



STAD IEPER
RUP MAARSCHALK HAIGLAAN
TOELICHTINGSNOTA

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
MAARSCHALK HAIGLAAN**

Opgesteld volgens Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (een coördinatie van het decreet ruimtelijke ordening)

TOELICHTINGSNOTA

Opgesteld door **TECHNUM**
Afdeling Ruimtelijke Planning
Kortrijksesteenweg 1144a– 9051 Gent

Gent, 15 februari 2010

De ontwerper,
Bieke Cloet,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 03/11/2009

De Secretaris,
Dhr Stefan DEPRAETERE

De Burgemeester,
Dhr Luc DEHAENE

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 30/11/2009 tot 30/01/2010

De Secretaris,
Dhr Stefan DEPRAETERE

De Burgemeester,
Dhr Luc DEHAENE

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 01/03/2010

De Secretaris,
Dhr Stefan DEPRAETERE

De Burgemeester,
Dhr Luc DEHAENE

1.	Situering	2
	Situering opdracht.....	2
	Situering projectgebied	3
	Situering projectgebied	3
2.	Bestaande toestand.....	4
	Planningscontext.....	4
	Bestaande juridische toestand	11
	Bestaande fysische toestand	18
	Knelpunten en potenties	28
3.	Ontwikkelingsvisie	31
	Ontsluiting.....	32
	Gesloten bebouwingslinie.....	40
	Residentiële bebouwingslinie.....	42
	Wonen langs het water.....	44
	Ondersteunende fragmenten.....	45
	Grootschalige voorzieningencluster.....	45
	Zorgvoorzieningen.....	46
4.	MER screening	47
5.	Watertoets	48
6.	Ruimtelijk Uitvoeringsplan	49
	Op te heffen voorschriften	49
	Ruimtelijke categorieën	50
	Register planschade / planbaten	51
	Buurtwegentoets.....	51
	Sociale woningbouw.....	51
	Procedure	51

1. SITUERING

SITUERING OPDRACHT

De Maarschalk Haiglaan is een stedelijke verdeelweg en uitvalsweg van Ieper. Langsheen de weg zijn verschillende stedelijke functies gevestigd: grootschalige detailhandel, kleinschalige voorzieningen, woningen De typologie is voornamelijk gesloten bebouwing op de rooilijn, de parkeermogelijkheden zijn beperkt. Langsheen de weg zijn er op korte, middellange en lange termijn verschillende ruimtelijke evoluties en renovaties te verwachten. De bestaande BPA's bieden hiervoor niet gewenste juridische kader.

Nieuwe verkeersgenererende activiteiten zijn niet gewenst langs de Maarschalk Haiglaan vanwege de beperkte parkeermogelijkheden. In de bestaande BPA's zijn deze echter wel toegestaan. De aanwezigheid van enkele leegstaande bedrijfspanden, grote aanbouwen in de gesloten bebouwingrij, trekken dergelijke functies echter wel aan. Een beperking van de toegelaten functies waarbij deze afgewogen worden ten opzicht van het verkeerskundige draagvlak is wenselijk. De gebieden oostelijk en westelijk grenzend aan de Maarschalk Haiglaan hebben zich gefaseerd ontwikkeld tot woongebieden, enkele tussenliggende ruimtes zijn nog niet ontwikkeld. De geldende BPA's zijn niet overal gerealiseerd en op sommige plaatsen achterhaald door de werkelijke eigenaarstructuur. De ontwikkelingen zijn afzonderlijke privé-initiatieven, die niet altijd op elkaar afgestemd waren. Dit heeft geleid tot een ongestructureerd geheel met een niet optimale ontsluitingsstructuur. Het is wenselijk om door de ontsluitingsstructuur te optimaliseren en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de onbebouwde gebieden in te bestuderen, het gebied te herstructureren en dit juridisch te verankeren.

SITUERING PROJECTGEBIED

De Maarschalk Haiglaan is gelegen aan de noordelijke zijde van de stadskern. Het is de uitvalsweg richting Brielen, Elverdinge en verderop Veurne, de N38 en de E19. Het projectgebied bevindt zich net noordelijk van het historische centrum, dat begrensd wordt door het kanaal Ieper-Komen. Westelijk vormt het voormalig spoortracé Ieper-Diksmuide de grens.

Bij de begrenzing van het RUP zijn volgende elementen in overweging genomen:

- Opname van de knelpunten inzake ambachtelijke bedrijven bestemming.
- Opname van het ruimtelijk geheel van de Maarschalk Haiglaan waar zich verkeersgenererende activiteiten bevinden.
- Opname van de aangrenzende zones waar nog woonbreiding is gerealiseerd worden en waar op dit ogenblik nog geen vergunningen (verkavelingsvergunningen of dergelijke) voor verleend zijn.
- Opname van het korte woonlint in de Poperingseweg om er naast wonen ook zorgvoorzieningen voor het psychiatrisch instituut mogelijk te maken.
- Afbakening die een ruimtelijk geheel vormt maar ook rekening houdt met de grenzen van de bestaande BPA's: Dit om te vermijden dat nodeloos kleine delen van een BPA herzien zouden worden of dat kleine reststroken BPA behouden zouden blijven. Aan westelijke zijde alles binnen BPA Westsector tot aan de oude spoorwegbedding aan oostelijk zijde binnen BPA Noordsector A deel 2 de percelen langs de Haiglaan en de nog te ontwikkelen delen van het binnengebied. De delen van het BPA Noordsector A deel 1, zoals het kanaal, worden niet opgenomen in het RUP. Naast deze afbakening worden ook de woningen naast de spoorweg en het instituut opgenomen in het RUP.



2. 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

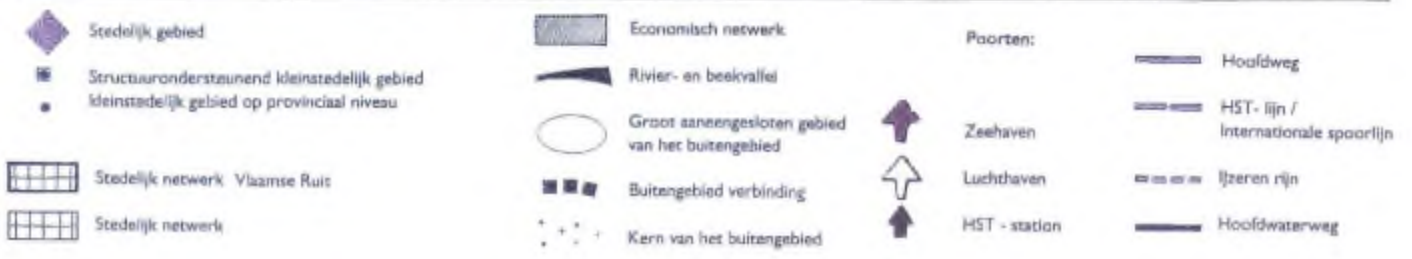
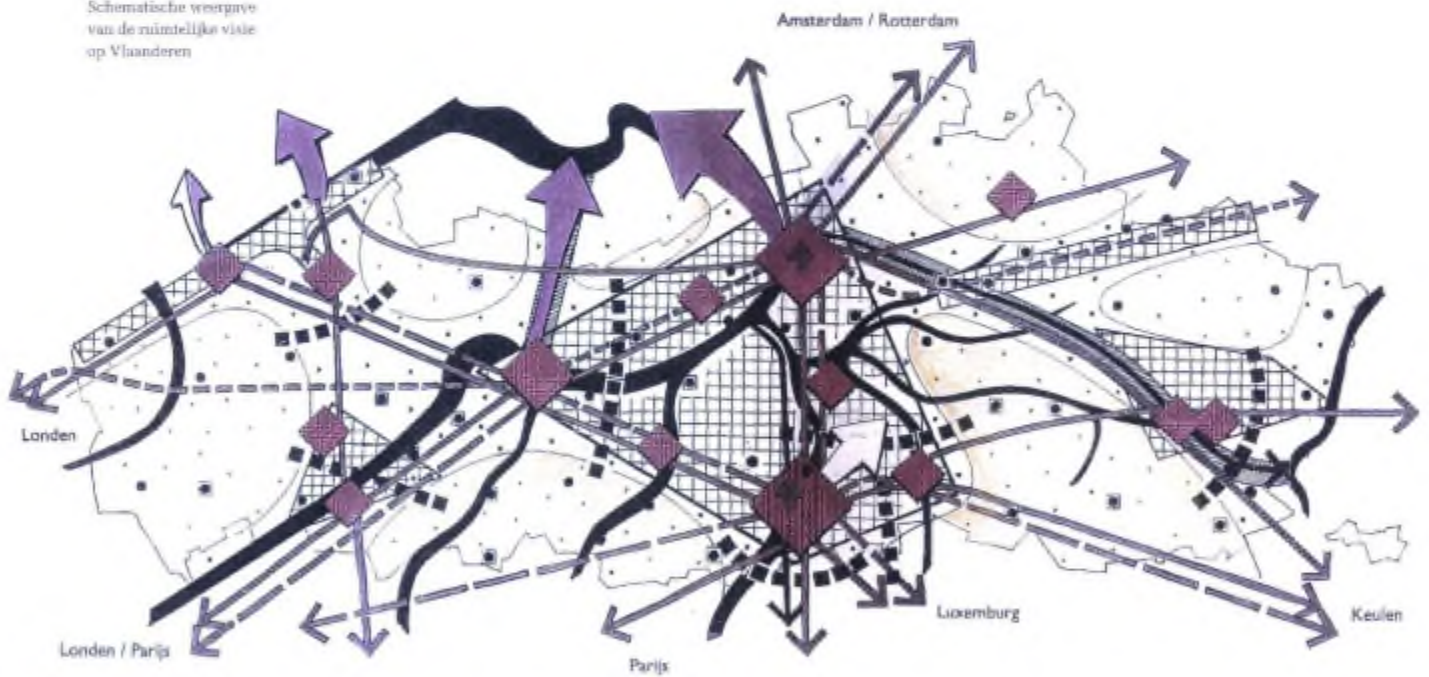
Ieper is geselecteerd als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Volgende ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingen worden beschreven:

- trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden : 60% in de stedelijke gebieden en 40% in het buitengebied
Deze verhouding wordt nog verfijnd per provincie, en in de provinciale structuurplannen dient concreet het aantal bijkomende woonegelegenheden per gemeente en stedelijk gebied te worden vastgelegd.
- minimale woningdichtheden
Er wordt een streefcijfer van 25 won/ha in stedelijke gebieden en 15 won/ha in kernen van het buitengebied vooropgesteld. Dit cijfer wordt berekend voor een ruimtelijk samenhangend geheel, echter met die bemerking dat de dichtheid per site, of tussen verschillende sites onderling kan gedifferentieerd worden
- differentiatie en verbetering van de woningvoorraad
Het woningaanbod wordt gedifferentieerd inzake grootte en type, zodat de bestaande verschillen in sociale klasse en gezinssamenstelling worden opgevangen. Niet alleen nieuwe bouwlocaties worden hiervoor aangesneden, ook inbreiding en reconversie komen aan bod.
- versterken van de multifunctionaliteit
In de stedelijke gebieden dient de multifunctionaliteit versterkt te worden door het verweven van verschillende functies.
- kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer
- afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied
- bundelen van kleinhandel
Kleinhandel moet bij voorkeur deel uitmaken van de functies in het stedelijk gebied en in de kernen van het buitengebied.
- optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik
- zorg voor collectieve en openbare ruimten
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden
- waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden
- behoud en uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden
- stedelijk beleid en locatiebeleid

BINDEND

De structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend. Als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied is Ieper ook een economisch knooppunt.

Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen



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

RICHTINGGEVEND

Ieper is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat het een rol krijgt op het vlak van bundelen van activiteiten voor een ruimere regio. Het kleinstedelijk gebied krijgt een taakstelling op het vlak van wonen die wenselijk gerealiseerd wordt met een stedelijke dichtheid (minimaal 25 woningen per hectare); in het kleinstedelijk gebied kunnen nieuwe regionale bedrijventerreinen ontwikkeld worden als daar behoefte aan is; op het vlak van kleinhandel kunnen nieuwe kleinhandelszones ontwikkeld worden. Het richtinggevend deel van het GRS voegt hier geen voor het gebied relevante elementen aan toe.

De **gewenste natuurlijke structuur** bestaat uit complexen van natuur en verbindingen. Verbindingen zijn waterlopen, reliëfcomponenten en dijken en spoorwegbeddingen. Met betrekking tot rivier- en kanaaldoorgangen in stedelijke gebieden, zoals het Kanaal Ieper-Komen, wordt hun belang als aanknopingspunt voor vernieuwing en herinrichting van het openbaar domein aangehaald, die dient te gebeuren in combinatie met behoud en herstel van de natuurverbindingsfunctie. Spoorwegbeddingen spelen door hun bovenlokale karakter een belangrijke rol als verbindend element.

In de **gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid** is een beleidsvisie opgenomen voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen. Het ruimtelijk beleid moet er de ontwikkelingsmogelijkheden aangeven, dit door bedrijventerreinen vast te leggen in RUP's op het passende niveau. Andere beleidscategorieën voor bedrijvigheid zijn niet relevant voor dit RUP.

De kleinhandel wordt behandeld in de **gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel**. Voor bestaande kleinhandelslinten en –concentraties die structuurloos gegroeid zijn aan verkeerswegen, ook in stedelijke gebieden zoals langs de Maarschalk Haiglaan, is een ruimtelijke structurering via inrichting van essentieel belang. Ruimtelijk herstructureren betekent *'de bestaande ruimtelijke samenhang tussen de kleinhandelsvestigingen en de omgeving te verbeteren, de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en de interne verkeersorganisatie en –ontsluiting (om parkeren) verhogen en een hogere beeldwaarde of een beter imago van kleinhandelslinten of –concentraties in de omgeving creëren'*. De Maarschalk Haiglaan is door zijn ligging in stedelijk gebied niet geselecteerd als te herstructureren kleinhandelslint op provinciaal niveau.

De **gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie** omvat knooppunten, lijnelementen en netwerken. Voor het voorliggende RUP zijn de netwerken knooppunten relevant. Ieper is als structuurondersteunend stedelijk gebied een toeristisch knooppunt, en maakt deel uit van het landelijk toeristisch recreatief netwerk de Heuvelstreek.

De **gewenste ruimtelijke structuur van het landschap** plaats het bewaren en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van de West-Vlaamse landschappen, het vrijwaren van landschappen met een duidelijke culturele en erfgoedwaarde en het ruimtelijk sturen van nieuwe ingrepen voorop. De ruimtelijke structuur bestaat uit enerzijds landschapseenheden en anderzijds uit structurerende elementen en componenten waaronder structurerende lineaire elementen zoals kanalen, beken, spoorwegbeddingen. Ieper is als stedelijk landschap opgenomen als landschapseenheid, het kanaal Ieper-Komen als structurerende lineair element.

Het studiegebied is gelegen in de **deelruimte Heuvel-IJzerruimte**. Relevant voor dit RUP is het beleid inzake het bundelen van dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide.

BINDEND

Volgende selecties relevant voor het studiegebied zijn bindend vastgelegd in het PRS:

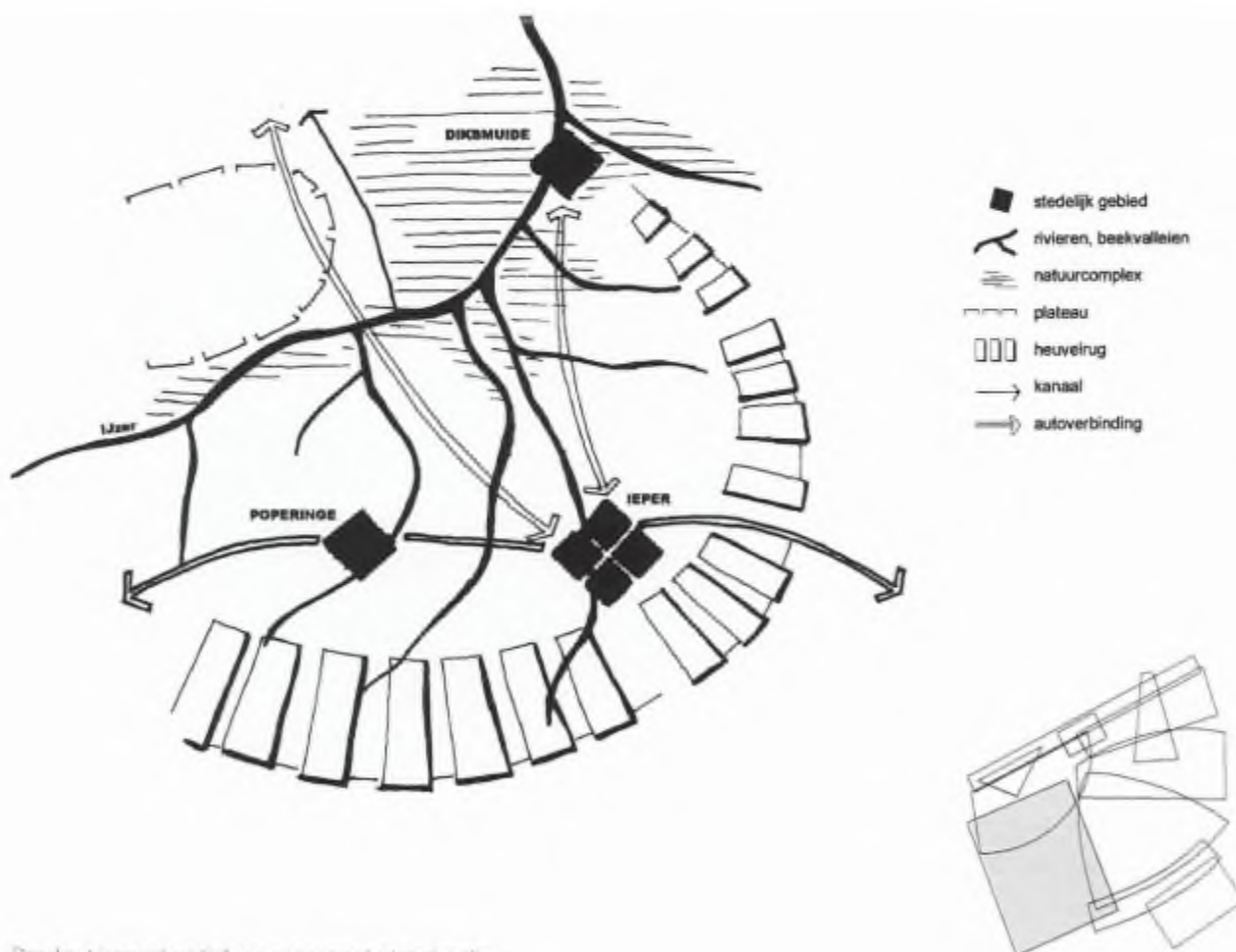
- Natuurlijke structuur; natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang: kanaal Ieper-Komen.
- Toerisme en recreatie; landelijk toeristisch-recreatief netwerk: Heuvelruimte met om Ieper.
- Toerisme en recreatie; toeristisch-recreatieve knooppunten: stedelijke gebieden (waaronder Ieper).

PROVINCIAAL FIETSROUTENETWERK

In het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF), vastgelegd door de provincie, zijn hoofdfietsroutes, functionele fietsroutes en alternatieve fietsroutes vastgelegd. Relevant voor het voorliggend RUP zijn volgende opnames:

- De Maarschalk Haiglaan vanaf de Oude Vaartstraat tot de gemeentegrens als functionele fietsroute (doorheen Brielen, Elverdinge en met verdere verbinding tot in Veurne)
- De Oude Veurnestraat als functionele fietsroute
- De Oude Vaartstraat als functionele fietsroute
- De Poperingseweg als functionele fietsroute
- De Tulpenlaan als hoofdfietsroute
- De ventweg langs de Ieperlee als hoofdfietsroute

Deze selecties leiden tot een aantal belangrijke fietsoversteekpunten in het RUP. Enerzijds loopt de kortste verbinding tussen de twee hoofdroutes in de rand van het gebied (langs de vaart Ieper-Komen), anderzijds zijn er oversteekplaatsen van het functionele netwerk. Dit met name ter hoogte van de spoorwegovergang in de Poperingseweg en ter hoogte van de Oude Vaartstraat in de Maarschalk Haiglaan.



Deze kaart is een schematische weergave, geen bestemmingsplan

Heuvel-Ijzerruimte

Provinciaal
Ruimtelijk Structuurplan
West-Vlaanderen

RG
figuur 20

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.

Voorliggend RUP is niet opgenomen als een expliciete actie in het GRS. Het gaat over de ordening van een bestaand deel van het stedelijk weefsel. De algemene bepalingen van het GRS met betrekking tot het stedelijk weefsel moeten in het RUP doorvertaald worden.

RICHTINGGEVEND

De gewenste ruimtelijke structuur van Ieper is gebaseerd op een aantal globale doelstellingen. De doelstelling 'invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied, een uitdaging', is relevant voor het voorliggend RUP. Er wordt tot doel gesteld het voorzieningenniveau van Ieper op te trekken. Enerzijds wordt de verruiming van het winkel- en dienstenaanbod nagestreefd, anderzijds wordt er ruimte geboden voor stedelijke voorzieningen die zich op publiek domein situeren. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de lokatiekansen voor bijkomende commerciële activiteit. Daarbij zal in functie van draagkracht, mobiliteit, schaal en architecturale uitwerking de kleinschaligheid van het historische weefsel gerespecteerd en geaccentueerd worden. Complementair aan de verruiming van het aanbod in de historische binnenstad wordt een gecontroleerde bundeling van grootschalige winkelinfrastructuur voorzien op twee daartoe bestemde zones, waaronder de site aan de Maarschalk Haiglaan. Deze site is reeds volzet.

In de doelstelling 'naar een kerngebonden wonen blijvend leefbare dorpen' wordt herwaarderen van de bestaande woningvoorraad en het benutten van de bouw mogelijkheden binnen het stedelijk gebied en de dorpen voorop geplaatst. Meer specifiek wordt in de deelruimte het stedelijk gebied ingegaan op de gewenste versterking van de stedelijke woningvoorraad. Zo worden in de reservewoongebied grenzend aan de Velodroomstraat dichtheden van 11 à 15 woningen/ha worden vooropgesteld. In dit stadsdeel komen verspreid en geënt op de zachte verbindingen, openbare groenzones voor, die hogere dichtheden belemmeren. Het is echter niet duidelijk over welke gebiedsomschrijving men deze dichtheden ziet. Vermoedelijk betreft dit het volledige, ondertussen reeds in grote mate, bebouwde of verkavelde binnengebied rond de velodroomstraat en de Werfstraat. Op andere, meer noordelijk gelegen reserves woongebied worden in het GRS hogere bouwdichtheden nagestreefd (80-120 wo/ha op 5ha). Deze compenseren ondermeer de lagere dichtheden ter hoogte van de Velodroomstraat.

Eén van de specifieke doelstellingen, met name inzake verkeer- en vervoer, is het verhogen van de verkeersveiligheid. Langs de kleine ring, waar de Maarschalk Haiglaan deel van uitmaakt, betreft dit de fietsverbindingen en -aansluitingen.

Het GRS doet geen uitspraken over het Psychiatrisch centrum Heilig Hart. Gezien het regionaal karakter van het centrum kan echter gesteld worden dat het centrum thuishoort in het regionaalstedelijk gebied, en daarbij ook over de nodige uitbreidingsmogelijkheden moet beschikken.

