad Ieper, Voorontwerp GRUP "Brandhoek Vlamertinge", N308 en N38.
Plenaire vergadering op 27/03/06.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij maak ik u het advies over van AWV i.v.m. bovenvermelde GRUP.

Dit RUP wordt opgemaakt met het oog op de vervanging en wijziging van het bestaande BPA Brandhoek.

Dit ontwerp GRUP paalt langs de volgende gewestwegen:

- N308 : Ieper - Poperinge - Poperingseweg,
tussen km. 5.694 - 6.675 rechts
tussen km. 5.866 - 6.765 links
- N38 : Ieper - Poperinge Noorderring,
tussen km. 10.542 - 11.428 rechts
tussen km. 10.657 - 11.456 links

In tegenstelling met de bewering in de toelichtingnota p.17, wordt er langs de N38 vooralsnog slechts een achteruitbouwstrook van 8 m i.p.v. 30 m opgelegd, maar is er daarentegen langs de N308 volgens het KB 22/10/1936 over de ganse doortocht Brandhoek een achteruitbouwstrook van 8 m van toepassing.

In verband met de opgenomen voorschriften is er één algemene bemerking voor de meeste artikelen zijnde: het negeren van een achteruitbouwstrook van 8 m over de ganse doortocht Brandhoek.

Hierbij volgende bemerkingen:

Art.1: woonkwaliteit

De vergunningverlenende overheid bepaalt of iets al dan niet

afgestemd is zonder rekening te houden KB 22/10/1936
(achteruitbouwstrook)

- Art.2: integraal waterbeheer. Voor zover me bekend is er slechts een gescheiden afwateringstelsel tussen Vlamertinge en het kruispunt met de Grote Branderstraat
- Art.3: Nutsvoorzieningen
Het begrip kleinschalige openbare voorzieningen wordt zeer ruim bemeten (o.a. elektriciteitscabines en masten, ...)
- Art.4: Zone voor publieke verblijfruimte
De ontwerpssnelheid over 800 m van het RUP bedraagt 30 km/u. Dit lijkt me toch een grote afstand temeer hier ook een lijnbus over dit traject loopt (duur 1 min 36).
- Art.5: Zone voor semi-publieke verblijfruimte
zie algemene bemerking
- Art.6: zone publieke verkeersruimte
Bij de huidige inrichting zijn er bestaande erfontsluitingen op de N38
- Art.7: Zone voor wonen compacte kern
Zie algemene bemerking i.v.m. non.aedificandi
- Art.8: Zone van wonen rond
Bij het uittekenen van de bouwgrenzen wordt er niet overal rekening gehouden met de opgelegde achteruitbouwstrook van 8 m
- Art.9: zone voor wonen groene voet
(niet van toepassing langs de N38 & N308)
- Art.10: zone voor wonen, agrarische en lokale bedrijvigheid
zie algemene bemerking i.v.m. zone non aedificandi
- Art.11: zone voor landbouw
In plaats van 2 m moeten perceelsafsluitingen beperkt worden tot 1,5 m voor hagen en bij andere afsluitingen moeten deze boven de 1,5 m meer open dan gesloten zijn.
Daarnaast , zie algemene bemerking i.v.m. zone non-aedificandi
- Art.12: Opgaande groenelementen
Hierbij is 1 boom per 10 lm niet realiseerbaar, gezien de aanwezigheid van OV-plan, die hierbij teveel licht zouden ontnemen. Bijgevolg minstens 17 m tussenafstand.

Met de meeste hoogachting,

Voor het afdelingshoofd,


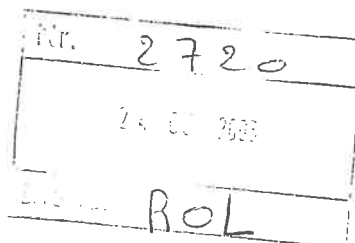
Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur

WEST-VLAANDERENStad Ieper
Grote Markt 34
8900 Ieperuw kenmerk
A.R.O.KL.06-040ons kenmerk
530/KV/GrupBVcontactpersoon
Koenraad VerduynOostende
17 maart 2006**Voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Brandhoek Vlamertinge**

Geachte heer

Wij hebben uw brief dd. 28 februari jongstleden goed ontvangen. Vanuit De Lijn West-Vlaanderen hebben wij geen opmerkingen op het bovenvermeld plan, wij kunnen dan ook een gunstig advies verlenen. Gelieve De Lijn West-Vlaanderen dan ook te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 27 maart..