BINDEND

Volgende voor dit RUP relevante selecties zijn bindend vastgelegd:

- Bindende bepaling met betrekking tot de lijninfrastructuur: de categorisering van de gemeenteweg, die in het mobiliteitsplan (zie verder) is vastgesteld, wordt aanvaard als bindende bepaling.

Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan van Ieper werd opgemaakt door de Groep Planning in opdracht van de stad Ieper, en goedgekeurd door de gemeenteraad op 02/10/2000.

De N8 Maarschalk Haiglaan is geselecteerd als lokale verbindingsweg. Hij verbindt het stadscentrum met de primaire weg categorie II N38 en E19 en de secundaire weg I N8 Veurnseweg (ten noorden van de N38). De Oude Veurnestraat is geselecteerd als lokale ontsluitingsweg. De overige wegen in het studiegebied zijn lokale wegen.

De N8 Maarschalk Haiglaan vormt samen met de Oude Veurnestraat en de Diksmuidseweg het noordelijk deel van de stedelijke verdeelweg. Specifiek voor de Maarschalk Haiglaan worden een aantal herinrichting voorgesteld:

- Het profiel wordt versmald van 2 naar 3 rijstroken, met afslagstroken ter hoogte van de Sportstraat en het winkelcentrum.
- Ter hoogte van het fietspad langs de oude Komense Vaart wordt een plateau en een fietsoversteek met middenberm uitgebouwd.
- De overgangen van de secties met en zonder afslagstrook laten toe asverschuivingen uit te bouwen.

De aanpassingen aan het profiel en de afslagstroken werden reeds uitgevoerd door de wegbeheerder.

In principe worden alle woonstraten en verblijfsgebieden op termijn in de zone 30 opgenomen. Het aantal verkeerstechnische maatregelen moet beperkt gehouden worden. De nadruk ligt op de kwalitatieve herinrichting van de ruimte in functie van het eigen karakter van de kernen.

In het mobiliteitsplan zijn geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de stelplaats van De Lijn. Dit zal bij de herziening van het mobiliteitsplan bestudeerd worden.

BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

Binnen of onmiddellijk grenzend aan het RUP zijn geen speciale beschermingszones (habitat-, vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden), Ven-gebieden, beschermde monumenten en/of landschappen en rooilijnplannen gelegen. Er zijn geen bouwmissdrijven geregistreerd.

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 woongebied, woonuitbreidingsgebied en parkgebied.

Voor de bestemming woongebied geldt het volgende 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.'

Voor de bestemming woonuitbreidingsgebied geldt het volgende voorschrift:

'De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.'

Voor de bestemming parkgebied is dit het volgende voorschrift:

'De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.'

De voorschriften voor woongebied, woonuitbreidingsgebied en parkgebied worden binnen de RUP-contour opgeheven door dit RUP.

RUP AFBAKENING STRUCTUURONDERSTEUNEND KLEINSTEDELIJK GEBIED IEPER

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper is goedgekeurd op 6 juli 2009. Het RUP Maarschalk Haiglaan ligt volledig binnen de grenslijn van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat de algemene bepalingen die geldig zijn binnen de grenslijn van het stedelijk gebied, zoals de na te streven woningdichtheid van 25wo/ha, ook van toepassing zijn binnen het RUP gebied. Er zijn geen deelgebieden met specifieke voorschriften gelegen in het RUP Maarschalk Haiglaan.

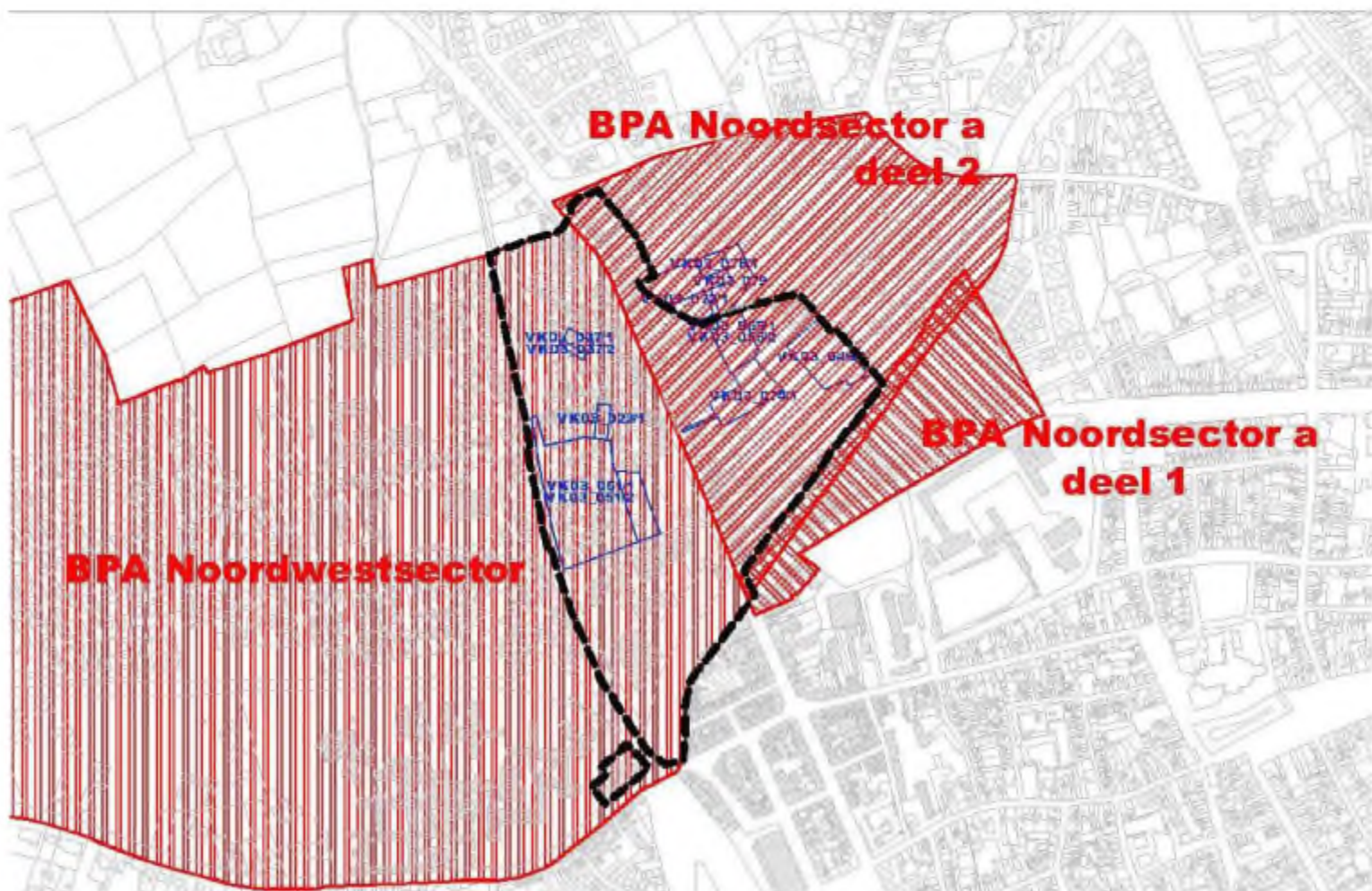
BPA'S

Binnen de RUP grenzen zijn twee BPA's van kracht: westelijk van de Maarschalk Haiglaan het BPA Noord-Westsector, oostelijk ervan het BPA Noordsector A deel II. Onmiddellijk grenzend aan het plangebied bevindt zich het BPA Noordsector A.

Het BPA Noord-Westsector, plancode 330111D3077018A, werd goedgekeurd op 22/10/1987.

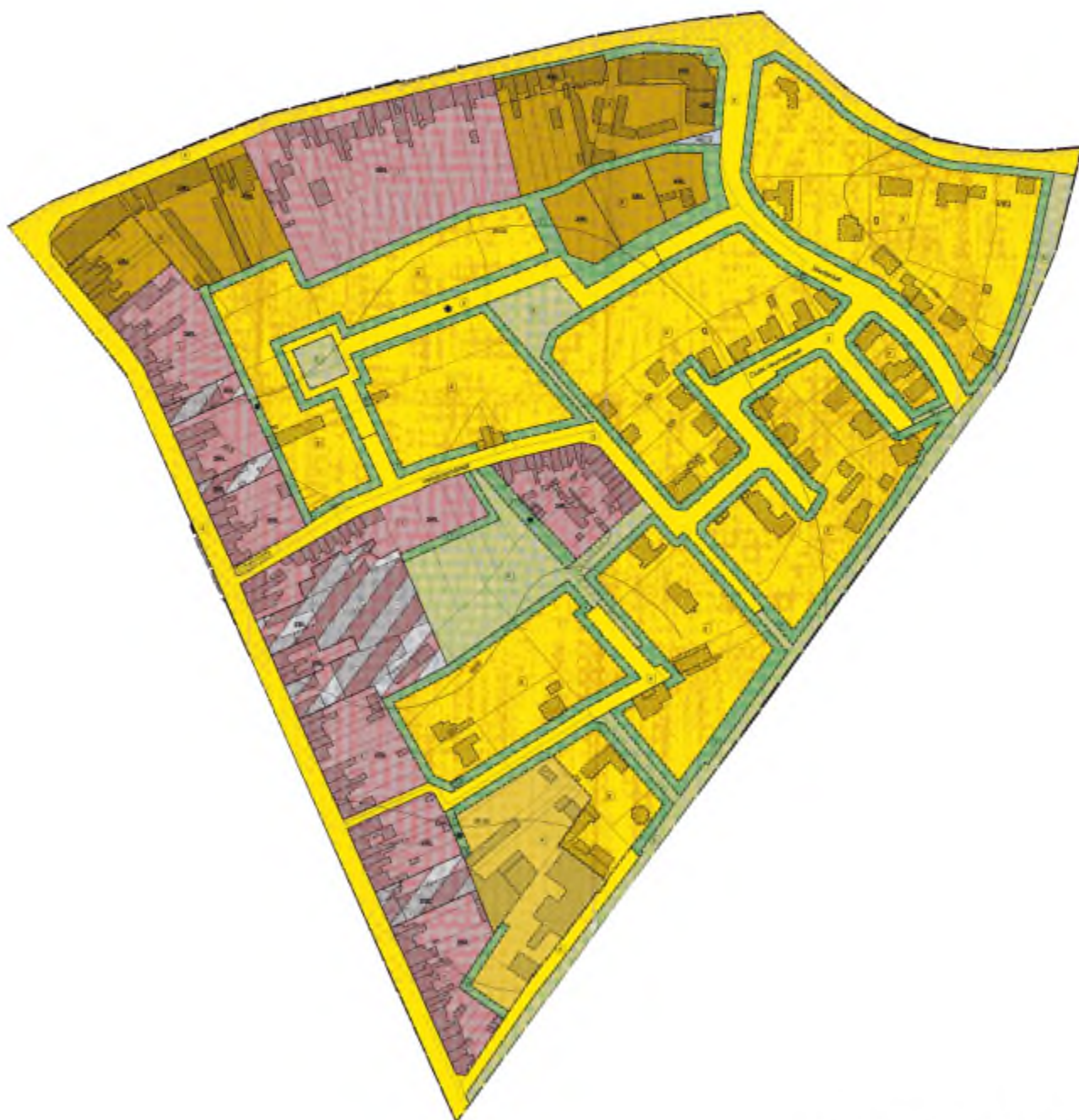
Het BPA Noordsector A deel II, plancode 330111D3077074D, werd goedgekeurd op 12/07/1999.

Hierna zijn de ligging en afbeeldingen van deze BPA's opgenomen. In bijlage zijn de geldende BPA voorschriften opgenomen.

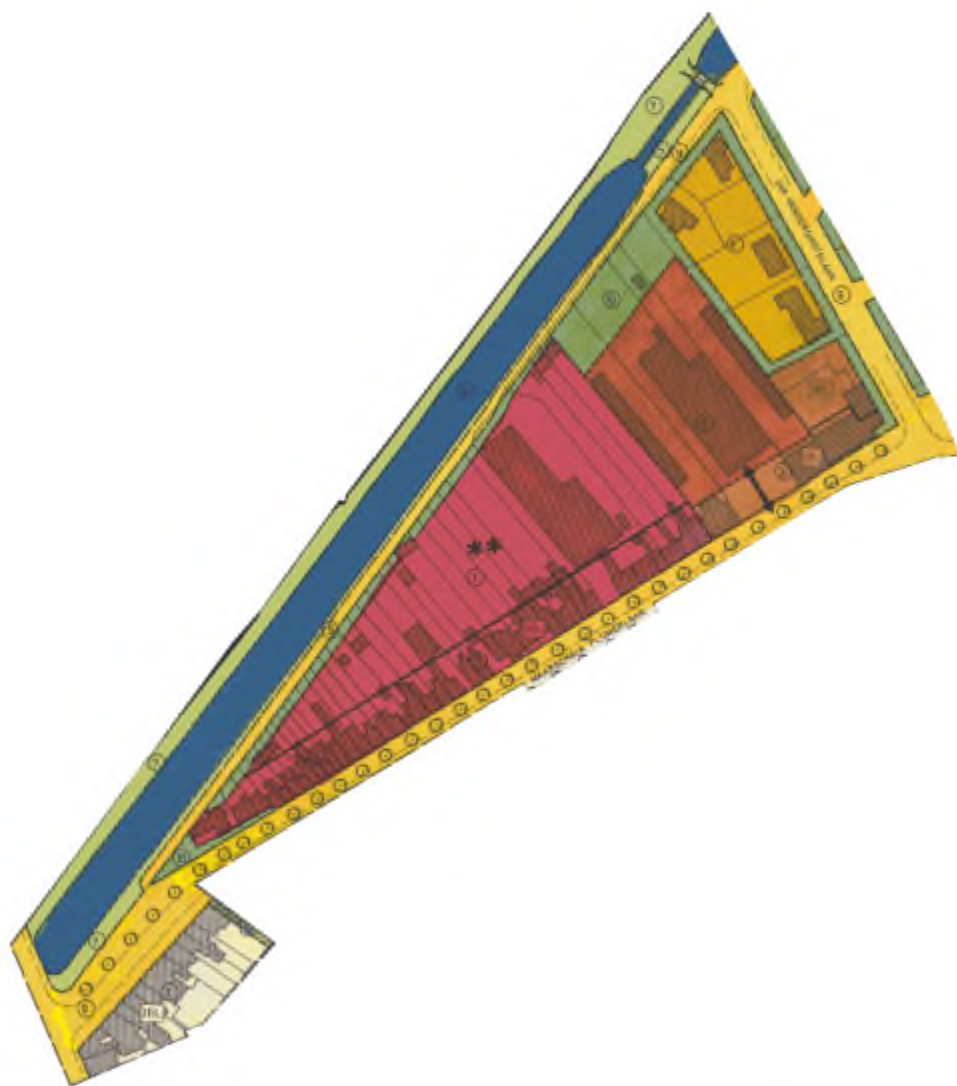




BPA Noordwestsector



BPA Noordsector A deel II



BPA Noorsector A

VERKAVELINGEN

Er zijn verschillende verkavelingen gelegen binnen de RUP-begrenzing:

Gemeentelijk dossiernr.	Adres(sen)	Perceelsnr(s)	Aanvrager	Goedkeurings datum
VK03_023	Sportstraat 9 en 11	Sectie E 256b en c	Fache - Vandermaeliere	22/02/1973
VK03_37/1	Augustijnenstraat 11, 15 en 17	Sectie E 260a8, y7 en z	Behey Marc	16/03/1984
VK03_37/2	Augustijnenstraat 17	Sectie E 260a8	Busschaert Albert	03/07/2006
VK03_048	Velodroomstraat 60 en 62	Sectie E 310s12 en m12	Behey Marc	13/06/1989
VK03_051/1	Jan Belletstraat (volledig)	Sectie E 248f, g, h, k, m, n, p, r, s, t, x; 251e2, f2, g2, k, l, m, n; 254v, v/2 en 257a4	Niet gekend	vervallen
VK03_051/2	Jan Belletstraat (bijna volledig)	Sectie E 248f, g, h, k, m, n, p, r, s, t, x; 251e2, f2, g2, k, l, m, n en 254 v/2	Tankrey sonja	21/05/1992
VK03_065/1	Velodroomstraat 16a, b en c	Sectie E 310a13 en z12	Danneels Immo nv	Niet gekend
VK03_065/2	Velodroomstraat 16a, b en c	Sectie E 310a13 en z12	Danneels Immo nv	Niet gekend
VK03_072/1	Maarschalk Haiglaan 154 en 154+ (tussen Velodroomstraat en Steendam)	Sectie E 306r	Artopex nv	Niet gekend
VK03_074/1	Maarschalk Haiglaan 98	Sectie E 310m2, 312x2	Vermeulen Geert	Geweigerd 29/05/2006
VK03_076/1	Maarschalk Haiglaan 154+ (aan Steendam)	Sectie E 306w	Niet gekend	Niet gekend
VK03_079	Geen adres (tussen Velodroomstraat en Steendam)	Sectie E 306c2, w en y	Niet gekend	Niet gekend

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 goedgekeurd op 6 maart door de Gemeenteraad en op 9 november 2006 door de Bestendige Deputatie. De verordening bevat bepalingen i.v.m. woonkwaliteit, functionele en morfologische inpassing, en historisch waardevolle gebouwen.

De gemeentelijke verordening 'vellen van hoogstammige bomen' bepaald dat hoogstambomen niet mogen geveld worden zonder voorafgaande vergunning.

WEGEN

De N8 Maarschalk Haiglaan is een gewestweg. Alle overige wegen in het RUP zijn gemeentelijke wegen.

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.

WATERWEGEN

In het RUP zijn twee geregistreerde waterlopen gelegen: het kanaal Ieper-Komen (ook de Komense Vaart genoemd) en een niet geklasseerde naamloze beek.

Het kanaal Ieper-Komen, VHAG-code 33, is een bevaarbare waterloop. Hij wordt beheerd door de nv Waterwegen en Zeekanaal, Afdeling Bovenschelde.

De niet geklasseerde naamloze beek, VHAG-code 2052, mondt uit in de Ieperlee. De beek is binnen de RUP contour ingebuisd.

BESTAANDE FYSISCHE TOESTAND

FUNCTIONELE EN MORFOLOGISCHE MIX

De bestaande toestand wordt gekenmerkt door een sterk doorgedreven functionele en morfologische mix. Vanuit functioneel oogpunt zijn er voorzieningen aanwezig die op stedelijk niveau functioneren, lokale voorzieningen en woningen. Morfologisch is er een groepering van grootschalige bebouwing met achteruitbouwstroken, kleinschalige bebouwing op de rooilijn, grootschalige achterbouwen, en in tweede lijn open kleinschalige bebouwing met meer residentieel karakter. Tussen beide bevindt zich op een aantal plaatsen een aantal informele ondersteunende voorzieningen, zoals garageboxen, groene ruimtes, De aanwezige functies zijn in afstemming met de morfologie: grootschalige detailhandel in de vrijstaande grootschalige gegroepeerde bebouwing, voorzieningen in de grote achterbouwen, wonen in de kleinschaliger rijwoningen en residentiële tweede lijn. Grenzend aan deze tweede lijn bevindt zich eveneens residentiële bebouwing. Aan de zuidwestzijde is een psychiatrische instelling gelegen, die momenteel nieuwe voorzieningen opricht nabij de cluster met grootschalige detailhandel.



De Maarschalk Haiglaan bevat de grootste functie en morfologische mix. Aan de zuidelijke zijde van het RUP dwarst de Vaart Ieper-Komen de Haiglaan. Het kanaal, waarop nooit scheepvaart plaatsvond, gaat in een smalle koker onder de weg heen. Er bevindt zich tevens een sas met controlestation. Ter hoogte van de dwarsing bevindt zich een bushalte, start er een voorsorteerstrook voor Inksafbewegingen... De verkeersdeelnemers merken het water dus niet echt op. Het groene en open karakter is wel enigszins waarneembaar. Een belangrijk kenmerk van het kanaal, ook op andere plaatsen buiten het RUP, is immers het groene karakter: de natuurlijke groene oevers en lage begroeiing.



Zuidwestelijk, langs de vaart, bevindt zich een cluster grootschalige detailhandels met een centrale parking. Het betreft een supermarkt, kledingwinkel, schoenwinkel, doe-het-zelf zaak, tankstation, Het zijn voorzieningen die functioneren op niveau van het stedelijk gebied. Ze zijn allen gericht op een centrale ruimte. In de verste hoek is een zorgvoorziening van het verderop gelegen psychiatrisch ziekenhuis gelegen, het betreft begeleid wonen. Het geheel maakt een niet-kwalitatieve indruk: een grote verharde oppervlakte met grote winkelloodsen, met diverse technische voorzieningen tussen de gebouwen, hier en daar wat groen. De parkings zijn publiek toegankelijk en met elkaar verboden, maar vormen geen ruimtelijk geheel. Leveranciersingangen bevinden zich voor een aantal winkels aan de achterzijde. Aan zuidelijke, westelijke en noordelijke zijde bevinden zich langzaam verkeersvoorzieningen. Ze vormen een verbinding tussen en met de aangrenzende wijken. Het groene karakter van de vaart is niet prominent aanwezig in deze ruimte.



Net noordelijk van deze cluster grootschalige detailhandels bevindt zich de stelplaats van de Lijn. Het betreft een verouderde site, met een karaktervol gebouw dat de kantoren en personeelsvoorzieningen omvat met een kleine voortuin en wagenparking, een grote busparking met brandstofvoorzieningen en dergelijke, en een verouderde hal met shetdak. Het geheel is een oude site van de buurtspoorwegen, met name een tramstation en een onderhoudswerkplaats. De kantoren bevinden zich in het voormalig tramstation.



De overige wanden van de Maarschalk Haiglaan betreffen gesloten bebouwing op de rooilijn met kleine onderbrekingen voor erf- en wegontsluitingen. Het betreft een mix van woningen, meergezinswoningen, kleine bedrijven, handel, diensten... . Zo is er een fitness-centrum, garage, verzekeringskantoor, glazenier, slagerij,... naast een verzorgingsinstituut, kapper, Morfologisch betreffen het voornamelijk gebouwen met 2 bouwlagen en een zadeldak, waarvan het gabariet op elkaar aansluit. Enkel doorkijken tonen diepe achterbouwen. Deze zijn niet overal aanwezig. De onderbrekingen voor ontsluitingen zijn niet goed zichtbaar. Zeker de erfontsluitingen naar dieper gelegen woonpercelen zijn niet echt zichtbaar. Het betreffen smalle doorgangen tussen twee wachtgevels. Het geheel heeft een drukke, versteende indruk.



De Sportstraat en Augustijnenstraat betreffen eveneens bebouwing op de rooilijn. Op deze plaatsen zijn het echter voornamelijk woningen, en zijn er verschillende open en halfopen bebouwingen aanwezig waardoor er heur en daar wat groen komt kijken in het straatbeeld. Langs de Jan Belletstraat, maar ook langs de Velodroomstraat en de Werfstraat, is er een volledig andere typologie aanwezig: recente vrijstaande gezinswoningen langs doodlopende wegen. In het zuidoosten, langs de vaart, zijn twee middelhoge bouwvolumes gelegen in een gemeenschappelijk park met verschillende wooneenheden. Verder langs de vaart liggen enkele oudere villas met riante tuinen.

Tussen de wegen bevinden zich paden voor langzaam verkeer. Westelijk sluiten deze aan op het Scholierenpad, een vrijliggend fietspad die een verbinding vormt tussen het station en de Augustijnenstraat op een voormalige spoorwegbedding. Dit pad wordt intensief gebruikt door schoolgaande jeugd.



Tussen deze woonwijken en de percelen langs de Maarschalk Haiglaan liggen een aantal weilanden en een aantal voorzieningen die een soms troosteloze indruk maken. Garageboxen, braakliggende terreinen,



ONTSLUITING

De Maarschalk Haiglaan is een drukke uitvals- en invalsweg van de stad. Er sluiten in het projectgebied drie officiële wegen aan op de weg. Aan de oostelijke zijde is dit de Velodroomstraat, een smalle weg naar het achterliggende woongebied dat voornamelijk aan de andere zijde ontsloten wordt. De zichtbaarheid van dit kruispunt is beperkt: het is een smalle weg waarbij de aangrenzende panden gebouwd zijn op de rooilijn en de geparkeerde wagens het zicht belemmeren. Het recent gesloopte aangrenzende pand biedt de mogelijkheid om dit te verbeteren.

Aan de westelijke zijde bevinden zich aansluitingen met de Augustijnenstraat en de Sportstraat. Deze werden recent vernieuwd en zijn veel zichtbaarder aanwezig in het straatbeeld. In de Sportstraat is de toegelaten rijrichting voor gemotoriseerd verkeer beperkt tot het verkeer naar de Haiglaan.

Daarnaast zijn er verschillende, al dan niet gebundelde, perceelstoegangen. Aan de oostelijke zijde zijn er verschillende gebundelde en individuele perceelstoegangen die moeilijk zichtbaar zijn van op de Haiglaan. Sommigen hebben een publiek karakter daar ze naast woningen ook garageboxen ontsluiten, of geven door de aanwezigheid van verkeersborden de indruk openbaar te zijn, terwijl ze dit niet zijn. Alle ontsluitingen aan de oostelijke zijde hebben een probleem met leesbaarheid en verkeersveiligheid: ze zijn niet of onvoldoende zichtbaar van op de Haiglaan, wat problemen genereert voor in- en uitrijdend verkeer. Ook zijn linksafbewegingen soms de oorzaak van file-opbouw.

Aan de westelijke zijde zijn er een beperkt aantal erfontsluitingen. De ontsluiting van de grootschalige detailhandels is gebundeld: er is één uitgang voor alle verkeer, één toegang voor klanten en een afzonderlijke toegang voor leveranciers en noodverkeer. De gebruiksfrequentie van deze toegangen is hoog.

De stelplaats van de Lijn beschikt over afzonderlijke toegangen voor personenwagens en bussen.

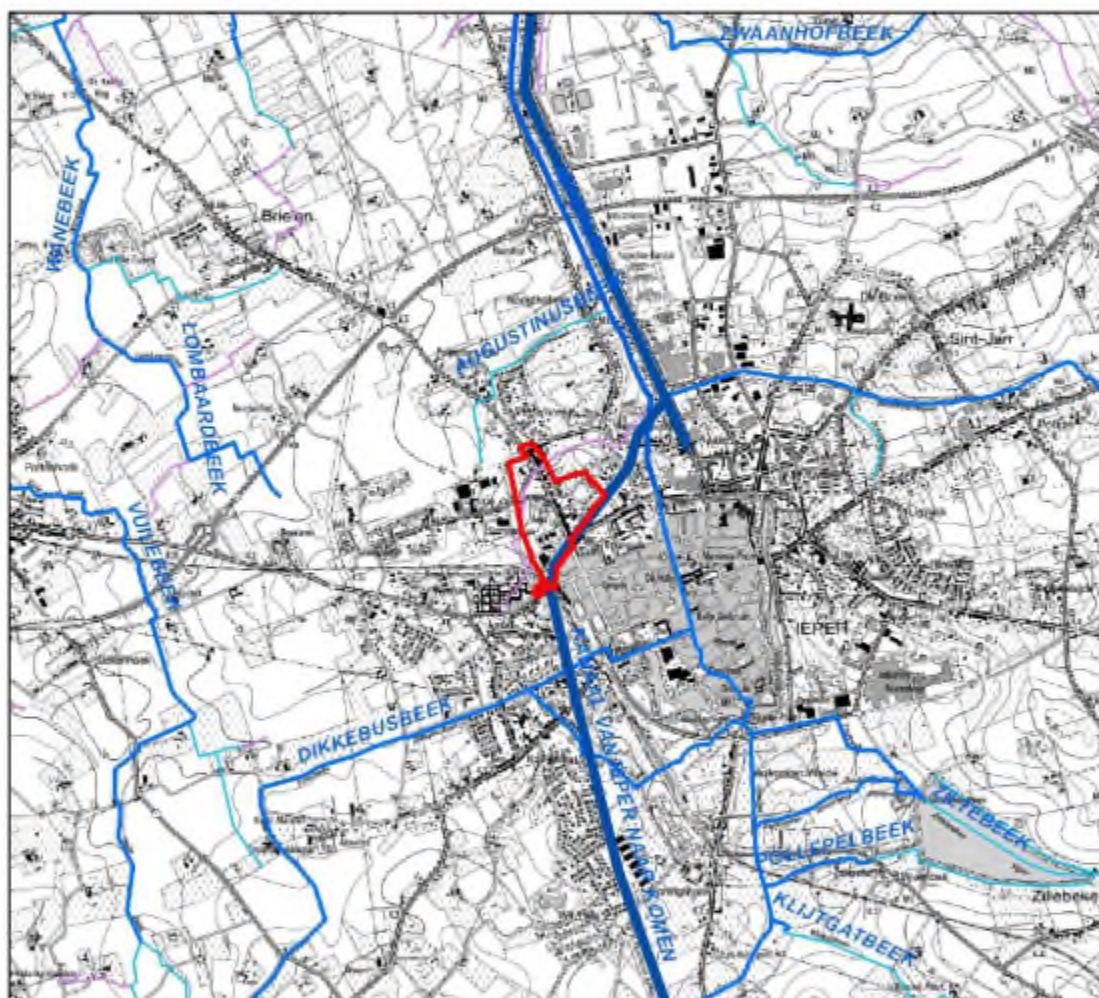
Daarnaast zijn er in de RUP-begrenzing vrijliggende langzaam verkeerspaden. Aan oostelijke zijde tussen de Steendam en de Velodroomstraat. Aan de westelijke zijde is het scholierenpad, op de oude spoorwegbedding, een belangrijke verbinding tussen het station en de Sportstraat (en zo verder naar verschillende scholen). Het tracé van de spoorwegbedding tussen de Sportstraat en de Haiglaan is niet aangelegd als langzaam verkeerspad. Aan beide zijden van de cluster grootschalige detailhandel is er een langzaam verkeersverbinding tussen het scholierenpad en de Haiglaan, die ook toegang heeft tot de supermarktparking en de Jan Belletstraat. Er zijn ook informele verbindingen tussen de Sportstraat en de Jan Belletstraat, via de garageboxen. Deze zijn privaat maar kennen een publiek gebruik.

BLAUW NETWORK


De stad Ieper is gelegen aan de Ieperlee, die uitmondt in de IJzer. De Ieperlee (categorie 1) stroomt parallel met het bevaarbare kanaal Ieper-IJzer en door het centrum van Ieper, ten oosten van het plangebied. Ten zuidoosten van het plangebied loopt de Dikkebusbeek (categorie 2), die in het centrum van Ieper samenvloeit met de Ieperlee.

De zuidoostgrens van het plangebied wordt gevormd door het kanaal "Ieper-Komen". Dit kanaalrelict bevindt zich tussen het kanaal Ieper-IJzer en de Palingbeek. Het kanaal wordt beheerd door de NV Waterwegen en Zeekanaal, Afdeling Bovenschelde maar is niet bevaarbaar. Het vormt een blauw-groene ader tussen de Ieperlee en de West-Vlaamse getuigenheuvels.

Binnen het plangebied is ook een niet geklasseerde, naamloze beek gelegen. De beek mondt ten noordoosten van het plangebied uit in de Ieperlee, binnen de contouren van het RUP is ze ingebuisd.





Legende


 Plangebied


waterlopen

 Bevaarbare waterloop

 Onbevaarbare waterloop categorie 1

 Onbevaarbare waterloop categorie 2

 Onbevaarbare waterloop categorie 3

 Niet Geklaseerde waterloop

N



Vlaamse hydrografische atlas (Bron Agiv en NGI)

In het gebied is een lagergelegen zone gelegen die in het verleden regelmatig te kampen had met wateroverlast. Het betreft de diepte van de voormalige velodroom, op het niet bebouwd perceel zuidelijk van de velodroomstraat. Op dit ogenblik zijn/worden drie knelpunten, die mee aan de basis lagen van de wateroverlast, aangepakt. Zo is de aangrenzende beek, die zich tot voor kort op privéterrein bevindt, geruimd zodat het water weer gravitair wordt afgevoerd. Bij de heraanleg van de Velodroomstraat, die momenteel plaatsvindt, wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien, dat aantakt op de Haiglaan. In het verleden was dit niet het geval. En tot slot zal een groot voormalige industrieel pand (Ypcar) met aanhorende verhardingen na de reeds vergunde verbouwingen zijn regenwater niet langer lozen aan deze zijde maar zal dit in het gescheiden rioleringsstelsel langs de Maarschalk Haiglaan gebeuren.

Andere zones die kampen met wateroverlast zijn niet aanwezig in het gebied. De gebieden die op de watertoetskaarten als overstromingsgevoelig zijn weergegeven, met name de grootschalige detailhandel, hebben in het verleden, ondanks hun grote oppervlakte verharding, nooit te kampen gehad met wateroverlast. Ze zijn aangeduid als overstroombaar vanuit een waterloop. Het kanaal Ieper-Komen is echter nog nooit buiten zijn oevers getreden. Het projectgebied is tot slot ook niet gevoelig voor grondwaterstroming, erosie of infiltratie.



Overstromingsgevoelige gebieden: Het westelijk deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Ook de zone langs het kanaal Ieperlee-Komen wordt als overstromingsgevoelig beschouwd.



Hellingenkaart: De hellingen in het plangebied zijn grotendeels beperkt met hellingspercentages kleiner dan 5%. Enkel langs de oevers van het kanaal komen grotere hellingspercentages voor (5-10%).



Erosiegevoelige gebieden: De zones langs het kanaal en ten oosten van de steenweg zijn gevoelig voor erosie.



Winterbedkaart: Het plangebied is niet gelegen in de winterbedding van de grote rivieren.



Infiltratiegevoelige bodems: De bodems in het plangebied zijn overwegend niet infiltratiegevoelig.

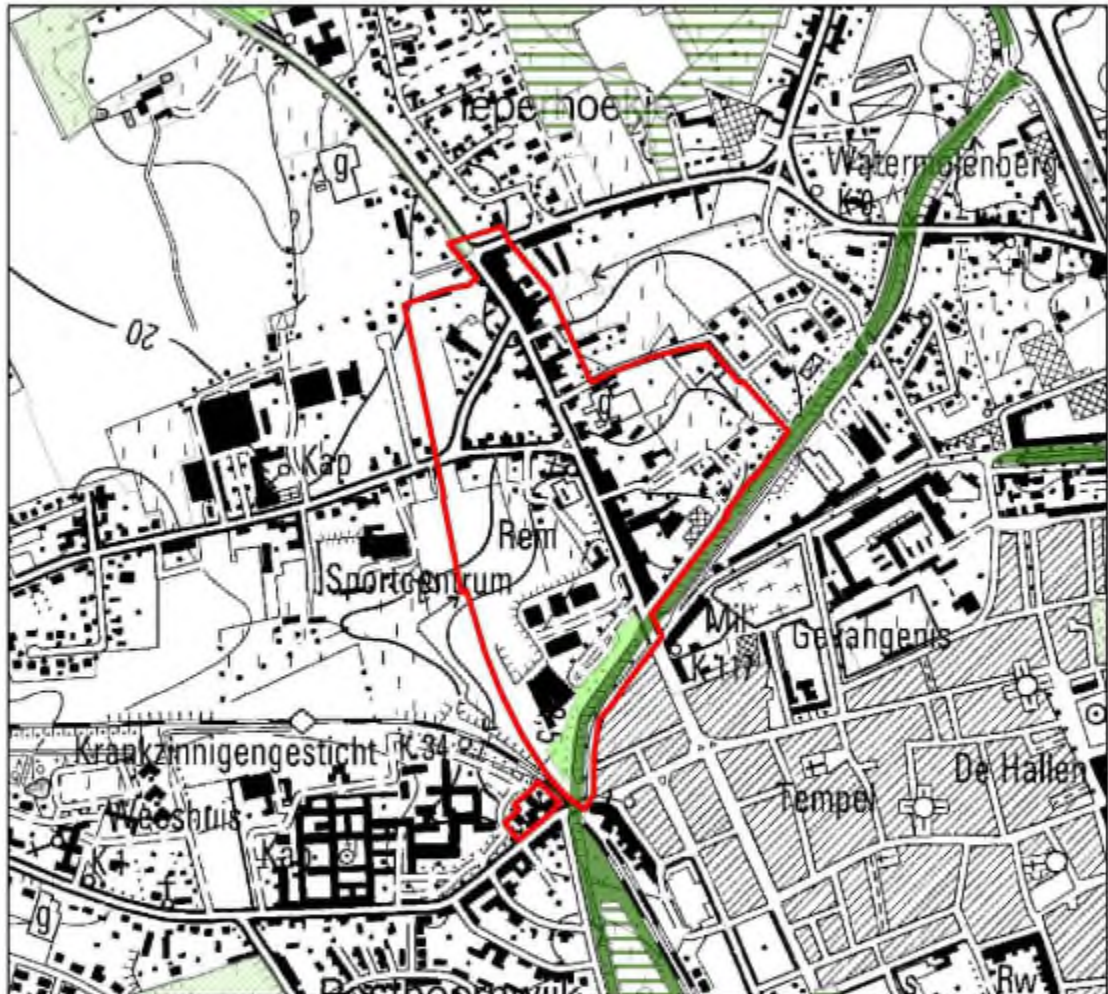


Grondwaterstromingsgevoeligheid: Het noordelijk deel van het plangebied is niet gevoelig met betrekking tot grondwaterstroming (type 3). Het zuidelijk deel daarentegen wordt als zeer gevoelig beschouwd (type 1).

GROEN NETWERK

De vegetatie wordt volgens de biologische waarderingskaart (versie 2) bijna volledig als biologisch minder waardevol beschouwd (ua). Enkel een biologisch waardevolle bomenrij langs het kanaal is aangegeven binnen het plangebied. De zone langs het kanaal wordt gekarteerd als biologisch zeer waardevol met als bwk-eenheden "ae" (eutrofe plas met natuurlijke oevers) en "mr" (rietvegetatie Phragmition). Ook is duidelijk waarneembaar dat de oevers van het Kanaal Ieper-Komen een groene verbinding vormen op een hoger schaalniveau. In het noorden van het plangebied wordt de Maarschalk Haiglaan als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen beschouwd met als bwk-eenheid "kb" (bomenrij).

De beperkte biologische waardes volgens de BWK betekenen niet dat het aanwezige groen netwerk geen waarde heeft. De maatschappelijke en ruimtelijke ervan is groot, net als de ecologisch ondersteunende functie voor de meer waardevolle gebieden.




Legende

 Plangebied


Biologische Waarderingskaart


 Biologisch minder waardevol


 Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

 Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

 Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen

 Biologisch waardevol

 Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

 Biologisch zeer waardevol

BWK versie 2 (bron Agiv en NGI)

PUBLIEKE RUIMTENETWERK

Volgens de trage wegen atlas van giswest zijn er in het gebied geen officiële voetwegen gelegen, enkel de gewijzigde buurtweg nr 14 (Maarschalk Haiglaan, Augustijnenstraat, Sportstraat). Er zijn echter verschillende trage wegen aanwezig.

De omvangrijkste trage weg is het scholierenpad die een verbinding vormt tussen de Poperingseweg (en bij uitbreiding het station) en de Augustijnenstraat. Dit vrijliggende voet- en fietspad is gelegen op de oude spoorwegbedding, is geasfalteerd en heeft naast de brede asfaltstrook ook een brede onverharde bermen. Het pad wordt vaak gebruikt door scholieren als route tussen het station en de scholen in de Augustijnenstraat, westelijk van het plangebied. Het pad wordt ook gebruikt als link naar de Maarschalk Haiglaan, en heeft verschillende aantakkingen van dwarse smallere voet- en fietswegen. Zo ligt er ter hoogte van de grootschalige detailhandel langs het kanaal een doorsteek naar dit pad. Ook noordelijk van de winkels ligt een voetpad, dat aansluit op de Haiglaan, de Jan Belletstraat, de centrale parking tussen de winkels en het Scholierenpad. Ook de Griettenstraat heeft een smalle aansluiting op het Scholierenpad. Deze smalle voetwegen hebben een breedte van ongeveer 1m en zijn aangelegd met grote betonnen straatstenen.

Ook tussen de Steendam en de Velodroomstraat, is zo'n verbinding gelegen. Deze bevindt zich ook langs het plaatselijk sportterrein.

Tussen de Sportstraat en de Jan Belletstraat is een niet publieke verbinding gelegen. Het betreft twee toegangen tot de garageboxen, die eveneens door langzaam verkeer gebruikt kunnen worden.

In de oorspronkelijke BPA Noordsector A deel II waren ook verbindingen voorzien tussen de velodroomstraat en het kanaal, dit doorheen de velodroomsite, tussen de kop (het einde) van de Velodroomstraat en het kanaal langs het kanaal zelf. Deze verbindingen zijn echter nooit als dusdanig gerealiseerd. Aan de overzijde van het kanaal bevindt zich wel het Sluispad, die via een brug verbonden is met de Werfstraat.

Er ontbreken dus nog enkele logische verbindingen. Dit niet enkel aan de oostelijke zijde van de Maarschalk Haiglaan, maar ook aan de westelijke zijde. Daar vormt het Scholierenpad een goed alternatief voor de drukke Haiglaan, maar deze stopt ter hoogte van de Augustijnenstraat.

Het plan vereist geen acties inzake het afschaffen of wijzigen van voetwegen. Naast de bestaande officiële voetwegen en de bestaande fysische verbindingen worden een aantal bijkomende langzaam verkeersverbindingen gecreëerd in het plangebied. Deze dienen als RUP-voorschrift opgenomen te worden, zodat ze aangelegd worden bij de ontwikkeling van bepaalde zones. Ze vereisen geen specifieke andere acties of maatregelen.

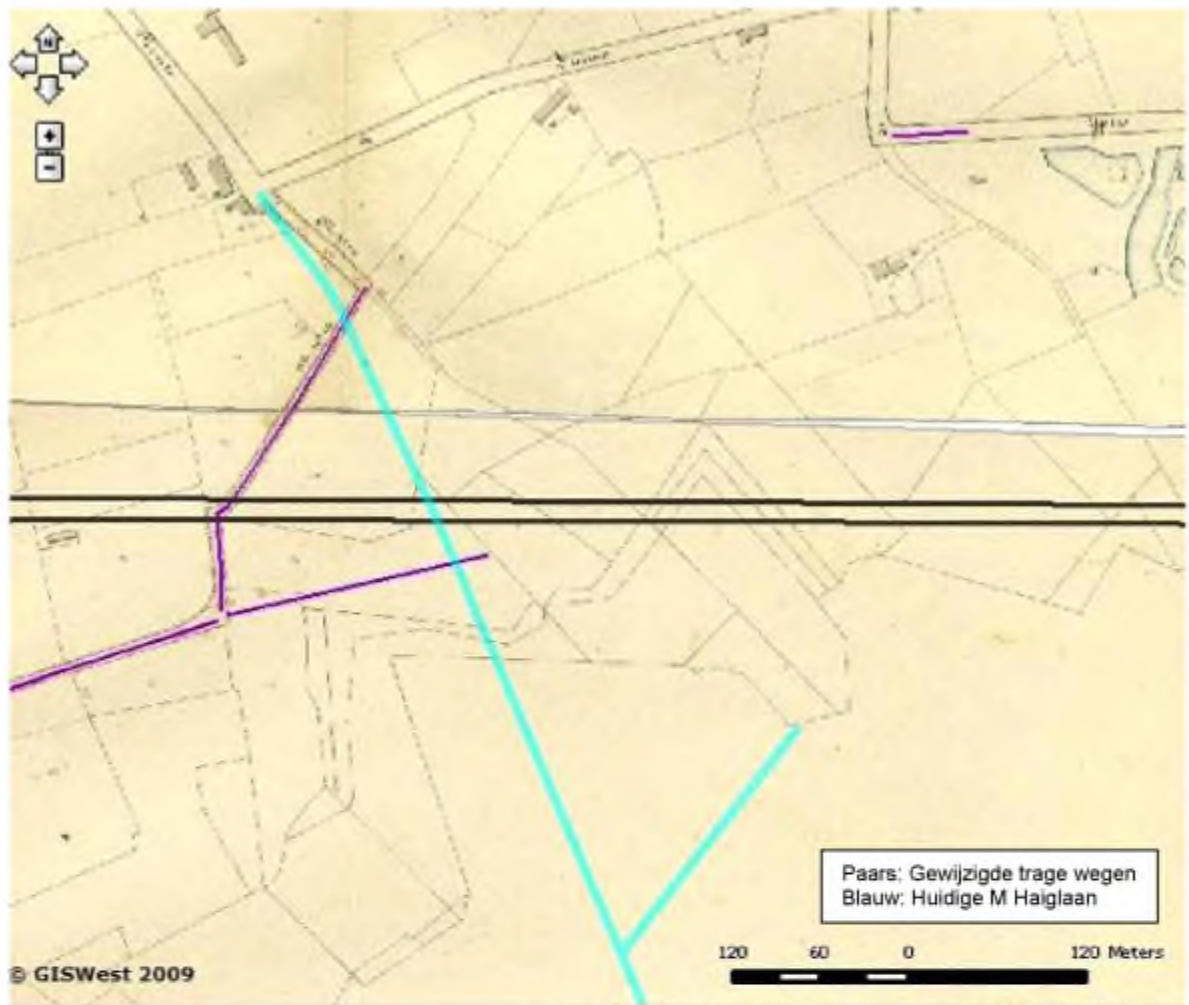
Het plangebied is gelegen net ten noordwesten van de historische binnenstad van Ieper. In de 17^e eeuw werd door de Franse koning opdracht gegeven om de middeleeuwse omwalling van Ieper verder te versterken. De uitgebreide vestingen, naar ontwerp van Vauban, werden opgericht rond de hele stad, ook ter hoogte van het plangebied. Op een aantal historische kaarten zijn afbeeldingen van de vroegere walgracht ter hoogte van de site terug te vinden (detailkaart buurtwegenatlas 1941). Daaruit blijkt duidelijk dat de Maarschalk Haiglaan de walgracht dwars, net zuidelijk van de Sportstraat. Sommige perceelsgrenzen zijn nog herkenbaar. Ook het de hoogtelijnen volgen schijnbaar de contouren van de walgracht. Mogelijks zijn in de ondergrond nog sporen aanwezig van deze walgracht.

De bodem is echter op bijna alle plaatsen reeds omgewoeld. Het huidig niet bebouwd perceel zuidelijk van de velodroomstraat betreft de locatie van de vroegere velodroom. Deze brandde af in het begin van de 20^{ste} eeuw en werd niet heropgebouwd. In het reliëf zijn plaatselijk nog de contouren van de velodroom waarneembaar, met een duidelijke laagte ter hoogte van het middenplein.