Met vriendelijke groeten


Luc De Man
Directeur



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

8900 Ieper

Sint-Andries, 23 maart '06	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Brandhoek Vlamertinge	Contactpersoon: Andy Verhanneman
Onze ref. : 06/15/4030g - 06/196/AV		Telefoon 050 40 31 96 Fax 050 40 33 76
Uw ref. : A.RO.kl. 06-040	Bijlagen: -	e-mail: Andy.Verhanneman@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de bestendige deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd.27 maart 2006.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper werd gesteld in de brief van 28 februari 2006. Het voorontwerp werd op 6 maart 2006 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Ieper - gemeentelijk RUP 'Brandhoek Vlamertinge', voorontwerp dd.20/02/06 opgemaakt door Technum, bestaande uit een bestemmingsplan, een plan bestaande toestand, een bundel met toelichting en een bundel met voorschriften en toelichting.

Het RUP vervangt het geldende BPA Brandhoek (MB 26/6/1983) en de gedeeltelijke wijziging van dit BPA (1/2/1993). Inhoudelijk wordt met dit RUP de toekomstige ordening van het gehucht Brandhoek vastgelegd.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper.

Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

JURIDISCHE VORMVEREISTEN

De inhoud van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan de bepalingen van artikel 38 van het ruimtelijk ordeningsdecreet (DRO).

Alle decretaal vereiste elementen zijn aanwezig.

OVEREENSTEMMING MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Er wordt vastgesteld dat in het RUP een bijkomend juridisch aanbod aan bouwgronden wordt gecreëerd buiten het bestaande aanbod. Aangezien er geen behoefte wordt aangetoond en het

gehucht Brandhoek niet geselecteerd werd als woonkern, zijn deze elementen in strijd met het PRS-WV. Het gaat om volgende elementen:

- De bestemmingsvoorschriften van de "zone voor wonen en lokale bedrijvigheid" voorzien in de mogelijkheid om deze percelen te ontwikkelen i.f.v. woningbouw. De vraag stelt zich of dit de bedoeling is. Er dient opgemerkt te worden dat voor bestaande bedrijven enkel een exploitatiewoning kan voorzien worden;
- T.h.v. de Zevekotestraat wordt een perceel agrarisch gebied binnen de "zone voor wonen rand" ingekleurd. Dit perceel betreft een toepassing van de opvolregel wat in de huidige beleidscontext (RSV, PRS-WV, DRO) niet kan.

Daarnaast voorziet het PRS-WV dat voor elke ontwikkeling van een woongebied groter dan 1ha door een privé-verkavelaar minstens 25% van het aantal woningen voorzien wordt i.f.v. sociale huur- of koopwoningen (PRS-WV p.244) en dit omwille van een wenselijk sociale mix van woningen. Het is wenselijk dat dit wordt toegepast in de "zone voor wonen - groene voet".

OVEREENSTEMMING MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN IEPER

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper (GRS) is goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 2 oktober 2000.

Ook hier dient te worden gesteld dat een eventueel bijkomend aanbod aan woningen t.h.v. de bedrijvenzones niet onderbouwd wordt vanuit het GRS Ieper.

In het GRS wordt gesteld dat de 2 zonevreemde bedrijven in de Brandhoek zullen geëvalueerd worden op hun wenselijkheid tot uitbreiding (RD p.57). Niettemin deze bedrijven in voorliggend RUP bestemmingsmatig worden vastgelegd, wordt dit niet gemotiveerd vanuit het beleid voor zonevreemde bedrijven in het GRS Ieper. Zo bestaat er op vandaag nog onduidelijkheid omtrent de ruimtelijke-, milieu- en verkeersimpact van deze bedrijven op hun omgeving. Ook de vergunningstoestand is onvoldoende gekend.