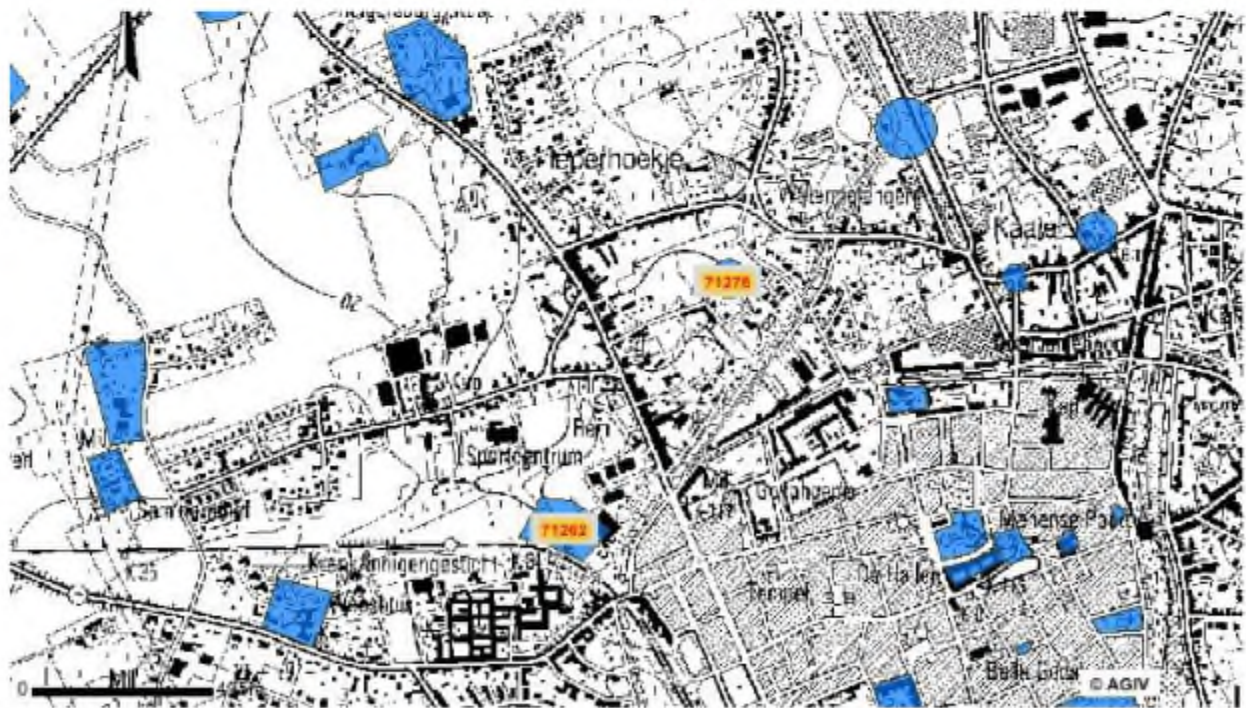
De Centraal Archeologische Inventaris (CAI), een databank die alle archeologische vondsten bundelt, maakt geen melding van vondsten uit de walgracht. Maar de inventaris is dan ook een weergave van de vondsten, niet van waar iets is. Wel zijn er een aantal vondsten van omwalde hoeves. Binnen het plangebied is enkel een Middeleeuwse site met walgracht (71262) gedetecteerd. Ten oosten, net buiten het plangebied, zijn de restanten van een Laat-Middeleeuwse molen opgenomen in de inventaris (71276). In de omgeving van het plangebied zijn nog meerdere Middeleeuwse sites met Walgracht aanwezig, buiten de kern van Ieper. In het centrum van Ieper zijn verschillende Middeleeuwse gebouwen en constructies vermeld in de inventaris.

In of onmiddellijk grenzend aan het plangebied geen beschermde monumenten of landschappen aanwezig. De databank vna het Vlaams Instituut voor Onroerend erfgoed bevat enkel de z.g. Buurtstatie Yperen - Station d'Ypres (ID 83667), gelegen aan de Maarschalk Haiglaan nr. 33. Het betreft het voormalig tramstation langs de lijn Ieper – Veurne en aansluitende stelplaats van de buurtspoorwegen. De stelplaats wordt eveneens beschreven in de databank, maar heeft als cultuurhistorisch element minder waarde dan het momenteel als kantoor gebruikte stationsgebouw. De in de databank opgenomen beschrijving is hierna opgenomen.

Voormalig tramstation op de in 1890 geopende lijn Ieper-Veurne. Alleenstaand breedhuis midden een boboomde en omhaagde tuin, l. van het depot van de buurtspoorwegen. Eclectisch dubbelhuis van vijf trav. en twee bouwl. onder zadeldak (mechanische pannen) met houten dakkapellen onder leien spits, gedateerd 1922 op faiencetableau met afbeelding van de St.-Maartenskerk, Belfort-Hal en stadswapen van Ieper, in een spiegel boven de deur. Rode baksteenbouw op arduinen sokkel; gebruik van arduin voor o.m. dorpels, stijlen, deuroplijsting, horizontale bander, kraagstenen, hoek- en sluitstenen, dekplaten, topstukken, enz. Overkragende bovenverd. geritmeerd door korbogige vensteromlijstingen tussen lisenen, en middenrisaliet (deur) uitlopend op een dakvenster met schoudergevel. Casementen met metselmozaïek op de borstwering. Rechth. vensters met arduinen latel, op de begane grond onder getoogde ontlastingsboog, op de verd. onder korbogige, a.h.w. gevat in een zelfde korbogomlijsting, cf. Brugse trav. Middenvenster met kruis- (arduin) en kleine roedenverdeling, onder getoogde ontlastingsboogjes. Rondboogvenster ter hoogte van de zolder. Korbogodeur in een geriemde omlijsting, onder overkragend middenrisaliet; beglaasde vleugel deur met verdeeld bovenlicht; arduinen aantrede. Zijtuiggevels met aandak en gemarkeerde schoorsteentrav. Analoge, echter soberder uitgewerkte achtergevel. Tegen de r. zijgevel aanleunende, smallere vleugel van vier trav. en twee bouwl. onder lager r. afgewolfd zadeldak, in aansluitende, versoberde stijl. Rechth. muuropeningen onder I-balk met rozetten; metselmozaïeken in de boogvelden van de bovenvensters. Dakkapel met tuitgeveltje, boven r. zijgevel. Eerder blinde achtergevel. Stelplaats met flankerende bakstenen gebouwen van een bouwl. onder parallelle zadeldaken (n // straat, mechanische pannen), getypeerd d.m.v. hoge garagepoorten onder I-balk, de gekoppelde rondboogvenstertjes en het aflijnen baksteenfries ter hoogte van de gevelt op



Uittreksel trage wegenatlas giswest op detailkaart 41



Centraal archeologische inventaris

KNELPUNTEN EN POTENTIES

KNELPUNTEN

Zoals beschreven is er een sterke morfologische en functionele mix aanwezig in het gebied. Op zich is een mix een positief element: het zorgt voor een divers gebruik, levendigheid in de buurt, een buurt met een eigen identiteit ... Dit vereist wel een zekere afstemming, functioneel en morfologisch. Op dit ogenblik is deze mix in de Haiglaan niet optimaal. Enerzijds zijn er activiteiten die negatieve impact genereren op andere activiteiten, zoals op het wonen en de verkeerskundige functie van de Haiglaan. De bestaande **woonkwaliteit** is volgens ons omwille van het hierboven beschreven voorkomen niet optimaal. De verkeersdrukte op de Maarschalk Haiglaan is evenmin bevorderlijk voor de woonkwaliteit. De parkeerdruk is daarbij nog een ander aspect: verschillende activiteiten beschikken niet over private parkeerplaatsen, verschillende woningen niet over garages; in de tweede linie zijn dan ook verschillende clusters met garageboxen aanwezig.

Anderzijds is de functionele mix zodanig divers, ook in voorkomen, dat er niet echt een structuur aanwezig is in het gebied die toekomstige ontwikkelingen stuurt. Deze **structuurloosheid** werkt de verdere diversificatie van functies in de hand: door het ontbreken van een duidelijke identiteit wordt alles denkbaar. De aanwezige grote achterbouwen trekken dan ook heel verschillende activiteiten aan.

Zoals hoger aangehaald heeft de mix een negatieve impact op het verkeerskundig functioneren. Deze wordt nog versterkt door de slechte leesbaarheid van de weginfrastructuur. De aansluitende wegen en erfonthuizingen op de oostelijke zijde van de Maarschalk Haiglaan zijn bijna niet zichtbaar voor het verkeer op de Haiglaan. Dit leidt tot verkeerde inschattingen van de verkeerssituatie: personen op de Haiglaan merken de aansluitingen niet op, en kunnen afslaan bewegingen niet inschatten. De zichtbaarheid voor wie van op deze zijwegen en ontsluitingen komt is erg slecht door de smalle aansluitingen en aangrenzende bebouwing op de rooilijn. Dit gecombineerd met gebruikers op de Haiglaan die geen aansluiting verwachten, en dus ook geen snelheid matigen, leidt tot niet optimale situaties. Dit is niet enkel zo voor de aansluitingen met gemotoriseerd verkeer, maar misschien nog meer voor de aansluitingen voor het langzaam verkeer.

De leesbaarheid heeft ook gevolgen voor bestemmingsverkeer dat niet vertrouwd is met de omgeving: het is absoluut niet duidelijk waar er aansluitingen zijn, of wat ze juist ontsluiten.

De huidige BPA's bieden geen oplossing voor bovenstaande structurele knelpunten, ze versterken deze door de vastgelegde functies. Ook zijn er andere knelpunten aanwezig, waarvoor de BPA's geen kwalitatieve oplossing stimuleren of afdwingen. Een ander aspect zijn ruimtelijk kwalitatieve gewenste ontwikkelingen die verhinderd worden door de huidige voorschriften.

- Een aantal percelen met grootschalige bebouwing zijn in de BPA's ingekleurd als ambachtelijke zones. Deze bestemming is op de meeste plaatsen achterhaald: er hebben zich enkele bedrijven gevestigd die meer op verkoop gericht zijn, er zijn enkele panden leegstaand. Andere panden worden effectief nog gebruikt door een ambachtelijk bedrijf. Grootschaliger ambachtelijke bedrijvigheid is gezien de woonomgeving echter niet langer wenselijk. Meer op verkoop gerichte bedrijven met toonzalen zijn omwille van hun verkeersgenererend karakter eveneens niet wenselijk.
- Langs de vaart is een cluster grootschalige detailhandels gelegen. Deze zijn gebundeld rondom een centrale parking. De ruimtelijke kwaliteit van deze centrale ruimte is erg beperkt. Deze heeft echter heel wat potenties als publieke ontmoetingsruimte. De aanwezige vaart met groene oevers en beplanting, de diverse langzaam verkeersverbindingen en het centrale ligging tussen de winkels kunnen beter benut worden. Deze centrale ruimte is echter niet als dusdanig opgenomen in het BPA: ze kan eveneens bebouwd worden. Dit is niet wenselijk. Er zijn geen eisen inzake parkeervoorzieningen voor de handelszaken opgenomen.
Ook zorgen de huidige beperkingen inzake de bouwhoogte voor onderbenutting en slechte benutting van de ruimte. Er wordt slechts een bouwhoogte van 6m toegelaten. Voor grootschalige detailhandels is dit de minimale hoogte van één bouwlaag. Technische installaties op het dak zijn niet mogelijk en worden bijgevolg op het maaiveld, tussen de gebouvvolumes, geplaatst. Dit leidt enerzijds tot onnodige ruimte-inname maar ook tot een weinig aantrekkelijk beeld.
- De stelplaats van de Lijn is aan renovatie toe. De onderhoudsgebouwen zijn verouderd, de ruimte om bussen te parkeren te klein. De vraag stelt zich of deze locatie het meest geschikt is als stel- en onderhoudsplaats. Ze is immers gelegen onmiddellijk grenzend aan woningen, terwijl een dergelijke onderhoudsplaats eigenlijk een relatief grootschalige ambachtelijke activiteit is die potentieel hinderlijk kan zijn voor de omwonenden. Ook zorgen de aan- en afrijdende bussen voor heel wat verkeersbewegingen

in de Maarschalk Haiglaan. Daarbij stelt zich uiteraard ook de vraag welke nabestemming op lange termijn het meest geschikt is op deze locatie.

De site betreft ook een waardevol bouwkundig erfgoedelement. Het betreft een voormalig tramstation en onderhoudswerkplaats. Vooral het stationsgebouw zelf, het huidige kantoorgebouw, is een waardevol cultuurhistorisch element waarvan het behoud wenselijk is. Het BPA biedt hiertoe geen bescherming.

- De gebieden oostelijk en westelijk grenzend aan de Maarschalk Haiglaan hebben zich gefaseerd ontwikkeld tot woongebieden, enkele tussenliggende ruimtes zijn nog niet ontwikkeld. De geldende BPA's zijn niet overal gerealiseerd en op sommige plaatsen achterhaald door de werkelijke eigenaarstructuur. De ontwikkelingen zijn afzonderlijke privé-initiatieven, die niet altijd op elkaar afgestemd waren. Dit heeft geleid tot een ongestructureerd geheel met een niet optimale ontsluitingsstructuur. Het is wenselijk om door de ontsluitingsstructuur te optimaliseren en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de onbebouwde gebieden in te bestuderen, het gebied te herstructureren en dit juridisch te verankeren.
- Daarnaast zijn er nog enkel kleinere problemen met de geldende BPA's. Op diverse plaatsen zijn (tuin)buffers ingetekend waar er nu bebouwing of garageontsluitingen zijn, zijn er te beperkte bouwzones afgebakend of te ruime, ontbreekt een parkeernorm, aspecten die een minimale woonkwaliteit afdwingen, die een groen karakter afdwingen, infiltratie van regenwater bevorderen ...

POTENTIES

Als de relaties in het gebied iets nader worden bekeken is er toch een zekere structuur aanwezig: een mix van functies in een eerste bebouwingslinie, een gesloten linie die zich op de rooilijn bevindt, en woningen in een tweede bebouwingslinie, woningen met een open en groen karakter. Tussen beide zijn zich informele ruimtes zoals garageboxen en groene restruimtes verweven. De cluster met grootschalige detailhandel wijkt hiervan af maar vormt een afzonderlijke structuur die zich naast deze liniestructuur bevindt. Deze aanzet tot structuur kan als basis gehanteerd worden om het gebied duidelijker te structureren.

In de eerste bebouwingslinie, de gesloten bebouwing op de rooilijn, vaak met grote achterbouwen, zijn grosso modo twee ontwikkelingsopties: een mix die dichter aanleunt bij het wonen, of dichter bij de niet-woonfuncties. Gezien de verkeerskundige situatie, het stedelijk karakter en de aangrenzende omgeving is de eerste piste het meest wenselijk. Een verdrinking van het wonen is niet wenselijk, net als een hogere verkeersgeneratie en een hogere parkeerdruk. Functies die het wonen ondersteunen zoals lokale handel voorzieningen horen hier echter wel thuis, zeker langs de Haiglaan, in iets mindere mate in de Sportstraat en de Augustijnenstraat. De verhouding tot het wonen is echter belangrijk. De woonkwaliteit kan ook worden geoptimaliseerd door een meer kwalitatieve achterzijde: open groene ruimtes met lokale verbindingen die tegenovergesteld zijn aan de dichte, versteende, drukke voorzijde. De inrichting en het gebruik van de bestaande diepe bebouwing is daarbij een belangrijk aspect.

Tussen de eerste en tweede bebouwingslinie kan een netwerk worden gevormd van informele ruimtes: de garageboxen, kleinschalige groene ruimtes met recreatiemogelijkheden, ... De grotere restruimtes kunnen verder ontwikkeld worden met de tweede linie: open woonbebouwing in een groen kader.

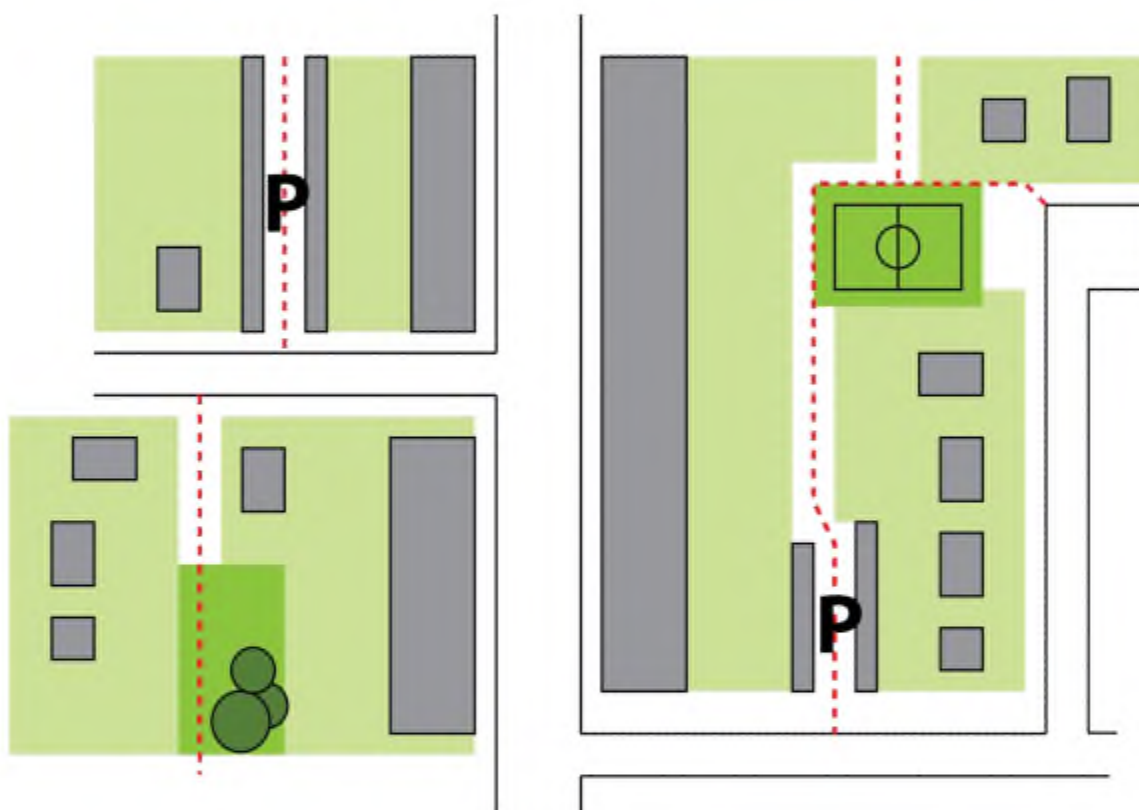
De cluster grootschalige detailhandel is goed gestructureerd rondom een gemeenschappelijke parking. De site heeft heel wat potenties: er zijn nog verdichtingsmogelijkheden. Zo kan er kan gewerkt worden met inpandige parkeerplaatsen, zijn er geen ruimtelijke omgevingselementen die een hogere bebouwingshoogte uitsluiten.

In het studiegebied zijn ook heel wat waardevolle elementen aanwezig. De vrijliggende langzaam verkeersverbindingen zoals het Scholierenpad, de verbinding tussen het pad en de Haiglaan, tussen de Steendam en Velodroomstraat, langs de vaart ... vormen logische verbindingen en kennen dan ook een intensief gebruik. Een verdere uitbouw, zoals een verlenging van het Scholierenpad op de voormalige spoorwegbedding, beter zichtbare oversteekplaatsen zou tot een nog beter en comfortabeler gebruik leiden.

Ook het kanaal Ieper - Komen is een waardevol morfologisch element. Als groene en blauwe verbinding is het naast een structurerend element ook een aangename ruimte om naar te kijken. De ruimte is bovendien zichtbaar voor de gebruikers van verschillende publiek toegankelijke plaatsen: van op de parking, van op de aangrenzende parallelle wegenis; maar ook van uit de aanpalende woningen. Van op de Maarschalk Haiglaan zelf is de zichtbaarheid niet optimaal.

3. ONTWIKKELINGSVISIE

Vanuit de knelpunten en potentie analyse komt de nood naar voor om de ruimtelijke structuur te optimaliseren. Op basis van een duidelijke structuur kan dan verder gezocht worden naar een optimale ontwikkeling van de restructies, mogelijke nabestemmingen voor grotere bebouwing in relatie tot de omgeving. Het belangrijkste structurerend element is de Maarschalk Haiglaan zelf. Aanknopings-elementen van de bestaande ruimtelijke structuur zijn de verschillende 'linies' t.o.v. de Maarschalk Haiglaan: de dichte eerste bebouwingslijn en een tweede lijn met open residentiële bebouwing. ertussen bevinden zich verschillende restructies, die eigenlijk als een tussenliggende gefragmenteerde lijn kunnen beschouwd worden. Uiteraard zijn er ook een aantal elementen die niet in deze structuur passen, zoals de cluster grootschalige detailhandel, de structurerende elementen op een hoger niveau zoals het kanaal. Ze staan haaks op de lijnen en vormen dan ook een verbinding ertussen.



De geoptimaliseerde structuur vormt dan de basis voor het verhogen van de bestaande woonkwaliteit en de ruimtelijke omgevingskwaliteit. Door de toegelaten functies en de toekomstige morfologische mogelijkheden af te stemmen op deze optimale structuur wordt eventuele hinder eveneens afgestemd naar een aanvaardbaar niveau. Bestaande waardevolle elementen zoals het vrijliggende fietspad langs de vroegere spoorbedding, het kanaal Ieper – Komen kunnen daarbij versterkt worden.

Een belangrijk aspect bij het structureren van een gebied is de ontsluiting. Verdere ontwikkelingen worden immers sterk gestuurd door de ontsluitingsmogelijkheden. Deze is dan ook als eerste onderzocht.

ONTSLUITING

De ontsluitingstructuur moet enerzijds het gebied volledig ontsluiten, maar ook een antwoord bieden aan de huidige knelpunten, zijnde de slechte zichtbaarheid van de kruispunten op de Maarschalk Haiglaan en de verminderde doorstroming op de Maarschalk Haiglaan door linksaf bewegingen. Daartoe werden een aantal verschillende verkeersconcepten onderzocht.

In eerste instantie werd voor de zone oostelijk van de Maarschalk Haiglaan gezocht naar een ontsluitingsstructuur die niet volledig gericht is op de Maarschalk Haiglaan. Bijkomend aspect hierbij was doorgaand verkeer door het woonweefsel te vermijden. Daarbij werden drie ontsluitingsconcepten onderzocht. Bij deze werd het gebied verdeeld in afzonderlijke deelgebieden, die elk op een evenwaardige manier ontsloten worden voor gemotoriseerd verkeer. Na evaluatie van deze studieconcepten werd tot een optimaal ontsluitingsconcept gekomen op basis van een hiërarchisch systeem.

STUDIECONCEPT 1: ENKELVOUDIG ONTSLUITING

Het verkeer van en naar elke zone gebeurt via één straat. Dit heeft volgende voor- en nadelen.

<u>Voordelen</u>	<u>Nadelen</u>
<ul style="list-style-type: none">- Zeer heldere/éénduidige structuur- De ontsluitingsinfrastructuur dient een doodlopend straat te zijn, wat het verblijfskarakter versterkt- Sluipverkeer is niet mogelijk	<ul style="list-style-type: none">- Bij calamiteiten zijn er geen alternatieven- Doodlopende straten creëren 'enclaves' of wooneilanden

Een vertaling van dit concept naar het gebied kan op een eenduidige manier en met een beperkt aantal ingrepen. De wegenis is op dit ogenblik overwegend doodlopend. Op één plaats zou de bestaande wegenis geknipt moeten worden. Tussen de verschillende doodlopende wegen voor gemotoriseerd verkeer kunnen langzaam verkeerspaden voorzien worden.

Een nadeel van deze uitwerking op het terrein is de beperkte toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer. Er is, ongeacht vanuit welke richting men komt, slechts één toegang om een specifieke woning te bereiken. Ook blijven er drie aantakkingen op de Maarschalk Haiglaan. Deze drie (bestaande) kruispunten kunnen voor bijkomende filevorming zorgen langs de Maarschalk Haiglaan (daar er geen alternatieve toegang meer is naar de Velodroomstraat). Ook staan ze niet garant voor een vlotte ontsluiting van de wijk, het verkeer op de Maarschalk Haiglaan heeft immers altijd voorrang. Bijkomend zijn de kruispunten beperkt zichtbaar op de Maarschalk Haiglaan. Iemand die niet vertrouwd is met de omgeving zal een bestemming langs deze insteken niet vlot terugvinden, maar ook het doorgaand verkeer merkt deze aansluitingen niet altijd op. Dit impliceert dat er geen correcte inschatting gemaakt wordt van de verkeerssituatie, wat onveilig is. Bij dit concept moet dan ook overwogen worden of een beperking tot rechts in en uit bewegingen van de verschillende lokale ontsluitingen naar de Maarschalk Haiglaan niet noodzakelijk zal zijn om enerzijds een voldoende vlotte afwikkeling langs deze stedelijke verdeelweg te garanderen en anderzijds om de verkeersveiligheid te maximaliseren.

Er zijn nog enkele variabele uitwerkingen op het terrein mogelijk:

- De insteek langs de Komense vaart kan een volwaardige ontsluitingsweg worden die de insteek tegen over de stelplaats van de Lijn vervangt. Op deze manier wordt het aantal kruispunten op de Maarschalk Haiglaan beperkt. Hiervoor is wel een onteigening nodig.
- De insteek van de Steendam kan verlengd worden en zo nog een beperkte verkaveling mogelijk maken van de aangrenzende percelen. Deze percelen kunnen ook ontsloten worden op een verlenging van de aansluiting op de Velodroomstraat, waarbij de knip dan een fysische barrière is tussen de verlenging en de Steendam. Ruimtelijk lijkt het wenselijker en logischer om de Steendam te verlengen.

Dit verkeerskundig concept en zijn vertaling vormen tevens een goede basis voor een duidelijke ruimtelijke structuur van het gebied.

CONCEPT I - DOODLOPENDE STRATEN

- zones
- ontsluiting zones
- zijtakken hoofdontsluiting
- assen voor langzaam verkeer

VOORDELEN

- Zeer heldere/eënduidige structuur
- De ontsluitingsinfrastructuur dient een doodlopend straat te zijn, hetgeen het verblijfskarakter versterkt
- sluijperverkeer is onmogelijk

NADELEN

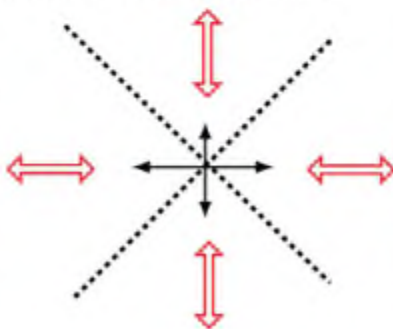
- Bij calamiteiten zijn er geen alternatieven
- Doodlopende straten creëren "enclaves" of wooneilanden.

Ontwikkelingsvariant WONEN

- + 6 woningen van ± 400m² met zuidgerichte tuin
- + 9 woningen van ± 400m² met noordgerichte tuin

PROF. DR. J. H. J. VAN DER WOUDE

conceptschema ontsluiting met pijpekappen



STUDIECONCEPT 2: ONTDUBBELDE ONTSLUITING

Er zijn per zone twee routes om de zone te bereiken/verlaten. Dit heeft volgende voor- en nadelen.

<u>Voordelen</u>	<u>Nadelen</u>
- Bij calamiteiten is er voor elke zone een alternatief om de zone te bereiken/verlaten	- De ontsluitingsinfrastructuur heeft geen doodlopend en dus een zeker lokaal doorgaand karakter

Een eenduidige vertaling van dit concept op het terrein is niet voor de hand liggend. De bestaande wegenis en ontsluitingsstructuur laat geen afzonderlijke lussen toe. Een ontdubbelde ontsluiting waarbij de lussen elkaar wel raken is wel mogelijk. Deze verkeerskundige structuur gaat de routes voor het sluipverkeer dichtknijpen. Door de bewegingen van en naar de Maarschalk Haiglaan te beperken tot rechts in en uit wordt het sluipverkeer van de Diksmuidestraat naar het stadscentrum wel vermeden (men moet toch omrijden tot het rond punt om te keren). Ruimtelijk structureel draagt dit concept niet bij tot een goed leesbare structuur. De uitvoering op het terrein zal ook grondinname vereisen om de zuidelijke aansluiting op de Haiglaan te realiseren voor een tweerichtingsweg.

De vertaling naar het terrein heeft dus bijkomende voor- en nadelen:

<u>Voordelen</u>	<u>Nadelen</u>
- Bij calamiteiten is er voor elke zone een alternatief om de zone te bereiken/verlaten - Geen omrijfactor in de woonwijk zelf	- De ontsluitingsinfrastructuur heeft geen doodlopend en dus een zeker lokaal doorgaand karakter - Om sluipverkeer te beperken is het aangewezen om bepaalde bewegingen fysisch onmogelijk te maken. - Er zijn veel fysische aanpassingen nodig aan de bestaande infrastructuur, bijkomende grondinname is noodzakelijk

Daarnaast mag ook het andere doel, het ruimtelijk structureren van het gebied niet over het hoofd gezien worden. Net zoals bij de andere concepten zorgt deze verkeersstructuur voor een geoptimaliseerde ruimtelijke structuur. Indien er geoordeeld wordt dat een zekere mate van sluipverkeer aanvaardbaar is, is dit concept een mogelijke optie.

Ook bij deze terreinvertalingen zijn er nog kleine varianten mogelijk, met name:

- De lus die de zone langs de Maarschalk Haiglaan kan vergoot worden door de insteek langs de Komense vaart te gebruiken i.pl.v. de insteek tegen over de stelplaats van de Lijn. Op deze manier wordt het aantal kruispunten op de Maarschalk Haiglaan beperkt. Hiervoor is wel onteigening nodig, maar wordt de ruimtelijke structuur eenduidiger.
- De lus die de zone langs de Maarschalk Haiglaan ontsluit kan ter hoogte van het nog te ontwikkelen perceel nog verschoven worden. Op deze manier zou de ingesloten woning, met private ontsluiting op de Maarschalk Haiglaan, ook op de lus kunnen ontsloten worden. Bijkomend ontstaat de mogelijkheid om een gedeelte van de bijhorende tuin te verkavelen. De eigenaar zou hiervoor reeds interesse hebben laten blijken.

Dit verkeerskundig concept en zijn vertaling vormen tevens een basis voor een ruimtelijke structuur van het gebied, maar leiden niet tot een optimale verkeerskundige leesbaarheid. Iemand die niet vertrouwd is met de omgeving zal niet per se onmiddellijk de weg vinden. Op verkeerskundig vlak wordt er voornamelijk 'dichtgeknepen', en wordt de winst voor sluipverkeer richting centrum tenietgedaan. De fysische realisatie vergt bijkomende innames van tuinen.

CONCEPT II - TWEE AAN ELKAAR RAKENDE LUSSEN

- zones
- ontsluiting zones
- zijtakken hoofdontsluiting
- assen voor langzaam verkeer
- L beperking rijrichting gemotoriseerd verkeer

VOORDELEN

- Bij calamiteiten is er voor elke zone een of meerdere alternatieven om de zone te bereiken/verlaten
- Geen onrijfactoren in de woonwijk zelf

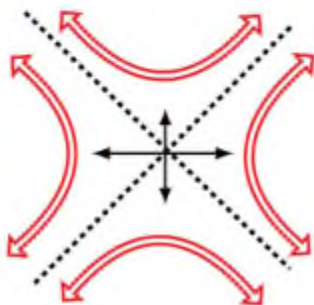
NADELEN

- De ontsluitingsinfrastructuur heeft geen doodlopend en dus een zeker lokaal doorgaand karakter
- Om sluipverkeer te vermijden, is het noodzakelijk het autoverkeer bepaalde afslagen niet mogelijk te maken (rechts in en uit). Hiervoor zullen fysische barrières noodzakelijk zijn.

Ontwikkelingsvariant WONEN

- + 9 woningen van ± 400m² met zuidgerichte tuin

conceptschematische ontsluiting met tweerichtingslussen



STUDIECONCEPT 3: ONTDUBBELDE ONTSLUITING MET ENKELRICHTING

Er is per zone slechts één manier om de te zone te bereiken en slechts één om de zone te verlaten. Dit heeft volgende voor- en nadelen:

<u>Voordelen</u>	<u>Nadelen</u>
<ul style="list-style-type: none">- Het éénrichtingsverkeer heeft, onder andere door zijn overzichtelijk voorkomen, een positief effect op het woonkarakter- Bij calamiteiten is er voor elke zone een alternatief om de zone te bereiken/verlaten (desnoods tegen de richting in)	<ul style="list-style-type: none">- De ontsluitingsinfrastructuur heeft geen doodlopend en dus een zeker lokaal doorgaand karakter

Net als bij het voorgaande concept is een exacte vertaling op het terrein niet mogelijk door het huidig fysisch voorkomen. Een vertaling waarbij de twee lussen elkaar raken is wel mogelijk. Door de rijrichting in deze lussen op elkaar af te stemmen is er een bijkomende beperking voor sluijverkeer. Daarnaast kan ook het beperken van de toegelaten bewegingen ter hoogte van de Maarschalk Haiglaan de aantrekkelijkheid voor sluijverkeer van de Diksmuidestraat naar het stadscentrum weerleggen. Samengevat heeft de uitwerking op het terrein volgende voor- en nadelen:

<u>Voordelen</u>	<u>Nadelen</u>
<ul style="list-style-type: none">- Het éénrichtingsverkeer heeft, onder andere door zijn overzichtelijk voorkomen, een positief effect op het woonkarakter- Bij calamiteiten is er voor elke zone een alternatief om de zone te bereiken/verlaten (desnoods tegen de richting in)- Grote omrijfactor ontmoedigt doorgaand verkeer	<ul style="list-style-type: none">- De ontsluitingsinfrastructuur heeft geen doodlopend en dus een zeker lokaal doorgaand karakter- Doorgaande bewegingen blijven mogelijk (maar zijn niet altijd sneller dan de stedelijke verdeelweg)- Omrijfactor verhindert vlotte relatie tussen woningen en achterliggende garages- Er zijn fysieke aanpassingen nodig aan de bestaande infrastructuur, een beperkte bijkomende grondinname is noodzakelijk

Ook hier zijn binnen de vooropgestelde dezelfde varianten mogelijk als bij de ontdubbelde ontsluiting met twee richtingen.

Dit verkeerskundig concept en zijn vertaling vormen tevens een basis voor een ruimtelijke structuur van het gebied. De verkeerskundige leesbaarheid is echter ook hier niet optimaal. Op verkeerskundig vlak wordt er voornamelijk 'dichtgeknepen'. Om dit concept te realiseren zullen de fysieke aanpassingen vermoedelijk een beperkte grondinname van tuinen noodzaken.

CONCEPT III - TWEE AAN ELKAAR RAKENDE ENKEL RICHTINGSLUSSEN

- zones
- ontsluiting zones
- zijtakken hoofdontsluiting
- assen voor langzaam verkeer
- L beperking rijrichting gemotoriseerd verkeer

Ontwikkelingsvariant WONEN

+ 9 woningen van ± 400m² met zuidgerichte tuin

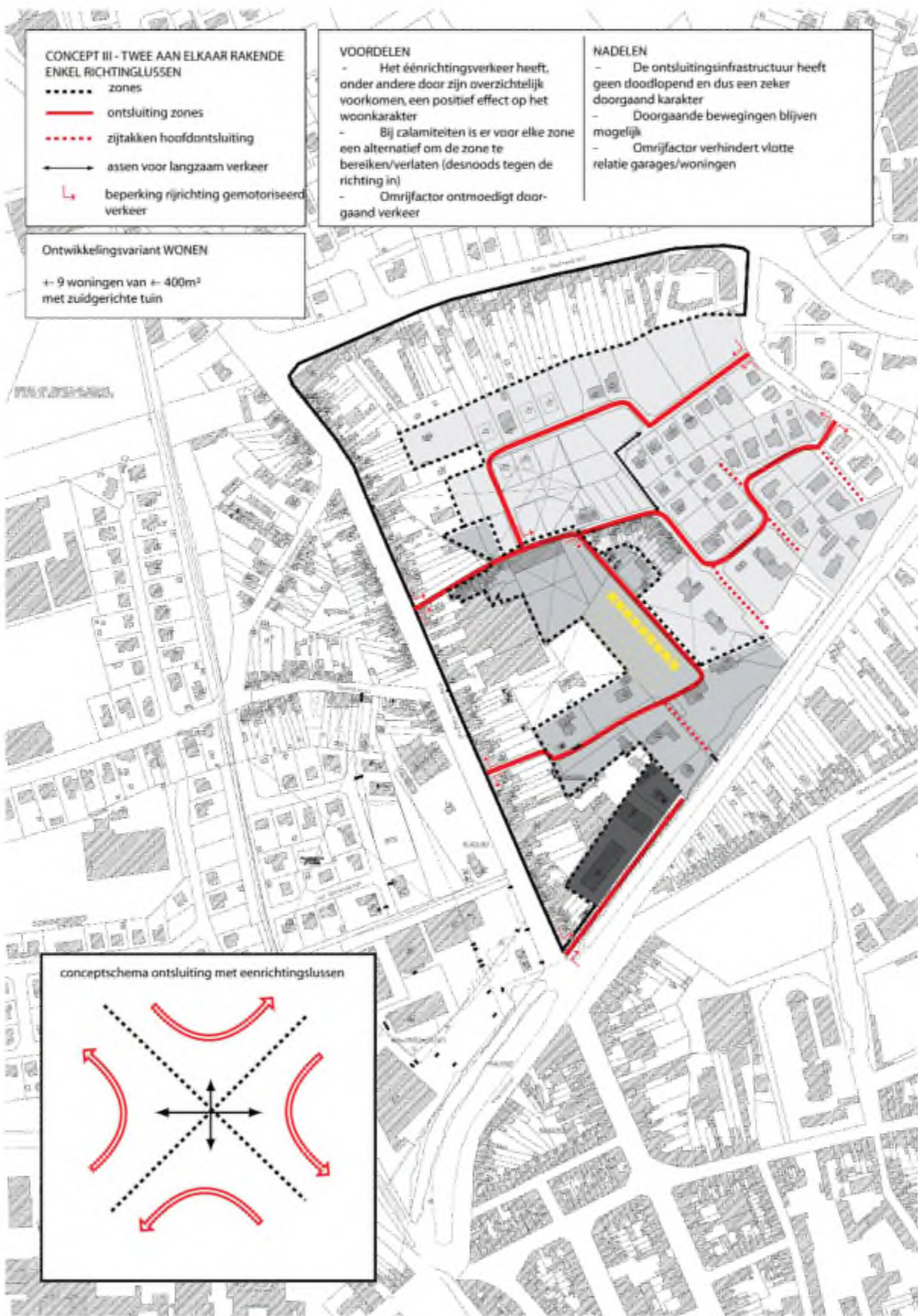
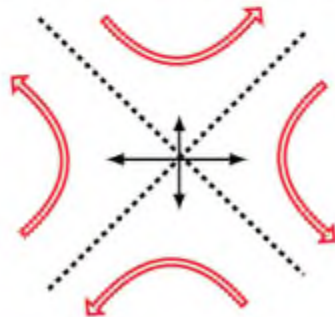
VOORDELEN

- Het éénrichtingsverkeer heeft, onder andere door zijn overzichtelijk voorkomen, een positief effect op het woonkarakter
- Bij calamiteiten is er voor elke zone een alternatief om de zone te bereiken/verlaten (desnoods tegen de richting in)
- Omrijfactor ontmoedigt doorgaand verkeer

NADELEN

- De ontsluitingsinfrastructuur heeft geen doodlopend en dus een zeker doorgaand karakter
- Doorgaande bewegingen blijven mogelijk
- Omrijfactor verhindert vlakke relatie garages/woningen

conceptschema ontsluiting met eenrichtingslussen



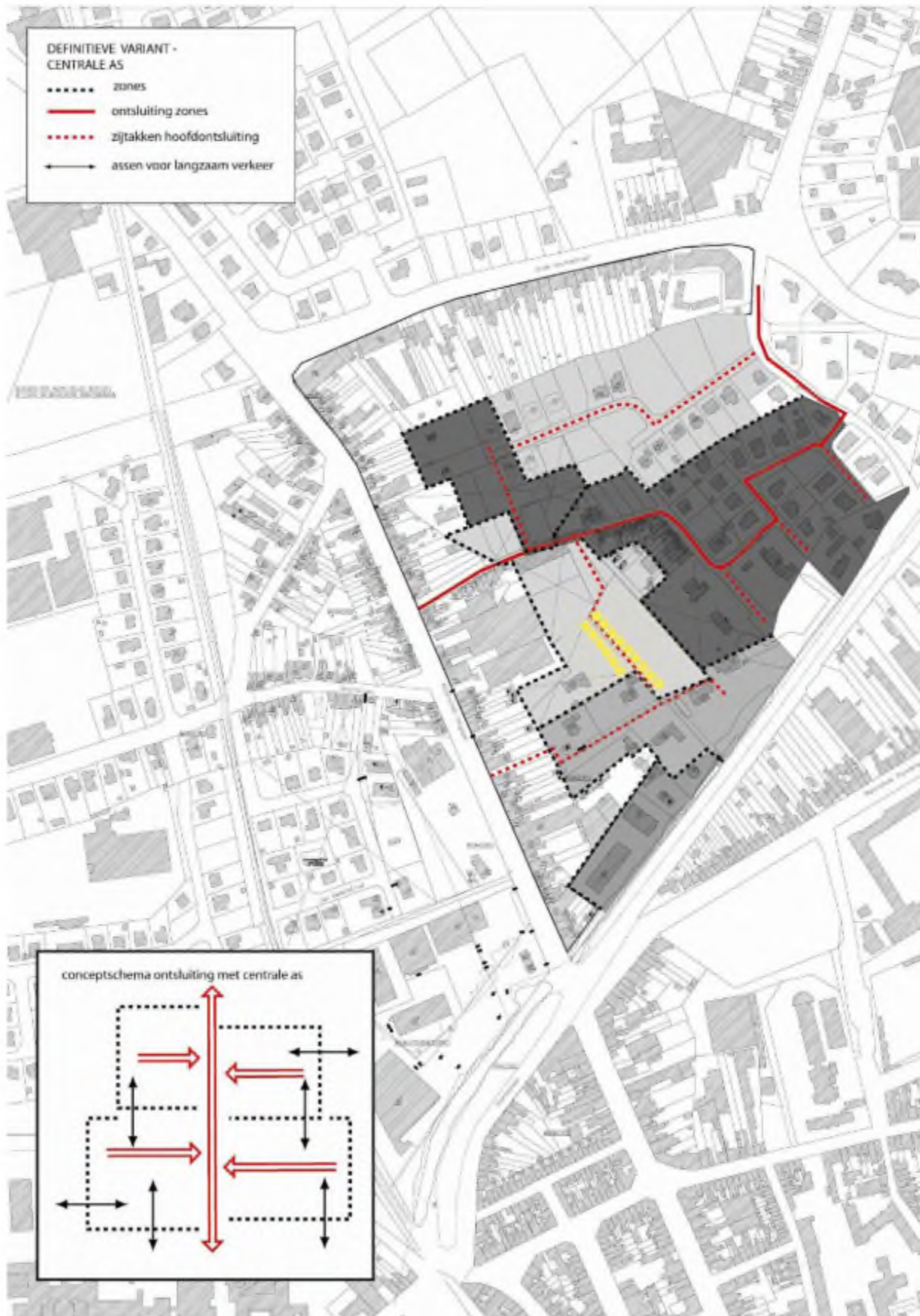
EVALUATIE CONCEPTEN

Uit de voorgaande bestudeerde concepten komt naar voor dat bij een ontsluiting per vooropgestelde zone zonder geen optimale oplossing mogelijk is voor het gebied. Het eerste studieconcept biedt een duidelijke structuur, maar reduceert het aantal aansluitingen op de Maarschalk Haiglaan niet. Er werd dan ook verder gewerkt op dit eerste concept met enkelvoudige ontsluitingen per zone. Daarnaast zijn er ook een aantal geplande aanpassingen, waarvoor de stad reeds de eerste acties heeft ondernemen. Zo is een verbreding gepland van de Velodroomstraat. Daartoe werd recent een pand in de Maarschalk Haiglaan naast de huidige straat aangekocht en gesloopt. Aansluitend is er in de nog te realiseren verkavelingsvergunning grenzend aan de Velodroomstraat een verbreding van de straat voorzien aan de noordelijke zijde.

ONTSLUITINGSCENARIO

Een verdere hiërarchische verfijning, waarbij verschillende zones ontsluiten op een centrale wijkstraat, die op zijn beurt aantakt op het aangrenzende hoger wegennet, reduceert het aantal aansluitingen op de Haiglaan beperkt. De meeste voordelen van het studieconcept 1 blijven daarbij behouden. Enkel het onmogelijk maken van sluipverkeer tussen de Haiglaan en de Veurnseweg via de Velodroomstraat vervalt als voordeel.

<u>Voordelen</u>	<u>Nadelen</u>
<ul style="list-style-type: none">- Zeer heldere / éénduidige structuur- De ontsluitingsinfrastructuur dient in de verschillende subzones een doodlopend straat te zijn, wat het verblijfskarakter versterkt- Geen omrijfactoren- Afgestemd op reeds gestarte maatregelen voor heraanleg Velodroomstraat- Realiseerbaar op terrein zonder bijkomende grondinnames	<ul style="list-style-type: none">- Bij calamiteiten zijn er geen alternatieven voor het bereiken van de subzones- Doodlopende straten creëren 'enclaves' of wooneilanden- Sluipverkeer is mogelijk in de wijkontsluitingsweg



GESLOTEN BEBOUWINGSLINIE

De gesloten bebouwingsrijen langs de Maarschalk Haiglaan, de Sportstraat en de Augustijnenstraat vormen een eerste bebouwingslinie. De bebouwing bevindt zich overwegend op de rooilijn. Naast deze gesloten bebouwingslinie bevindt zich ook een cluster open grootschalige bebouwing.

In de Haiglaan zijn er verschillende gebouwen met grote achterbouwen. Er bevinden naast het wonen veel voorzieningen. Deze functioneren op wijkniveau, zoals een slager en bakker, maar ook op stedelijk niveau, zoals fitness, maar ook autohandels. De verkeersgeneratie van deze activiteiten, meerbepaald de parkeernoodzaak, is niet altijd afgestemd op de ruimtelijke draagkracht van het gebied, en komt ook de woonkwaliteit niet ten goede.