INHOUDELIJKE AANDACHTSPUNTEN

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met onderstaande opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Er wordt vastgesteld dat "aangrenzende agrarische percelen" worden meegenomen in het gemeentelijk RUP. Indien geen wijzigingen van de gewestplanvoorschriften voor deze gebieden worden beoogd, worden deze beter uit het plangebied gelaten. Het betreft immers een taak van de Vlaamse overheid om invulling te geven van de stedenbouwkundige mogelijkheden in het agrarisch gebied. Om deze reden beperkt het plangebied zich best tot de bebouwde agglomeratie van het gehucht Brandhoek of een deel ervan.
- Verder heeft de toelichting van het RUP onvoldoende motieven weer voor de vervanging van het bestaande BPA door een RUP. Uit de toelichting blijkt onvoldoende de meerwaarde van het RUP t.a.v. het geldende BPA. Zo bevat het geldende BPA voldoende garanties dat het dorp niet evolueert naar een 'slaapdorp' en is het niet duidelijk waarom het "oorspronkelijk dorpskarakter" verder zou teniet worden gedaan met het bestaande BPA.
In die zin stelt zich tevens de vraag of het plangebied van het RUP niet moet ingeperkt worden tot het noordelijk deel alwaar de 2 zonevreemde bedrijven, de zone voor groen wonen en het pompstation gelegen zijn.
- Volgens de toelichting werd door het college van burgemeester en schepenen van Ieper een gunstig planologisch attest verleend voor een tankstation (Chaerle Bart) gelegen binnen het plangebied. Het is wenselijk dat dit planologisch attest wordt bijgevoegd in de toelichting.
Deze aanvraag werd door de bestendige deputatie dd. 18 juli 2005 voorwaardelijk gunstig advies verleend. Als belangrijkste voorwaarde werd daarbij gesteld dat het ruimtelijk

uitvoeringsplan dient duidelijk te stellen dat het tankstation door de aanpassing geen extra druk en dynamiek mag toevoegen aan Brandhoek. Het tankstation mag enkel blijven functioneren voor de lokale afzetmarkt. Het is wenselijk dat deze elementen worden meegenomen bij het vaststellen van de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP

BESLUIT

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Brandhoek wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Belangrijkste voorwaarden zijn:

- de overeenstemming met het PRS-WV (en het GRS) wat betreft het mogelijk bijkomend aanbod aan woonegelegenheden binnen het plangebied;
- de overeenstemming met het PRS-WV wat betreft de te realiseren menging van verschillende woontypes met sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen;
- de onderbouwing van de zonevreemde bedrijven vanuit de visie uit het GRS.

Verder is het wenselijk dat rekening wordt gehouden met de overige inhoudelijke aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de bestendige deputatie,

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(get.) Paul BREYNE

Voor eensluidend afschrift,
Stephaan Barbery
Secretaris Ruimtelijke planning
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit



Zitting Bestendige Deputatie, 23 maart 2006

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Administratie Land- en Tuinbouw
Afdeling Duurzame Landbouw

Leuvenseplein 4, 1000 BRUSSEL
Tel. (02)553 63 56 - Fax (02)553 63 60

Stad Ieper
Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Grote Markt 34
B-8900 Ieper

uw kenmerk

ons kenmerk
15FA/IEPER

Bijlagen

vragen naar / e-mail
Johan Verstrynge
Johan.verstrynge@ewbl.vlaanderen.be

Telefoonnummer
02-553 63 54

Datum
27 maart 2006

Betreft : Voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Brandhoek
Vlamertinge

Geacht college,

Inzake het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Brandhoek Vlamertinge kan de Afdeling Duurzame Landbouw van de
Administratie Land-en Tuinbouw een gunstig advies verstrekken.

De kleine grenscorrecties van de aangrenzende agrarische percelen zonder
bouwtitel, die een rol spelen bij de landschappelijke integratie van het
gehucht Brandhoek en die opgenomen werden in het RUP, beïnvloeden de
landbouwstructuren niet.

Hoogachtend,

Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouw

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Natuur
Buitendienst West-Vlaanderen
Zandstraat 255 bus 3, 8200 Sint-Andries (Brugge)
Tel. (050) 45 41 76 - Fax (050) 45 41 75
E-mail: Natuur.wvl@lin.vlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van en te Ieper
Grote Markt 34
8900 Ieper

uw kenmerk
A.RO.KL. 06-040

ons kenmerk
N1017

kopie naar

vragen naar / e-mail
Leni Demarest
leni.demarest@lin.vlaanderen.be

Telefoonnummer
(050)45 41 84

datum
27 maart 2006

**Betreft: advies: voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Brandhoek Vlamertinge'.**

Geacht College,

De afdeling Natuur heeft voorontwerp in goede orde ontvangen. Het plan heeft geen betrekking op vanuit het natuurbehoud beschermde gebieden. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een gebied dat aan de Europese Commissie is aangemeld in uitvoering van de RICHTLIJN 92/43/EEG van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). Het betreft een deelgebied van de Speciale Beschermingszone 'West-Vlaams heuvelland'. Wij verwachten evenwel geen betekenisvolle aantasting van het habitatrichtlijngebied ten gevolge van de ontwikkeling van het woongebied.

De detailinrichting van het projectgebied valt buiten de bevoegdheid van de afdeling Natuur. Wij verontschuldigen ons dan ook voor de plenaire vergadering.