Er wordt dan ook geopteerd om de functies in de gesloten bebouwingsrijen langs de Haiglaan de ontwikkelingsmogelijkheden te richten op wonen en ermee verweven kleinschalige voorzieningen met een beperkte parkeerbehoefte. De bebouwingsvoet van de achterbouwen wordt hiertoe op lange termijn best afgestemd op deze visie. Om de woonkwaliteit langs deze drukke weg te vergroten is de private buitenruimte een belangrijk aspect. Ook kunnen andere specifieke noden van de bewoners, zoals publiek groen en kijkgroen, een oplossing krijgen aan de achterzijdes van de woning. Deze openheid en ruimtelijkheid dragen eveneens sterk bij aan de woonkwaliteit.

De stelplaats van de Lijn kan op lange termijn de woonfuncties mee versterken. Gezien de beperkte oppervlakte van de stelplaats en de huidige vestigingsvisie van De Lijn inzake stelplaatsen (niet in het woonweefsel) is een herlocalisatie op een andere plaats niet ondenkbaar. Het is dan ook wenselijk om een nabestemming te voorzien voor deze plaats. Een ontwikkeling waarbij gesloten woningrijen op de plaats komen van de huidige werkplaatsen en busparking is een mogelijke optie. Daarbij kan het gebruik van een voortuinstrook een groen accent leggen en zo het versteende karakter van de steenweg onderbreken; en tevens opritten met parkeermogelijkheden voor de bewoners herbergen. Het is vanuit cultuurhistorisch oogpunt wenselijk om het gebouw waar nu de kantoren gevestigd zijn, het oorspronkelijk tramstation, te behouden. Om het te accentueren kan de onmiddellijk aangrenzende bebouwing iets dieper geplaatst worden. Op deze manier kan een openbare groenstrook, met grotere bomen, het groene accent langs de steenweg vergroten en de architectuur van het oude tramstation accentueren. Ook ontstaat er ruimte voor enkele langsparkeerplaatsen.

De hierna opgenomen ontwerputwerking toont aan dat er naast het voormalig stationsgebouw 12 woningen, met grote tuinen, kunnen ingeplant worden. Aan de achterzijde kan een beperkte herorganisatie en uitbreiding van de garages ruimte beiden aan nieuwe garages voor deze woningen (waarvan sommigen bereikbaar kunnen worden vanuit de privétuin). Bijkomend kunnen bestaande garages in de Sportstraat verplaatst worden en kunnen er een 5-tal bijkomende woonpercelen met tuin gecreëerd worden.

In de Sportstraat en Augustijnenstraat is de eerste bebouwingslinie niet overal gesloten: er bevindt zich ook halfopen bebouwing, bebouwing met voortuinstrook, nog niet bebouwde tuinpercelen ... Het betreft voornamelijk wonen. De ontwikkelingsoptie is dan ook om de huidige toestand te bestendigen: gesloten en halfopen gebouwen op de rooilijn met voornamelijk woonfuncties. In beperkte mate kunnen ook kleinschalige nevenfuncties, die uitgbaat worden door de bewoners, zoals bvb. een zelfstandige architect, toegelaten worden. Om de bestaande woonkwaliteit te behouden en versterken zijn ook hier elementen zoals private buitenruimte, publiek groen en parkeermogelijkheden erg belangrijk. Ook hier kan gezocht worden naar oplossingen in de ruimtes die grenzen aan de achterzijdes van de woningen. Het is wenselijk om op langere termijn de garageboxen die op dit ogenblik een gevelwand vormen in de Sportstraat te vervangen door woningbouw.



RESIDENTIËLE BEBOUWINGSLINIE

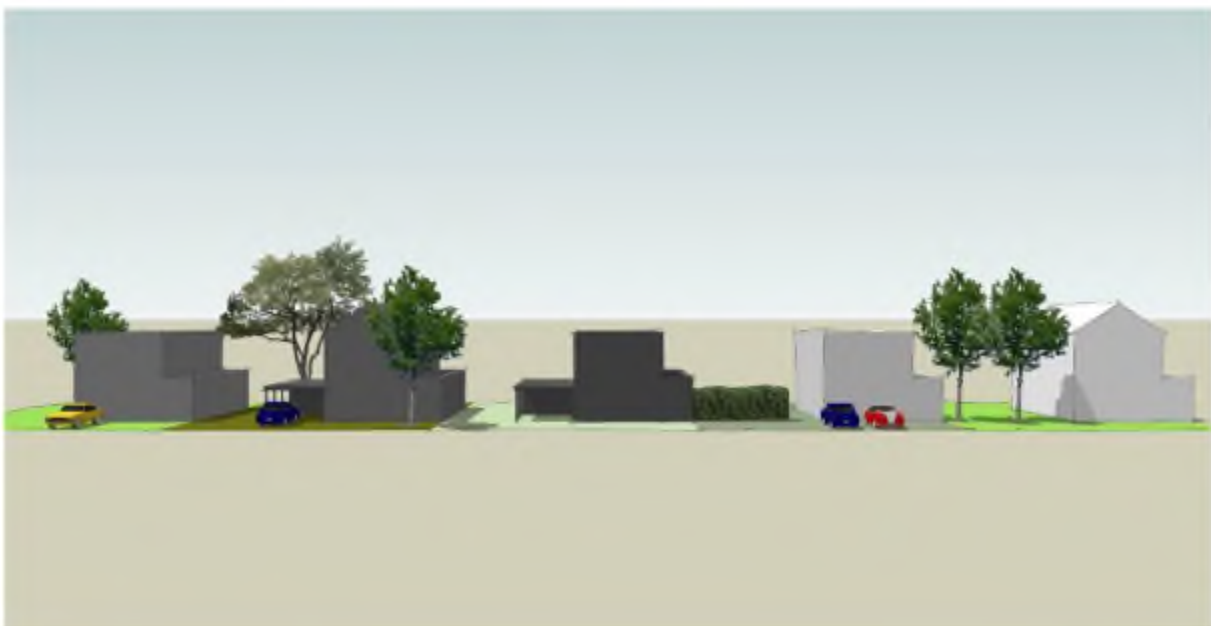
Achter de gesloten bebouwingslijnes verschuilen zich residentiële verkavelingen met hoofdzakelijk vrijstaande grondgebonden woningen. De woonkwaliteit is hoog: grondgebonden woningen met groene tuinen, rustige woonstraten met beperkt aandeel doorgaand verkeer, tussenliggende publieke ruimtes. Er komen geen andere hoofdfuncties voor. Er wordt geopteerd voor het bestendigen van de situatie. Daarbij is het juridisch verankeren van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten, de openheid, het groene woonkarakter ... een belangrijk aspect. Oostelijk van de Maarschalk Haiglaan zijn nog verdere verdichtingsmogelijkheden. Er is het perceel waarop zich de voormalige velodroom bevond, nu een weiland; maar ook op de grote woonpercelen grenzend aan de Vaart (zie paragraaf wonen langs het water).

Het nog niet ontwikkelde perceel zuidelijk van de Velodroomstraat, waar zich vroeger de Velodroom bevond, kan ontwikkeld worden aansluitend op het bestaande karakter: residentiële woonbebouwing in een groene omgeving. De typologie hoeft daarbij niet noodzakelijk open bebouwing te zijn. In het kader van verdichting van het stedelijk gebied is gesloten bebouwing aangewezen. Bij voorkeur is er een mix van types: open, halfopen en gesloten. Het grondgebonden karakter van de woningen, de aanwezigheid van tuinen en een publieke groene ruimte vormen de randvoorwaarden.

Bij deze ontwikkeling kunnen op lange termijn ook aangrenzende, onderbenutte perceelsdelen als woonkavel ontwikkeld worden. Zoals de leegstaande achteruitbouw van het voormalig metaalbedrijf, een gedeelte van de aangrenzende grote tuin ... Bijkomend biedt de ontwikkeling de mogelijkheid, zoals aangehaald in de verkeerskundige concepten, om ook de bestaande functies in de toekomst op de velodroomstraat te ontsluiten. Daardoor komt een perceel langs de Maarschalk Haiglaan, die nu instaat voor ontsluiting, bijkomend in aanmerking voor bebouwing.

Onderstaande ontwerputwerking geeft een mogelijke ontwikkeling weer die beantwoordt aan de randvoorwaarden. In een eerste fase kunnen op het weiland 8 woonpercelen ontwikkeld worden, met een garage aansluitend op een achterontsluiting. Grenzend aan de recente meergezinswoningen kan een groene ruimte worden voorzien die tevens ten dienste staat van het integraal waterbeheer. De wegenis kan als een erfstraat worden ingericht, waarbij een langzaam verkeersverbinding de link kan vormen met de verder gelegen ontsluitingsweg en eventueel ook met de Komense Vaart.

Op hetzelfde ogenblik of later kunnen op het aangrenzend grote tuinperceel en aangrenzende restruimtes 10 grondgebonden woningen worden ingeplant met kleine tuinen. En op langere termijn kunnen de diepe achterbouwen langsheen de Maarschalk Haiglaan eveneens vervangen worden door grondgebonden woningen. In het ontwerpvoorstel is geopteerd voor open bebouwing ingeplant op de noordelijke perceelsgrens, zoals weergegeven op bijgaande schetsen. Op deze manier wordt de ruimte optimaal benut en worden de tuinen optimaal bezont. Ook zorgen ze voor een verdere mix van het woningaanbod.



WONEN LANGS HET WATER

Naast deze ontwikkeling is er ook nog verdichting mogelijk op de zuidelijke gelegen percelen. Twee recente appartementsgebouwen geven reeds een aanzet aan deze verdichting. Voor een groot perceel met achterbouwen en versnipperd ingeplante garages is in het oorspronkelijke BPA een identieke ontwikkeling/renovatie voorzien: vrijstaande meersgezinswoningen in een groen kader. Deze ontwikkeling vond tot op heden nooit plaats, vermoedelijk omwille van ontsluitingsproblemen en de nog steeds in gebruik zijnde achterbouw als deel van een fitness. Op lange termijn blijft dergelijke verdichting hier echter wenselijk. Ook voor de aangrenzende grote woonpercelen kan op lange termijn aan dergelijke ontwikkeling gedacht worden. Op deze manier ontstaat een open waterfront, met middenschalige vrijstaande gebouwen in een semiprivaat groen kader.

Om het groen kader te maximaliseren is het wenselijk parkeerplaatsen ondergronds of halfondergronds in te planten. Op deze manier kan er een bovengronds een groene ruimte worden ingericht. De bestaande garagecluster kan daarbij geïntegreerd worden in de parkeergarage.



ONDERSTEUNENDE FRAGMENTEN

Tussen de residentiële bebouwing en de gesloten bebouwingslinie bevinden zich verschillende ruimtes met ondersteunende functies: clusters garageboxen, pleintjes, sportvoorzieningen. Ze nemen een belangrijke plaats in het ruimtelijk weefsel, maar zijn niet altijd optimaal bereikbaar. Het voorkomen van de clusters garageboxen is vaak onverzorgd en slordig.

Gezien hun bijdrage aan de woonkwaliteit is het wenselijk deze ondersteunende fragmenten zeker te behouden. Ze hebben een sociale functie als ontmoetingsplaats in de buurt. Door ze via informele routes in de wijk met elkaar te verbinden kan deze ontmoetingsfunctie nog versterkt worden. Bij de clusters met garageboxen stelt zich wel de vraag of een ondergrondse bundeling ten voordele van groene ruimte niet aangewezen is. Zo lijkt de cluster oostelijk van de Haiglaan betere potenties te hebben voor woonontwikkeling in een semipubliek groen kader, waarbij de garages ook ondergronds kunnen voorzien worden.

Naast het behoud van de huidige fragmenten is het wenselijk om nog bijkomende groene publieke ruimtes te voorzien in de nog verder te ontwikkelen ruimtes.

GROOTSCHALIGE VOORZIENINGENCLUSTER

De grootschalige voorzieningencluster is georganiseerd rond een gemeenschappelijke parking. Naast de grootschalige detailhandel is er ook een ontwikkeling voor zelfstandig begeleid wonen van het iets verder gelegen psychiatrisch ziekenhuis.

De gebouwenorganisatie is niet optimaal: de ruimte wordt niet maximaal benut. Tussen de gebouwen zijn er vrijliggende ruimtes, er zijn geen verdiepingen aanwezig, technische installaties worden naast de gebouwen voorzien in plaats van op het dak door de huidige maximale bouwhoogte... Mits het voorzien van de nodige parkeerplaatsen kan deze ruimte op lange termijn beter benut worden. Er zijn geen ruimtelijke argumenten om de bouwhoogte sterk te beperken op deze plaats: de woonbebouwing bevindt zich op een ruime afstand. Wel kan er een maximale bouwhoogte opgelegd worden in relatie tot de afstand met de woonbebouwing. De huidige functies zijn goed gelegen op deze plaats: het zijn stedelijke voorzieningen, net buiten het historisch stadshart, goed bereikbaar met verschillende modi.

Bijkomende bebouwing met ondergrondse parkeermogelijkheid, of gelijkgronds parkeren en de handelszaak op de verdieping benutten de ruimtelijke mogelijkheden van deze plaats optimaal. De organisatie rondom een centrale ruimte is en blijft een troef: het is een ontmoetingsplaats vanwaar alle ingangen zichtbaar zijn. In die zin ligt het gebouw waar nu de C&A gevestigd is eigenlijk niet goed: het verstopt de ingang van de Shoe Discount, het zelfstandig wonen voor mindervaliden en de overloopparking van de Delhaize. Het is wenselijker alle gebouwen op te stellen als een wand rond een plein waarop de verschillende ingangen gericht zijn, en de achterzijktes van de gebouwen te reserveren voor toeleveringen en dergelijke. Het zelfstandig wonen kan daarbij iets meer afstand nemen tot het centrale deel, maar is bij voorkeur tevens ook bereikbaar van de centrale ruimte. De wand hoeft daarbij niet gesloten te zijn. Doorgangen tussen de centrale ruimte en de vrijliggende voet- en fietspaden dragen bij tot de integratie van de cluster in het woonweefsel. Een meer kwalitatieve aanleg van het middenplein, zonder onderscheid naar eigendomsstructuur, logische en gebundelde toegangen is evenwel noodzakelijk om van deze centrale plaats een ontmoetingsplaats te maken. Voldoende ruimte voor voetgangers kan dit nog versterken.

Bestaande gebouwen kan je echter niet zomaar verplaatsen. Dit moet dan ook als een ontwikkeling op lange termijn beschouwd worden. De huidige vergunde bebouwing moet uiteraard behouden, onderhouden en beperkt aangepast kunnen worden. Bij grote ingrepen is herbouw tussen de twee achterliggende gebouwen echter aangewezen.

ZORGVOORZIENINGEN

Langs de Poperingseweg is het psychiatrisch instituut Heilig Hart gelegen. Het instituut biedt voor diverse behandelingssectoren dagbehandeling, hospitalisatie en ambulante nabehandeling. Ook is er een psychiatrisch verzorgingstehuis.

Het instituut heeft een uitbreidingsvraag en behoefte. Recent richtte het langs het Scholierenpad, naast de Delhaize in de zone voor stedelijke voorzieningen, een gebouw voor begeleid wonen op. Iets verderop langs de Komense Vaart, in de Tulpenlaan, bevindt zich het psychiatrisch verzorgingstehuis 'Het Tempelhof'. Het instituut verwierf in het verleden ook reeds een aantal panden tussen het instituut en de spoorweg langs de Poperingseweg. Het huidige BPA belet echter om in deze panden een verzorgende of ondersteunende functie te organiseren.

De woningrij langs de Poperingseweg tussen het instituut en de spoorweg ligt als het ware ingeklemd. Het betreft enkele woningen en een loods op kleine ondiepe percelen. De woningen zijn ingeplant op de rooilijn. Morfologisch vormen ze een geïsoleerd element: het aangrenzend en achterliggend instituut betreft vrijstaande bebouwing met voortuin. De spoorweg, het Scholierenpad, de vaart Ieper-Komen en het kruispunt met de Vaartstraat scheidt de woningrij van de overige gesloten woningrijen op de rooilijn aan deze zijde van de Poperingseweg. Aan de overzijde van de Poperingseweg bevindt zich het kruispunt met de Tulpenlaan en een gesloten bebouwingrij met woningen. Morfologisch is er echter geen link met deze gesloten bebouwingrij.

De zichtbaarheid op het kruispunt tussen de Poperingseweg, de spoorweg, het Scholierenpad, de vaart; de Vaartstraat en de Tulpenlaan is niet overal ideaal. Vooral de zichtbaarheid voor het verkeer langs de Poperingseweg op het Scholierenpad is een pijnpunt: Het pad wordt frequent gebruikt door scholieren als fietsverbindingen naar de scholen gelegen in de Augustijnenstraat.

Het is wenselijk dat in deze zone ook activiteiten kunnen plaatsvinden van het psychiatrisch ziekenhuis. Op lange termijn kan daarbij aan een integratie gedacht worden van deze percelen in de campus. Het is echter wenselijk dat de huidige private woonfunctie op deze plaats kan behouden blijven indien de desbetreffende eigenaars dit wensen.

4. MER SCREENING

Met het oog op raadpleging en adviesverlening over de mogelijke aanzienlijke effecten die het voorgenomen RUP kan hebben, werd de nota "verzoek tot raadpleging" door de gemeente Ieper overgemaakt aan:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning
- Agentschap R-O Vlaanderen – R-O West-Vlaanderen – Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen
- Agentschap R-O Vlaanderen – R-O West-Vlaanderen – Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer – Buitendienst West-Vlaanderen
- Departement LNE – Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid – Dienst VR

Alle aangeschreven instanties, behalve Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen hebben gereageerd op dit "verzoek tot raadpleging". Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen heeft te kennen gegeven dat er op het eerste zicht geen wezenlijke ruimtelijke problemen ten aanzien van milieu-effecten gegenereerd door het RUP blijken te zijn. RO-West-Vlaanderen geeft verder aan dat zij op korte termijn niet meer kunnen voldoen aan de adviesvraag en dat aan de adviesvereiste in het kader van de MER-screening kan voorbijgegaan worden.

Alle overige adviesverlenende instanties zijn van oordeel dat de mogelijke gevolgen op het milieu in de nota "verzoek tot raadpleging" correct zijn beschreven, dat het besluit van het gevoerde milieueffectenonderzoek correct is en dat het plan bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten zal creëren¹.

Globaal genomen worden door de adviesverlenende instanties bijgevolg geen bezwaren geuit met betrekking tot de ontheffing van de plan-MER-plicht voor het RUP "Maarschalk Haiglaan".

Aanvullend wordt door een aantal instanties in hun advies wel om een bijkomende toelichting van de nota "verzoek tot raadpleging" gevraagd of worden suggesties gedaan om het plan verder te optimaliseren (mogelijke milieueffecten verder te minimaliseren).

- AWW merkt op dat een nieuw mobiliteitsplan in opmaak is. Voorgestelde elementen uit het mobiliteitsplan van 2000 kunnen achterhaald zijn.
- Verder geeft AWW aan dat grote delen van het RUP klaarblijkelijk gaan over een nieuwe ontsluiting naar de M. Haiglaan van de aansluitende wijken. Gezien de M. Haiglaan een gewestweg is, is een overleg met de wegbeheerder wenselijk vooraleer over te gaan naar een afwerking van het GRUP.
- In de nota worden de veranderingen in het verkeersaanbod te vaag beschreven. Men geeft aan de verkeersdruk te willen verlagen, maar dit wordt niet verder ingevuld. De uitwerking van een nieuwe ontsluitingsconcept en inrichtingsconcept van de M. Haiglaan gebeurt beter via een MOBER dan een plan-MER.

Conform de vraag van AWW werd dan ook bilateraal overlegd over het RUP en in samenspraak enkele bijstellingen doorgevoerd.

Op basis van deze adviezen is een geïntegreerd advies opgemaakt dat goedgekeurd is door de dienst MER. De conclusie van de screening is dat er geen plan MER plicht is, geen passende beoordeling dient opgemaakt te worden, en geen Ruimtelijk Veiligheidsrapport of andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten moeten worden opgemaakt.

¹ Steeds van toepassing voor het specifieke aspect waar deze adviesverlenende instanties betrekking op hebben.

5. WATERTOETS

Zoals omschreven bij de bestaande toestand situeren de problemen op het terrein zich niet daar de watertoetskaarten overstromingsgevoelige zones detecteren. Op de locatie van de grootschalige detailhandel werden in het verleden nooit problemen vastgesteld met de waterhuishouding, ondanks de aanwezigheid van grote verharde oppervlaktes. Wel zijn er recente overstromingen ter hoogte van de voormalige velodroom gesignaleerd. Daar is immers een lager gelegen gebied gesitueerd. Deze zijn niet opgenomen in de kaarten met recent overstroomde gebieden. Op dit ogenblik zijn/worden drie knelpunten, die mee aan de basis lagen van deze wateroverlast, aangepakt:

- De aangrenzende beek, die zich tot voor kort op privéterrein bevindt, is geruimd zodat het water weer gravitair wordt afgevoerd.
- Bij de heraanleg van de Velodroomstraat, die momenteel plaatsvindt, wordt een gescheiden rioleringstelsel voorzien, dat aantakt op de Haiglaan. In het verleden was dit niet het geval.
- Een groot voormalige industrieel pand (Ypcar) met aanhorende verhardingen zal na (reeds vergunde) verbouwingen zijn regenwater niet langer lozen aan deze zijde maar zal dit in het gescheiden rioleringstelsel langs de Maarschalk Haiglaan gebeuren.

Na de uitvoering van deze maatregelen zal de situatie door de stad verder opgevolgd en geëvalueerd worden.

Het RUP laat op verschillende plaatsen bijkomende bebouwing en verharding toe. Het betreft in hoofdzaak woningbouw. Op andere plaatsen zal op langere termijn dan weer bebouwing en verharding verdwijnen, zoals de achterbouwen die zich buiten de uiterste bouwgrenzen bevinden en de stelplaats van de Lijn.

Alle ingrepen inzake bijkomende verhardingen en/of verbouwingen zijn onderhevig aan de stedenbouwkundige verordening inzake opvang van hemelwater. Bijkomende worden in het RUP een aantal maatregelen genomen om de opvang van regenwater te beperken of buffering / infiltratie te voorzien:

- Niet in gebruik zijnde gronden moeten als groene ruimte worden ingericht (art 1, 13, 14, 15, 16). Op deze manier blijven op deze plaatsen infiltratiemogelijkheden aanwezig.
- Er worden beperkingen opgelegd voor verhardingen en bebouwing. Zo wordt waar relevant een maximale verhardingsoppervlakte opgelegd per perceel buiten de uiterste bebouwingsgrenzen (art 7, 9), of een percentage van het perceel dat aan te leggen is als groene buitenruimte (art 10, 11).
- Er worden verschillende structurele groene verblijfsruimtes (art 13) voorzien waarbij wateropvang van de omgeving kan gecombineerd worden met groene verblijfsruimte. Dit voor de voormalige spoorwegbedding, het kanaal en bijhorende oevers, en als centraal gelegen ruimte bij de ontwikkeling van de velodroomsite. Daarbij is het bebouwings- en verhardingspercentage, behoudens LV verbindingen vastgelegd op maximaal 25%. De LV verbindingen betreffen smalle verhardingstroken waarbij een maximale breedte is vastgelegd (art 17). Deze breedtes, 1m50 en 2m50, laten afwatering in de berm naast het pad toe.
- Er worden groenaanplanten opgelegd, zoals 1 boom per 20 parkeerplaatsen (art 5), afsluitingen in transparante draad of groene hagen (ondermeer art 7,9, 10, ...). Deze groenelementen zorgen voor onbebouwde vlakken die infiltratie in de bodem toelaten en opname en verdamping van grondwater door de beplanting.

6. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Het RUP vervangt de gewestplan en BPA-voorschriften binnen de plancontouren. De Gewestplanvoorschriften die opgegeven worden betreffen:

Woongebied:

'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.'

Woonuitbreidingsgebied:

'De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.'

Parkgebied:

'De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.'

De BPA-voorschriften van het BPA Noord-Westsector, plancode 330111D3077018A, goedgekeurd op 22/10/1987; en het BPA Noordsector A deel II, plancode 330111D3077074D, goedgekeurd op 12/07/1999, worden binnen de plancontour van het RUP eveneens opgegeven deze voorschriften zijn hierna in bijlage opgenomen.

De nog geldige verkavelingen gelegen in het gebied, hierna opgesomd, worden eveneens opgegeven binnen de plancontour.

Gemeentelijk dossiernr.	Adres(sen)	Perceelsnr(s)	Aanvrager	Goedkeurings datum
VK03_023	Sportstraat 9 en 11	Sectie E 256b en c	Fache - Vandermaeliere	22/02/1973
VK03_37/1	Augustijnenstraat 11, 15 en 17	Sectie E 260a8, y7 en z	Behey Marc	16/03/1984
VK03_37/2	Augustijnenstraat 17	Sectie E 260a8	Busschaert Albert	03/07/2006
VK03_048	Velodroomstraat 60 en 62	Sectie E 310s12 en m12	Behey Marc	13/06/1989
VK03_051/2	Jan Belletstraat (bijna volledig)	Sectie E 248f, g, h, k, m, n, p, r, s, t, x; 251e2, f2, g2, k, l, m, n en 254 v/2	Tankrey sonja	21/05/1992
VK03_065/1	Velodroomstraat 16a, b en c	Sectie E 310a13 en z12	Danneels Immo nv	Niet gekend
VK03_065/2	Velodroomstraat 16a, b en c	Sectie E 310a13 en z12	Danneels Immo nv	Niet gekend
VK03_072/1	Maarschalk Haiglaan 154 en 154+ (tussen Velodroomstraat en Steendam)	Sectie E 306r	Artopex nv	Niet gekend
VK03_076/1	Maarschalk Haiglaan 154+ (aan Steendam)	Sectie E 306w	Niet gekend	Niet gekend
VK03_079	Geen adres (tussen Velodroomstraat en Steendam)	Sectie E 306c2, w en y	Niet gekend	Niet gekend

RUIMTELIJKE CATEGORIEËN

De verschillende zone-voorschriften in het RUP behoren tot verschillende gebiedscategorieën volgens de typevoorschriften.

- Woongebied:
 - o Art 5 zone voor stedelijke voorzieningen,
 - o Art 6 zone voor zorgvoorzieningen
 - o Art 7 zone voor lokale voorzieningen en wonen
 - o Art 8 zone voor lokale voorzieningen en wonen in hoge bebouwing
 - o Art 9 zone voor wonen
 - o Art 10 zone voor meergezinswoningen in een green kader
 - o Art 11 zone voor wonen in een groen kader
 - o Art 12 zone voor garages
- Parkgebied:
 - o Art 13 zone voor groene ruimte
- Weginfrastructuur:
 - o Art 14 zone voor lokale wegenis
 - o Art 15 zone voor erfonthoudingsweg

De voorschriften wijzigen de bestaande ruimtebalans als volgt:

GWP bestemming	Opp (ha)	Gebiedscategorie	Opp(ha)
Woongebied	-15,46	Woongebied	+ 13,15
		Parkgebied	+ 0,48
		Weginfrastructuur	+ 1,83
Woonuitbreidingsgebied	- 6,24	Woongebied	+ 4,76
		Parkgebied	+ 1,09
		Weginfrastructuur	+ 0,39
Parkgebied	- 1,09	Parkgebied	+ 0,77
		Weginfrastructuur	+ 0,32
Totaal	- 22,79		+ 22,79

Gesommeerd zijn dit volgende oppervlaktes per gebiedscategorie:

Gebiedscategorie	Opp (ha)
Woongebied	+ 17,91
Parkgebied	+ 2,34
Weginfrastructuur	+ 2,54
Totaal	+ 22,79

REGISTER PLANSCHADE / PLANBATEN

Het plan voert geen bestemmingswijzigingen door die aanleiding kunnen geven aan planschade of planbaten.

BUURTWEGENTOETS

Het plan vereist geen acties inzake het afschaffen of wijzigen van voetwegen. Naast de bestaande officiële voetwegen en de bestaande fysieke verbindingen worden een aantal bijkomende langzaam verkeersverbindingen gecreëerd in het plangebied. Deze worden in het RUP opgelegd, zodat ze aangelegd worden bij de ontwikkeling van bepaalde zones. Ze vereisen geen specifieke andere acties of maatregelen.

SOCIALE WONINGBOUW

Het decreet grond- en pandenbeleid garandeert de realisatie van een aandeel sociale woningbouw bij verkavelingen met meer dan 10 kavels of groter dan 0,5ha. Conform het decreet moet voor de sociale huisvesting een dichtheid van minimaal 35wo/ha in stedelijk gebied gehanteerd worden.

Deze regelgeving zal ondermeer van toepassing zijn op de nog ontwikkelen gebieden binnen artikel 11. De minimale perceelsoppervlakte, 200m², laat deze dichtheid net toe (35 woonpercelen * 200m²= 7000m² per hectare, of een bruto-netto verhouding van 70%). De dichtheid is bovendien enkel van toepassing op de sociale huisvesting, de globale na te streven dichtheid bedraagt 25wo/ha.

PROCEDURE

Bij de opmaak van het RUP vonden volgende overlegmomenten plaats:

Datum	Onderwerp	Actoren
14/04/08	Startvergadering	Stad Ieper Technum
03/06/08	Overleg verkeerskundige concepten	Stad Ieper Technum
15/01/09	Overleg ontwikkelingsvisie, aanzet stedenbouwkundige voorschriften	Stad Ieper Technum
31/08/09	Overleg voorontwerp RUP	Stad Ieper Technum
31/08/09	Overleg voorontwerp RUP – mobiliteitsaspecten	AWV (beheer en mobiliteitsbegeleiding) Stad Ieper Technum
08/09/09	Voorstel voorontwerp RUP in de Gecoro	Gecoro Technum
02/10/09	Plenair overleg	Zie verslag en opmerking op verslag
09/02/10	Bundelen en behandelen van de bezwaren in de Gecoro	Gecoro

BIJLAGE
OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN



319/01

Provincie West-Vlaanderen
Arrondissement IEPER

Gemeente IEPER

ONTWERP:

B.P.A. nr. NOORD-WESTSEKTOR

Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu
Mij bekend om gevraagd te worden bij het besluit van heden

Nr. 10521.14

Brussel 22/10/1987

De Gemeenschapsminister van Binnenlandse Aangelegenheden
en Ruimtelijke Ordening

J. Peete

Blad 2. Bestemmingsplan

ONTWERPER

Witab

HOOFD STEDESKUPWILNOMME DIENST
M. Geels

DE URBANIST
M. Steelant

35 Bolen Ruzehelann 8320 Brugge
tel 0507 35 81 28 - 29

WILZIGINGEN

Definitief voorontwerp aangepast aan de bemerkingen van stedebebauw in

brief van d.d. 5/5/1982 ref. 10.521.14 AR/JE

Definitief ontwerp: gunstig goedgekeurd in R.C. van 17/12/1982 en aangepast aan

de bemerkingen van Stedebebauw in brief van d.d. 30/11/82

ref. 10521.14 AR/AMC

Plan hernomen als voorontwerp en aangepast aan de bemerkingen van de

Gemeente

Voorontwerp goedgekeurd in Gemeentelijke Commissie van Advies van

3/4/1985 en aangepast aan de bemerkingen van Stedebebauw

Datum:

27/8/1982

Dagemaakt de:

15 april 1981

7/1/1983

Berekening

R. Blontrock

23/10/1984

Keuring

Dessiv

22/8/1985

Auric. Dices

Schaal:

VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

- Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.
- Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones
- Kolom 3 en 4. De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakten is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één woonegelegenheid toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming.
- De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenis:
- W. Woongebouwen - woningen. (1 garage per woning verplichtend inbegrepen)
 - H. Detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank- en servicestations)
 - O. Gemeenschapsuitrustingen
 - B. Bergplaatsen - garages
 - A. Ambachtelijke bedrijfsgebouwen - bergplaatsen, niet storend voor de omgeving
 - AB. Gegroepeerde garages
- Nota. De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming K uit tabel II. De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens tabel II, mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens tabel I.
- Kolom 5. De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden.
- Kolom 6. De breuk 0/X duidt aan dat verschillende plaatsingen tegenover één der zijkavelgrenzen mogelijk zijn, minimum X meter is slechts toegelaten indien aan de andere zijde van de betrokken kavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X aantal meters kan en ook moet geeerbiedigd worden.
- Kolom 7. De grafische- en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden. Vanaf de minimum afstand tot de achterkavelgrens moet het bouwvolume onder een gabariet blijven van 3,00 m. en verder stijgend met een hoek van 31°.
- Kolom 8. De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.
- Kolom 9. Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt dient deze minimum waarde met X vermeerderd.
- Kolom 10.
- Kolom 11 en 12. De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.
- Kolom 13 en 14. Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12.

- Kolom 15. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst en 16. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooflijn aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum van 3,00 m. toebedacht. Bij elke constructie moet de minimale verdieping-hoogte, zoals vastgelegd in het gemeentelijk bouwreglement, geeerbiedigd worden.
- Kolom 17. In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.
- Kolom 18. D: duidt aan: hellende daken met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.
- en 19. D₁: duidt op een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Eenzelfde helling per blok woning. Bij de mogelijkheid D en D₁ mag maximum 10% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte plat zijn voor uitbouwen en dakterrassen.
- M: duidt op een platdak met helling van maximum 2% en met horizontale kroonlijsten aan al de gevels (gevels op de kavelgrens). Maximum 10% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag hellend dak D zijn.
- Kolom 20. Art.1. Materialen
- 1.1. Gevels: Vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor de zone A en N indien de gevels wit geschilderd zijn.
 - 1.2. Daken: Bij D en D₁ zijn slechts pannen of leien toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars, en helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. Bij M is de keuze vrij.
- Art.2. Uitbouwen.
- 2.1. Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,50 m. toegelaten tot maximum 0,60 m. uiterste hoeken van de voorgevel en over een maximum breedte van 4,00 m. Uitsprongen over de voorgevelgrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.
 - 2.2. Boven de vlakken van hellende daken zijn op halve lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,50 m. hoog. en op een minimum afstand van 1,00 m. van de uiterste hoeken van de gevels en met een maximum breedte van 4,00 m.
- Kolom 21. Afsluitingen.
- Art.1. Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 1,80 m. hoog.
- Art.2. In de voor- en zijtuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 0,50 m. toegelaten. Voor het overige zie art.1.
- Art.3. Alleen afsluitingen met levende hagen van maximum 1,80 m. zijn toegelaten.
- Art.4. Alleen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken van maximum 0,50 m. hoog in levende hagen. Het overige zie art.5.
- Art.5. Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken. Voor het overige zie art.3.
- Kolom 22. Bemerkingen: Aanvullende voorschriften.
- Algemeen: Elke instelling zal op eigen terrein de nodige parkeerterruimte voorzien voor wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel.

TABEL I BOUWZONES

zone nr.	bestemming		plaatsing in meter t.o.v.				%	volume						vormgeving en materialen		afsl. art.	bemerkingen			
	hoofd	neven	weg-grens	zij-kavel-grens	achter-kavel-grens	breedte		diepte		aantal bouwlagen		dakvorm		mater. uitb. art.						
								min. kavel	max. gevel			min.	max.		type			helling		
1	W	H	min. 5	min. 4	min. 5	40% max. 240m ²	18	-	10	20	10	15	1	2	-	D	25° 45°	1 en 2	1	Bij open bebouwing
2	W	H	max. 8	min. 4	min. 5	40% max. 180m ²	12	-	9	15	9	12	1	2	-	D	25° 45°	1 en 2	1	Bij gekoppelde bebouwing: De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woonbindend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m. doorlopen.
3	W	H B	z.p.	min. 0/3	min. 5	-	6	-	9	z.p.	9	15	1	2	-	D	25° 45°	1 en 2	1	Bij aaneengesloten woningbouw: Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m. doorlopen. Bij aanbouw moeten alle gevels op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan. 1/8 van een bouwperceel, gelegen binnen de zone voor bebouwing moet onbebouwd blijven. Dit perceel moet over een lengte van minimum 2,00 m. palen aan de gemeenschappelijke grenzen met de omliggende perceelen. Deze regel geldt voor de bouwzone aan beide zijden van een hoek over een lengte van 15,00 m. gerekend af het snijpunt van de voorgevelbouwlijnen langs beide straten.
4	A	nihil	z.p.	min. 5	min. 5	75%	-	-	-	-	-	-	1	2	-	vrij	-	1 en 2	1	Binnen deze zone zijn enkel bedrijven toegelaten waarbij het geluidsniveau buiten de zone hoger mag zijn dan 45 db(A) overdag en 35 db(A) 's nachts. De nokhoogte mag niet meer dan 10,0 m. De gabarietbeperking van kolom 7 geldt ook t.o.v. de perceelsgrenzen.
5	H	W	zie rubriek bemerkingen			50%	30	-	-	-	-	-	1	1	-	vrij	-	1.1 en 1.2	1	Zone voor dienstverlenende bedrijven: Inplanting: 1) op min. 5 m voor bouwpercelen kleiner dan 1 ha. 2) op min. 10 m voor bouwpercelen groter dan 1 ha. In de achteruitbouwstrook mag een bouwlaag van 3 m aangelegd worden. De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.


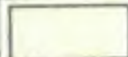

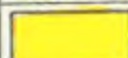


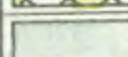

VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN
max : maximum | min : minimum | z.p : zie plan

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUITEN

- Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.
 Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones
 Kolom 3. De bestemmingen zijn:
 en 4. Q : Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken) Alleen groen is toegelaten.
 We: Openbare weg
 Vp: Openbaar voetpad
 K : Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
 K₁ : Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
 B : Bergplaatsen
 R : Verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.
 G : Openbaar groen: parken, speeltuinen, wegen voor voetgangers.
 S : Sportparken met bijhorende voorzieningen.
 Sp : Sporthal
 Sw : Spoorweg
 T : Toevoerleiding (ondergronds)
 Kolom 5. De aanduiding 0/Y duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op
 en 6. een minimum afstand Y van de perceelsgrens. Indien er geen aanleunende constructie bestaat of zal gebouwd worden, mag slechts gebouwd worden binnen een gabariet van 1,80 m. op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van 35°.

- Kolom 7. Duidt aan met inachtnaam van de bepalingen uit kolom 6, welke afstand moet geëerbiedigd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van tabel I toegelaten is.
 Kolom 8. Geeft de maximale toegelaten bezetting voor de nevenbestemming van het perceel of delen van een perceel gelegen binnen de betrokken zone.
 Kolom 9. Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (maximum hoogte van 3,00 m.) bepalen het volume der en 10. toegelaten constructies.
 Kolom 11. De aanduiding van de kolommen 18 en 19 uit tabel I is hier van toepassing.
 Kolom 12. De aanduiding onder rubriek 1.1. en 1.2. van kolom 20 uit tabel I zijn hier van toepassing.
 Kolom 13. De aanduiding onder kolom 21 van tabel I zijn hier van toepassing.
 Kolom 14. Bemerkingen: Aanvullende voorschriften.
 Algemeen: Toeritten tot de percelen langs de zones voor openbaar groen zijn verboden
 De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de weggrens waar een toerit tot het perceel toegelaten is.

TABEL II OPEN RUITEN

zone nr.	bestemming		plaatsing in meter t.o.v.			%/ bezetting	volume		vormgeving en materialen		afsl. art.	VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN max.: maximum min.: minimum z.p.: zie plan	
	hoofd	neven	zij-kavelgrens	achter-kavelgrens	bouwstrook		max. opp. m ²	max. bouwlagen	dak-vorm	mater-uitb. art.			bemerkingen
	13	Q	R	-	-	-	30%	-	-	-	-	1	"Non aedificandi"
	14	K	R B	min. 0/3	min. 0/3	-	30%	50	1	vrij	1.1. en 1.2.	1	Gevelmuren der bijgebouwen maximum 3,00 m. hoog. De maximum nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m. Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig beplanting, en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen.
	15	G	R	-	-	-	10%	-	-	-	-	-	Zone voor wegen en Jaarbijhorende vrije ruimten. De aanleg dient het woonkarakter van de zone te benadrukken, zoals: afremmen van het autoverkeer, pleintjes, verkeersdrempel, knikken, ...), aanleg van aangepaste straatbevoering en beplanting, de rijweg minimum 4,00 m breed
	16	We	nihil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Alle verhardingen in deze zone moeten uitgevoerd worden in een waterdoorlatende materiaal van minimum 1,20 m. breed (vb dolomiet) De niet verharde gedeeltes moeten aangeplant worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig groen
	17	Vp	nihil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Zone voor sport en spel met daartoe dienende sport- en speelvelden en bijhorende gebouwen. De maximumnokhoogte v/d sporthal mag niet meer bedragen dan 14 m.
	18	S	Sp	5	10	10	20%	3000	1	vrij	1.1. en 1.2.	1	Op de percelen grenzend aan het spoorwegdomein dient een afsluiting te worden aangebracht. De beplanting palend aan het spoorwegdomein, dient te voldoen aan de vigerende wetgeving terzake.
	19	Sw	nihil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Zone met bouwverbod (mag niet overbouwd of met bomen beplant worden)
	20	L	nihil	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Algemene bemerkingen: In geval van strijdige aanduidingen tussen de voorschriften en het plan, hebben de grafische aanduidingen van het plan voorrang.

zone nr.	bestemming		plaatsing in meter t.o.v.			bezetting %	breedte		diepte				aantal bouwlagen		V/T max.	vormgeving en materialen			afsl. art.	bemerkingen	
	hoofd	neven	weg-grens	zij-kavel-grens	achter-kavel-grens		min. kavel	max. gevel	gelijkvloers		verdiep		min.	max.		dakvorm		mater. uitb. art.			
									min.	max.	min.	max.				type	helling				
																					25° a 45°
max.: maximum min.: minimum zp.: zie plan																					
	1	W	H	min. 5	min. 4	min. 5	40% max. 240m ²	18	-	10	20	10	15	1	2	-	D	25° a 45°	1 en 2	1	Bij open bebouwing
	2	W	H	max. 8	min. 4	min. 5	40% max. 180m ²	12	-	9	15	9	12	1	2	-	D	25° a 45°	1 en 2	1	Bij gekoppelde bebouwing: De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning bindend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m doorlopen.
	3	W	H B	z.p.	min. 0/3	min. 5	-	6	-	9	zp	9	15	1	2	-	D	25° a 45°	1 en 2	1	Bij aaneengesloten woningbouw: Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m doorlopen. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan. 1/8 van een bouwperceel, gelegen binnen de zone voor bebouwing moet onbebouwd blijven. Dit perceel moet over een lengte van minimum 2,00 m palen aan de gemeenschappelijke grenzen met de aanpalende perceelen. Deze regel geldt voor de bouwzone aan beide zijden van een hoek over een lengte van 15,00 m gerekend af het snijpunt v.d. voorbouwlijnen langs beide straten.
	4	A	nihil	z.p.	min. 5	min. 5	75%	-	-	-	-	-	-	1	2	-	vrij	-	1 en 2	1	Binnen deze zone zijn enkel bedrijven toegelaten waarbij het geluidsniveau buiten de zone hoger mag zijn dan 45 db(A) overdag en 35db(A)'s nachts. De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 10,0 m. De gabarietbeperking van kolom 7 geldt ook t.o.v. de perceelsgrenzen.
	5	H	W	zie rubriek bemerkingen			50%	30	-	-	-	-	-	1	1	-	vrij	-	1.1 en 1.2	1	Zone voor dienstverlenende bedrijven: Inplanting: 1) op min. 5 m voor bouwpercelen kleiner dan 1 ha. In de achteruitbouwstrook mag een afstand van 3 m aangelegd worden. De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
	6	AB	nihil	z.p.	0/3	z.p.	z.p.	-	-	-	z.p.	-	-	1	1	-	vrij	-	1.1 en 1.2	-	Kleuterschool: bouwhoogte max. 3,50 m, bekroning inbegrepen de gabarietbeperking van kolom 7 geldt ook voor kolom 6.
S1	7	O	W	min. 5	min. 4	min. 5	50%	-	-	-	-	-	-	1	1	-	vrij	-	1 en 1.2	1	V.T.I.: de maximumnokhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m bedragen de gabarietbeperking van kolom 7 geldt ook voor kolom 6
S2	8	O	W B	min. 5	min. 5	min. 5	45%	-	-	-	-	-	-	1	2	-	vrij	-	1 en 2	1	Interk'ONS TEHUIS": de maximumnokhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m. de gabarietbeperking van kolom 7 geldt ook voor kolom 6
R	9	O	W B	min. 10	min. 5	min. 10	45%	-	-	-	-	-	-	1	2	-	vrij	-	1 en 2	1	Psychiatrisch Centrum: de maximumnokhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m. de gabarietbeperking van kolom 7 geldt ook voor kolom 6
P	10	O	W B	min. 10	min. 5	min. 10	50%	-	-	-	-	-	-	1	2	-	vrij	-	1 en 2	1	Depot NMVB: de maximumnokhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m. de gabarietbeperking van kolom 7 geldt ook voor kolom 6
NMVB	11	O	W B	min. 10	min. 5	min. 5	50%	-	-	-	-	-	-	1	2	-	vrij	-	1 en 2	1	Elektriciteitskabine: De max. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m
E	12	O	nihil	zp	zp	zp	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

- Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft
- Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones
- Kolom 3. De bestemmingen zijn
- en 4. O: Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken) Alleen groen is toegelaten.
- We: Openbare weg
Vp: Openbaar voetpad
K: Deel van het perceel anders dan O en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
K1: Deel van het perceel anders dan O en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
B: Bergplaatsen
R: Verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.
G: Openbaar groen: parken, speeltuinen, wegen voor voetgangers.
S: Sportparken met bijhorende voorzieningen.
- Sp: Sporthal
Sw: Spoorweg
T: Toevoerleiding (ondergronds)
- Kolom 5. De aanduiding 0/Y duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op een minimum afstand Y van de perceelsgrens. Indien er geen aanleunende constructie bestaat of zal gebouwd worden, mag slechts gebouwd worden binnen een gabariet van 1,80 m. op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van 35°.

- Kolom 7. Duidt aan met inachtnaam van de bepalingen uit kolom 6, welke afstand moet gerespecteerd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van tabel I toegelaten is.
- Kolom 8. Geeft de maximale toegelaten bezetting voor de nevenbestemming van het perceel of delen van een perceel binnen de betrokken zone.
- Kolom 9. Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (maximum hoogte van 3,00 m.) bepalen het volume en 10. toegelaten constructies.
- Kolom 11. De aanduiding van de kolommen 18 en 19 uit tabel I is hier van toepassing.
- Kolom 12. De aanduiding onder rubriek 1.1. en 1.2. van kolom 20 uit tabel I zijn hier van toepassing.
- Kolom 13. De aanduiding onder kolom 21 van tabel I zijn hier van toepassing.
- Kolom 14. Bemerkingen: Aanvullende voorschriften.
- Algemeen: Toeritten tot de percelen langs de zones voor openbaar groen zijn verboden. De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de weggrens waar een toerit tot het perceel toe is.