Met de meeste hoogachting,

Leni Demarest
Adjunct van de directeur

Nr.	2768
	27.03 2006
Dienst	ROL

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling ROHM West-Vlaanderen
Ruimtelijke Ordening

Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050-44 28 11 - Fax.050-44 28 13

College van burgemeester en schepenen van Ieper

Grote Markt 34
8900 IEPER

uw kenmerk
A.RO.KL.06-040

ons kenmerk
2.14/33011/114.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
Koen Joye
koen.joye@lin.vlaanderen.be

telefoonnummer
050-44 28 62

datum
23 MAART 2006

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Brandhoek
plenaire vergadering

Geacht college,

In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 27/03/2006. Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het stadsbestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.

Bij MB van 12/01/05 werden de planologische ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies. Door omstandigheden kan niemand van mijn dienst aanwezig zijn op de geplande plenaire vergadering.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP. De voorliggende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen. Wel wordt opgemerkt dat de relatie met het GRS onvoldoende is uitgewerkt (zie verder).

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de planologische ambtenaar, aan de bestendige deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op 29/11/2002 en 8/7/2005, werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaar-

heid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Voorliggend RUP ordent een niet-geselecteerde woonconcentratie in het buitengebied. Kernversterking, verdichting, verweving van functies met behoud van het lokale karakter, ruimtelijke kwaliteit staan voorop. Het plan bevat geen uitspraken over de bovenlokale infrastructuur die strijden met het RSV.

Het RUP bevat wel mogelijkheden inzake functiewijziging voor bedrijven en woningen in agrarisch gebied die de mogelijkheden van het uitvoeringsbesluit inzake de functiewijzigingen overstijgen. Voorgesteld wordt om enkel functiewijzigingen toe te staan conform het uitvoeringsbesluit voorzover een gedegen ruimtelijke afweging (o.a. mobiliteit) aangeeft dat deze aanvaardbaar zijn. Het kan niet de bedoeling zijn om nieuwe zonevremde bedrijven te creëren.

Ook wordt opgemerkt dat bijkomend woonaanbod voorzien wordt (bijkomende woonpercelen ten noorden van de Zevkotestraat, de mogelijke woonbestemming in de zone voor wonen en lokale bedrijvigheid), wat niet in overeenstemming is met de principes van het RSV.

Met betrekking tot de open ruimte wordt gevraagd rekening te houden met bovenlokale visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Deze toetsing is niet relevant vanwege het ontbreken van dergelijke plannen.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaan dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf.

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 02/10/2000, vertaald worden in het voorliggend ontwerp GRUP.

Het GRS bevat slechts een beperkt aantal uitspraken die betrekking hebben op het gehucht Brandhoek. In voorliggend RUP wordt aandacht besteed aan het te herstellen woon- en leefkarakter van de Poperingseweg.

Andere uitspraken krijgen geen uitvoering. Het betreft de volgende zaken:

zie GRS p. 56-57:

- de optie om de aanwezige zonevreemde bedrijven te evalueren zo ze zouden wensen uit te breiden. Dergelijke evaluatie is niet gemaakt. Er zou een algemeen afwegingskader moeten worden opgenomen waarom bestemming en beperkte uitbreiding van deze bedrijven gewenst is (zoals ook in het RUP zonevreemde bedrijven moet gebeuren) en een ruimtelijke afweging per bedrijf.
- De fasering van aansnijden van bestemde woongebieden. Hier is geen visie op geformuleerd.

zie kaart 5 GRS:

- Het voorziene ruilgebied van woongebied met landelijk karakter naar agrarisch gebied. Het aansnijden van de zone voor wonen groene voet ten zuidwesten van de Kleine Branderstraat is hiermee in strijd.
- Het beperken van lintbebouwing op kritische plaats ten zuiden van de N38 (onveilige oversteekplaats). Het voorzien van bijkomende woonpercelen en bouwmogelijkheden ten zuiden van de N38 is hiermee in strijd.
- Het vrijwaren bos en natuurgebied. Hiervan is geen spoor te vinden in het dossier.

Andere planopties (zoals bijkomend woonaanbod, de functiewijzigingen,..) vinden geen basis in het GRS.

3.2. bespreking planinhoud

Plannen

- De ruime contouren van het RUP bevatten een aantal landbouwpercelen. De bedoeling is om het onbebouwd karakter rond de Brandhoek te vrijwaren. Het landbouwgebied rond Brandhoek is binnen de visie op landbouw, natuur en bos van de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek aangeduid als landbouwgebied voor grondgebonden landbouw van Vlaams belang. Voor het gebied ten noorden van de N38 wordt specifiek het behoud van gave landschaps- en erfgoedelementen vooropgesteld. Het is waarschijnlijk dat vanuit deze visie voor dit gebied acties voortvloeien op initiatief van het Vlaams gewest. Daarom wordt gevraagd om de landbouwgebieden maximaal uit het plangebied te laten, tenzij de opname in het gemeentelijk RUP een duidelijke meerwaarde betekent in uitvoering van het gemeentelijk beleid. Om tegenstrijdigheden met de visie op bovenlokaal niveau te vermijden, is het in elk geval belangrijk dat de voorschriften worden aangevuld in functie van het behoud van de landschaps- en erfgoedelementen, dit vooral voor het noordelijk deel.
- De afbakening van de opgenomen landbouwpercelen is ook niet altijd evident. Zo lijkt de opname van enkele excentrisch gelegen percelen overbodig; anderzijds is aansluitend met het para-agrarische bedrijf in het noorden van het plangebied, dat reeds is uitgebreid buiten het plangebied van het BPA, niet voorzien van dergelijke vrijwarende zone. Ook wordt niet geduid waarom geen onderscheid gemaakt wordt tussen de gewone

agrarische gebieden ten noorden van de N38 en de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden ten zuiden van de N38

- De bedrijven ten oosten van de Grote Branderstraat hebben een visuele impact gezien vanaf de N38. Inbuffering is aangewezen. In die optiek lijkt het logisch dat die bedrijven op het plan ook aangevuld worden met een dicht groenscherm.
- ten zuiden van de Zevekotestraat is een achterliggend perceel in artikel 8 opgenomen dat toch niet kan ontwikkeld worden volgens de bebouwingsomtrek op het plan.

Voorschriften

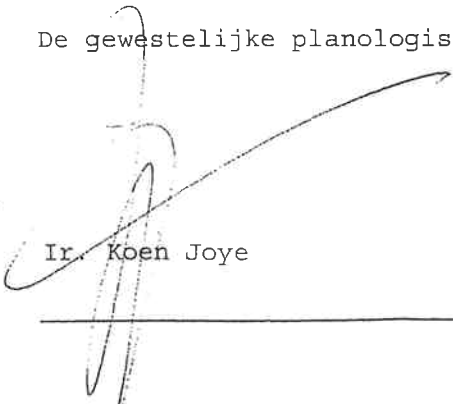
- Enerzijds zijn de voorschriften in de zone voor wonen, agrarische en lokale bedrijvigheid te ruim en te weinig toegespitst op de specifieke situatie. Bedrijven zoals Transagro Bouton dienen beperkt tot landbouwverwante, toeleverende of dienstverlenende activiteiten. De ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf Chaerle Bart zijn te ruim en onvoldoende afgestemd op de bedoeling van en de voorwaarden gekoppeld aan het planologisch attest.
- Anderzijds zijn de voorschriften niet ruim genoeg voor bepaalde bestaande ambachtelijke activiteiten (voor zover ze vergund zijn): aannemersbedrijf, schrijnwerkerijen, smeermiddelen,... Moeten deze activiteiten verdwijnen?
- De bedrijfsgebouwen van het bedrijf langs de Zevekotestraat hebben een specifieke architecturale uitstraling. Het vrijlaten van de bebouwingmogelijkheden zal een negatieve impact hebben op deze site.
- De voorschriften inzake de nevenbestemmingen in de woonzones dienen bijgeschaafd en verduidelijkt. Bijvoorbeeld in artikel 7: de bestemming para-agrarisch wordt in deze zone niet vernoemd in de bestemming, terwijl er verderop in het voorschrift staat dat deze activiteit maximum 250m² kan innemen
- artikel 7, 8 en 9: openbare dienstverlening als hoofdactiviteit: wat wordt hieronder verstaan?
- De voorschriften over de toegelaten bebouwing in de zone voor landbouw zijn niet eenduidig: enerzijds wordt de bebouwing beperkt tot schuilhokken voor dieren; verderop worden algemeen constructies die ten dienste staan van het agrarisch gebruik toegelaten.

4. Algemene conclusie

Het RUP Brandhoek is verenigbaar met het RSV en is vatbaar voor goedkeuring mits aanpassing inzake de mogelijkheden inzake zonevreemde woningen en bedrijven en mits rekening gehouden wordt met de bovenlokale visie op landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek. Ook wordt verder aandacht gevraagd voor een aantal suggesties.

Hoogachtend,

De gewestelijke planologische ambtenaar,


Ir. Koen Joye