TABEL II OPEN RUIMTEN

VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN
max.: maximum | min.: minimum | zp.: zie plan

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD IEPER *Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen (AROHM).*

Mij bekend en goedgekeurd te worden bij het besluit van heden.

ontwerp

Nr D. 3077/141

Zinnel, 12 juli 1999.

BPA: NOORDSECTOR-A DEEL II

DEEL VAN BPA NOORSECTOR-A

goedgekeurd bij MB 30/06/1994 met uitsluiting van betrokken deel
besluit tot in herzieningstelling: MB van 23/11/1995
besluit van onthouding van goedkeuring: M.B. van 26/09/1996
herziening op basis van het herzieningsbesluit van 23/11/1995

*De minister vice-president van de Vlaamse regering en
Vlaams minister van Openbare Werken, Vervoer en
Ruimtelijke Ordening*

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

Stev Stevaert.

*Voor eensluidend afschrift
hoofdredacteur
W. WITTOCK.*

DE ONTWERPER:

wrtab	Westvlaamse Intercommunale voor Technisch Advies en Bijstand voor Ruimtelijke Ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Assebroek tel 050/ 35 81 28 fax 050/ 35 68 49
--------------	---	--

DE DIRECTEUR	HET DIENSTHOOFD	DE URBANIST	Getekend:
<i>J. Dhoest</i>	<i>M. Geldof</i>	<i>K. Vanackere</i>	Datum: 01/09/1997

Wijzigingen adviesprocedure 17.09.1997 - 17.10.1997 coördinatievergadering 22.09.1997	Datum 23.10.1997
---	---------------------

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 1. DEC. 1997.

op bevel,

De Secretaris,

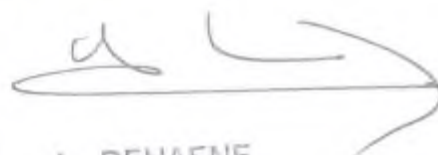


J. BREYNE

zegel der gemeente



De Burgemeester,



L. DEHAENE

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 2 JAN. 1998
tot 2. FEB. 1998

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,



J. BREYNE

zegel der gemeente



De Burgemeester,



L. DEHAENE

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 2. MAART 1998. ...

op bevel,

De Secretaris,



J. BREYNE

zegel der gemeente



De Burgemeester,



L. DEHAENE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

kleuren : zie
plan

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES



zone 1 zone voor gesloten bebouwing



zone 2 zone voor open en half-open bebouwing



zone 3 zone voor hoge dichtheid-bebouwing



zone 4 saneringszone



zone 5 openbaar groen



zone 6 zone voor openbare wegenis en pleinen



zone 7 bouwvrije zone



zone 8 zone voor openbaar nut

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

. GB 1: Verklaring van voorkomende afkortingen

max.: maximum

min.: minimum

z.p.: zie plan

--: de aanduiding "-" wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig

DF: definities

GB: gemeenschappelijke bepalingen

AV: aanvullende voorschriften.

. GB 2:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. Ingeval van een bedrijvenszone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woongelegenheden toegelaten is per bedrijfseenheid.

. GB 3:

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 4:

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van max. kroonlijst- en/of nokhoogte)

. GB 5:

In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bovengrondse bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 6:

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met een minimumhelling van 25° tegenover het horizontaal vlak.

. GB 7: Materialen

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

Dit verbod geldt niet voor de bedrijvzones indien het gaat om sierbetonelementen.

- Daken: in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijfsgebouwen): slechts pannen of leien zijn toegelaten.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. De keuze is vrij in geval van plat dak.

. GB 8: Uitbouwen

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0,70 m toegelaten tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.

- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80 m hoog en op een min. afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels .

. GB 9: Afsluitingen:

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd:

- 1) Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 1,80 m hoog
- 2) In de voortuinstraken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 0,50 m. (brievenbuselement uitgezonderd) toegelaten. Voor het overige zie punt 1)
- 3) Alleen afsluitingen met levende hagen van max. 1,80 m zijn toegelaten
- 4) Alleen afsluitingen in de voortuinstraken van max. 0,50 m hoog (brievenbuselement uitgezonderd) in levende hagen.
- 5) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstraken zijn verplicht.

. GB 10:

De nodige parkeerruimte dient voorzien voor eigen wagens, wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel en dit overeenkomstig de richtlijnen van de Vlaamse Gemeenschap.

. GB 11:

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

. GB 12:

Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven.

. GB 13:

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

ZONE 1: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: karmijnrood en gearceerde deelzones karmijnrood-lichtpaars
- Het betreft zones waar vooral het wonen en aan het wonen aanverwante en niet storende functies kunnen aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting en globale geslotenheid.

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming (meer dan 50% van de totale vloeroppervlakten): woongelegenheden. Bepaalde deelzones in achterliggende posities gelegen (maximaal 50% van deze deelzone gerekend vanaf de 25^{ste} meter ten opzichte van de rooilijn) kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, hetzij individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag (3 m) hoog met platte of hellende daken waarbij het geheel opgericht wordt in architecturaal verantwoorde materialen. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm te worden aangehouden. De inwendige private wegenis zal aansluiten op de openbare wegenis en zal in gemeenschappelijk overleg worden uitgevoerd op een zowel technische als esthetisch verantwoorde wijze.
Voor de gearceerde deelzones geldt als dubbelbestemming woongelegenheden en/of handel of tertiaire bestemming en ambachtelijke bedrijvigheden voor zover deze geen abnormale hinder voor de omgeving veroorzaken met uitsluiting van nieuwe service en tankstations.
- Nevenbestemming (minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service en tankstations.

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1 Materialisatie van het gesloten karakter.

Bij gekoppelde bebouwing: de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt. Ter hoogte van de rooilijn en/of uiterste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevelconstructie gematerialiseerd die dient geschakeld te worden ter hoogte van de aanpalende percelen; bedoelde gevelconstructie kan bestaan uit bouwvolumes (tot op de laterale perceelsgrens toelaatbaar) en/of muurwanden. Voor zover gewenst en voor zover mogelijk kan aan weers zijden van de perceelsgrens een bouwvrije afstand van 3 m gerespecteerd worden; in dit geval zal het bouwvolume worden aangevuld met een

muurwand of afschermgeheel vanaf een grootteorde van 1,80 m hoog tot tegen de betrokken perceelsgrens of perceelsgrenzen.

Indien een voorafgaandelijk akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens of perceelsgrenzen kan worden gesloten, zijn volgende alternatieven eveneens mogelijk:

- akkoord tot samenvoeging aan beide perceelsgrenzen (rijbouw)
- akkoord tot samenvoeging aan één zijde van de perceelsgrenzen (koppelbouw)
- akkoord tot het toelaten dat de buurwoning tot op de perceelsgrens in paramentswerk wordt opgetrokken zonder aanbouwverplichting.

3.2 Dimensioneringen

3.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens

De zonegrens palend aan de wegenis wordt als uiterste bouwlijn beschouwd.

3.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

- hetzij 0 m
- hetzij 3 m

3.2.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

- 3 m; indien ruimtelijk verantwoord kan deze afstand op 1 m worden gebracht in geval van bijgebouwen.

3.2.4. Minimale kavelbreedte

7 m, behoudens bestaande toestand

3.2.5. Maximale terreinbezetting

80% in een strook met een diepte van 25 m ten opzichte van de rooilijn. 70% voor de gearceerde deelzones indien een andere dan een zuivere woonbestemming wordt gerealiseerd. Voor de gearceerde deelzones waar de bestaande toestand een hoger bezettingspercentage inhoud dient het bezettingspercentage te worden gerealiseerd bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag.

3.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers: 20 m behalve voor de gearceerde deelzones
- verdieping: 12 m, behoudens bestaande toestand; de bouwdiepte op de verdieping kan verruimd worden tot de bouwdiepte op de verdieping van aanpalende bebouwing met een maximum van 14 m in functie van de aansluiting op die aanpalende bebouwing. Deze verruiming kan telkens over de helft van de perceelsbreedte worden doorgevoerd al naar gelang langs één of langs beide zijden de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing de 12 m overschrijdt.

3.3.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: zie plan

In geval van 2 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 7 m en de maximale nokhoogte 12 m.

In geval van 3 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 10 m en de maximale nokhoogte 15 m.

3.3.3. Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50°: d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- **bouwwrije zone**

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwwrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

- **zone voor hovingen**

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 50 m² (deze beperking geldt niet in geval van collectieve garages) en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwwrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3 m, hetzij 1 m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 m, hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord.

ZONE 2: OPEN EN HALFOPEN BEBOUWINGSZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oranje
- Het betreft een woonzone voor open en halfopen bebouwing

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming (meer dan 70% van de totale vloeroppervlakten): eengezinswoningen. Per woongegelegenheid is 1 garage of openluchtstelplaats verplichtend ofwel op het perceel zelf ofwel in de onmiddellijke nabijheid ervan.
- Nevenbestemming (minder dan 30% van de totale vloeroppervlakten): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

min. 5 m; deze afstand kan plaatselijk tot 2 m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten. De berging van voertuigen moet steeds minstens 5,00 meter van de rooilijn verwijderd blijven

3.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Indien als open bebouwing opgevat: min. 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.

Indien als halfopen bebouwing opgevat: min. 4 m (deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m aan de andere zijde (koppelbouw).

Bij het indienen van verkavelingsvoorstellen voor betrokken zone dient een keuze gemaakt te worden tussen de verschillende mogelijke bouwvormen waarbij omgevingsparameters richtinggevend zijn bij de keuze van de bouwtypologie. Bij de behandeling van verkavelingsaanvragen zijn de omgevingsparameters bepalend voor het al dan niet toekennen van een vergunning. De keuze dient dan ook in het verkavelingsdossier gemotiveerd te worden. Indien de keuze individueel voor een kavel dient gemaakt te worden is de bebouwing op de aanpalende kavels richtinggevend.

3.1.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

min. 5 m en 8 m in geval van twee bouwlagen.

3.1.4. Minimale kavelbreedte

- indien als halfopen bebouwing opgevat: min. 10 m
- indien als open bebouwing opgevat: min. 18 m

3.1.5. Maximale terreinbezetting

maximale bebouwde grondoppervlakte:

- indien als halfopen bebouwing opgevat: 180 m²
- indien als open bebouwing opgevat: 240 m²

3.2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.2.1. Maximale bouwdiepten

15 m voor koppelbouw en 20 m voor vrijstaande woningen.

3.2.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: 2 (3 m per bouwlaag) met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m.

3.2.3. Dakvorm

hellende daken met hellingen tussen 35° en 50° en/of platte daken al of niet in combinatie met boogvormen.

3.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

3.2.5. Privacy-aspecten

In geval van bewoning op de verdieping zal het bouwplan zodanig opgevat worden dat de privacy van burens niet in het gedrang komt.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3 m, hetzij 1 m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 m, hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord.

ZONE 3: ZONE VOOR BEBOUWING MET HOGE DENSITEIT

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: bruin
- Het betreft een woonzone met hoge dichtheid waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de omliggende groenzones

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming (meer dan 80% van de totale vloeroppervlakten): woonegelegenheden. Per woonegelegenheid is 1 garage of stelplaats verplichtend. Garages en/of bergingen zullen integrerend deel uitmaken van het hoofgebouw en zijn ondergronds toegelaten.
- Nevenbestemming (minder dan 20% van de totale vloeroppervlakten): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

3.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Indien als open bebouwing opgevat: min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

3.1.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens.

min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

3.1.4. Maximale terreinbezetting

maximale bebouwde grondoppervlakte: 40% van de terreinoppervlakte

3.2 Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.2.1. Maximale bouwdiepten

15 m

3.2.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: z.p. (3m per bouwlaag)

In geval van 2 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6 m en de maximale nokhoogte 12 m.

In geval van 3 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 9 m en de maximale nokhoogte 15 m.

In geval van 4 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 12 m en de maximale nokhoogte 16 m.

3.2.3. Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50°: d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben. Vanaf 4 bouwlagen is de dakvorm vrij.

3.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing

de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van het eerst vergunde gebouw zijn richtinggevend voor de aanpalende gebouwen.

De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3 m, hetzij 1 m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 m, hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord.

Voor de nieuw aan te leggen zones zal minstens 25 % van de zone voor hovingen van groenaanplantingen worden voorzien.

- Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte, met bijzondere aandacht voor de groenaanleg, zal integrerend deel uitmaken van het bouwdossier. Hierin dient de aanplanting van hoogstammige bomen en struiken te worden voorzien.

ZONE 4: SANERINGSZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oker
- Het betreft een achterliggende zone waar zich op heden verlaten ambachtelijke gebouwen bevinden (verwezen winkelpand Parmentier - werkplaatsen Vandekerckhove).

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming (meer dan 80% van de totale vloeroppervlakten): woongelegenheden. Per woongelegheden is 1 garage of stelplaats verplichtend. Garages en/of bergingen zullen integrerend deel uitmaken van het hoofdgebouw en zijn ondergronds toegelaten.
- Nevenbestemming (minder dan 20% van de totale vloeroppervlakten met een maximum van 500 m²): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

plaatsing op de zonegrens is toegelaten

3.1.2. Plaatsing ten opzichte van de overige kavelgrenzen.

een afstand van minimaal 8 m tenopzichte van de aanpalende zone 2 dient te worden gerespecteerd.

3.1.4. Maximale terreinbezetting

maximale bebouwde grondoppervlakte: 40% van de terreinoppervlakte

3.2 Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.2.1. Maximale bouwdiepten

15 m

3.2.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: 3 (3m per bouwlaag) met een maximale kroonlijsthoogte van 9 m en een maximale nokhoogte van 15 m.

In het dakvolume is maximaal 1 woonlaag toegelaten.

Een bijkomende bouwlaag is toegelaten over maximaal één derde van de gevellengte en gesitueerd op minstens 12 m van de zonegrenzen van zone 1 en zone 2.

3.2.3 Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50°: d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

3.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing

de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van het eerst vergunde gebouw zijn richtinggevend voor de aanpalende gebouwen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

3.2.5. Vormgeving in geval van gezamenlijke en niet-gezamenlijke uitvoering

In geval de saneringszone als globaal project wordt uitgevoerd dient de hoofdontsluiting te worden voorzien aansluitend op de wegnis langs het kanaal.

In geval de saneringszone niet als globaal project of eventueel fasegewijs, wordt uitgevoerd dient de zone zodanig opgevat te worden dat één architecturaal geheel ontstaat. Hierbij zal het eerst vergunde project richtinggevend zijn voor de verdere uitvoering van de zone (cfr 3.2.4.). Bij het tot stand komen van deelprojecten dient ermee rekening gehouden te worden dat de hoofdontsluiting geënt wordt op de wegnis langs het kanaal.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten met een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3 m, hetzij 1 m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 m, hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord.

- Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte, met bijzondere aandacht voor de groenaanleg, zal integrerend deel uitmaken van het bouwdossier. Minstens 25 % van de niet bebouwde perceelsdelen dienen voorzien te worden van groenaanleg onder de vorm van hoogstammige bomen, struiken en graspartijen.

ZONE 7: BOUWVRIJE ZONE

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: donkergroen
- Het betreft de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn(voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.
- In zones aangeduid met een (*)asterisk kan het verhardingsaspect 2/3 bedragen in functie van toeritten tot garages.

ZONE 8: ZONE VOOR OPENBAAR NUT

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: licht blauw
- Het betreft een zone met een elektriciteitskabine

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1.1. Maximale terreinbezetting

terreinbezetting maximaal 50%

2.2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

2.2.1. Bouwhoogtebepalingen

maximale kroonlijsthoogte: 4 m

maximale nokhoogte: 6 m

VERKAVELINGSVERGUNNING
UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van _____ 19____

Aanwezig : _____, burgemeester-voorzitter ;
_____, schepenen ;
en _____, sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. _____, BERT N.
met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te _____, kadastraal
bekend sectie _____, nr. _____ ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van _____ ;
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~~ een
~~bestaat~~ bedoeld in artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 en goedgekeurd bij koninklijk besluit van 1971

(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 vervallermijn ingaat.

(1) ART. 2. - De verkaveling mag in _____ fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (6) :

fase 1 : _____

fase 2 : _____

ART. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :

Bij verordening :

De sekretaris,

(get.)

De voorzitter,

(get.)

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 25 september 1973 19_____

De gemeentesekretaris,

De burgemeester,



5. Stedebouwkundige

voorschriften:

1. Het terrein is bestemd voor het bouwen van twee huizen in gesloten bouw, tusschen de twee weerszijden bestaande huizen. (in overeenkomst met voorontwerp B)
2. WONINGBREEDTE : De twee loten zijn elk 9 m breed.
3. WONINGHOOGTE : Op de bouwlijn bepaald door de bestaande huizen.
4. WONINGWERKEN : a) Woningen:
 - 1) De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.
 - 2) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 3) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 4) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 5) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 6) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 7) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 8) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 9) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 10) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 11) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 12) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 13) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 14) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 15) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 16) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 17) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 18) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 19) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 20) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 21) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 22) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 23) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 24) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 25) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 26) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 27) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 28) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 29) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 30) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 31) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 32) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 33) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 34) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 35) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 36) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 37) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 38) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 39) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 40) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 41) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 42) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 43) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 44) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 45) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 46) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 47) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 48) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 49) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 50) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 51) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 52) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 53) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 54) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 55) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 56) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 57) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 58) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 59) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 60) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 61) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 62) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 63) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 64) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 65) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 66) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 67) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 68) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 69) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 70) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 71) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 72) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 73) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 74) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 75) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 76) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 77) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 78) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 79) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 80) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 81) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 82) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 83) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 84) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 85) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 86) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 87) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 88) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 89) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 90) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 91) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 92) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 93) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 94) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 95) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 96) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 97) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 98) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 99) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
 - 100) ~~De woningen zullen met de bestaande huizen een gesloten complex vormen.~~
- b) Woningplaat :
 - 1) Hoogte : maximaal 6 m (twee bouwlagen), annexe 4 m (plaatdak).
 - 2) Dakvorm : Slechts zadeldaken met dakhellingen van 30° of 45°, zijn toegelaten.
 - 3) Vrij gelijkvloers : minimaal 40 cm boven het baanvlak.
 - 4) De koppelingen zullen met de aanpalende gebouwen in architectonisch geheel vormen (dezelfde buitenprofiel, dezelfde voor- en achterlijn, hetzelfde gebouwen).
- 5) Woningplaat :
 - 1) Het moet een vrijstaand uitbouw toegelaten per lot. Dit gebouw is op te richten in baksteen met plat dak op minstens 1 m van de achteruitreval van het woonhuis, en 1 m van iedere kevelgrens, tenzij koppeling mogelijk is.
 - 2) Het gebouw mag noch de hoogte, van 4,00 m, noch de oppervlakte van 21 m² overschrijden.
6. VERPLICHTINGEN : De bouwvragen zullen de nummers van het gemeentelijke verkavelingsplan aangeven. De notariële akte zal bovengenoemde voorschriften inlassen of erop verwijzen.

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van 8 maart 1984 19

Aanwezig :

A. VERSTRAETE : burgemeester-voorzitter ;L. VANRAES; G. PLATTEAU; A. DANNEELS; A. NEVEJAN; F. DEWULF : schepenen ;en A. DESMARICAUX : dd. sekretaris. J. BURNEZ; G. VANDERSTICHE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. BEHEYT Marc, Wieltje 10 Ieper
met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Ieper, Augustijnenstraat kadastraal
bekend sectie E - 3° afd. nr. 260r7 ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 26 januari 1984 ;

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) 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 by 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 bulten de eerste, het tijdstip
aangeven waarop de vijfjarige vervalttermijn ingaat.

(3) 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 woonzone, Art. 5.1 van het K.B. 06. 23.12.73
13.12.78 betreffende de gewestplannen is van toepassing.

- max. bouwdiepte op gelijkvloers : 18 m
- twee bouwlagen zijn verplicht, tenzij de eigenaars van buurper
overeenkomen om gedeeltelijk (tussenliggende garages) gelijkvloers

XX

(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) :

XX

te bouwen

- dakhelling : zadeldak tussen 35 en 45°
- de woningen moeten onderling en met de bestaande woning, waartoe
gebouwd wordt, een architectonisch geheel vormen (zelfde vormg
dakhelling, aard en kleur materialen).

(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. BEHFYT Marc, Wieltje 10 Ieper
die ertoe gehouden is :

- (1) 1° de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar in acht nemen ;
- (1) 2° de voorwaarden gesteld in het besluit van _____ van de gemeenteraad stipt na te leven ;
- (5) 3° _____

(1) ART. 2. - De verkaveling mag in fasen worden uitgevoerd, zoals hierna wordt omschreven (6)

fase 1:

fase 2:

ART. 3. - Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan de aanvrager, alsmede aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht door laatstgenoemde.

Gedaan in bovenvermelde zitting.

VANWEGE HET COLLEGE :

Bij verordening :

De sekretaris,

(get.) dd. A. DESMARICAUX

De voorzitter,

A. VERSTRAETE

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 19.....

De gemeentesekretaris,

J. VAN ACKER

De burgemeester,

A. VERSTRAETE



**STEDENBOUWKUNDE DE
VOORSCHRIFTEN**

1. De afmetingen volgens ontwerp N. 2. 1. 1. Vooraf- en/of-tekort.

1. Bouwplan : Zie plan (of verspreid gelegen)
2. Bouwplan : Bouwgebouwen (1 garage per woning verlichtend inbegrepen.
3. Bouwplan : Zijdelingse stroken (lot 1) : minimum 7,00 m
4. Bouwplan : Minimum 3,00 m
5. Bouwplan : - breedte : minimum 9,00 m
- breedte : minimum 9,00 m , maximum 15,00 m
- aantal bouwlagen : min. één , max twee
- dikte : 250 à 400
6. Bijgebouwen : lot 1 : Een afzonderlijk bergplaats of garage van max. 20 m² is toegelaten. Het gebouw dient opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, en mag een max. hoogte hebben van 3,00 m . Het dient te worden ingepalant op minstens 10 m van de achtergevel van het hoofdgebouw en 3,00 m van de zijdelingse kavelgrens, tenzij gekoppeld wordt met geneen akkoord.
Een houtten tuinhuisje van 20 m² is toegelaten.
7. Afsluitingen : Muurtjes in metselwerk, hout en of levende haag van max. 1,80 m hoogte.
8. Bruto vloerindex : 0,21
9. Woondichtheid : 24 eenheden/ha

NOTA De percentsopdrachten zijn grafisch, dus enkel bij benadering vastgelegd

TABEL

LOT	BIBB	LIGGING	KARSTIE		OPPERVLAKTE	
			S ^c	NUMMERS	HA	CA
1	BOUWGROND	RUGSTIJENSTRAAT	E	260 ^{R7} /DEEL	4	55
2	BOUWGROND	I.D.	E	260 ^{R7} /DEEL		



WIJZIGING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Vergunningenregister: **33011/33902/V/VK03_037/2**

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN op 3 juli 2006

Aanwezig:

Burgemeester-Voorzitter : Luc Dehaene

Schepenen : Frans Lignel, Pieter Vandenbergh, Joseph Verschoore, Christine Verbeke, Danny Suffys, Herman Baron

Secretaris : Jan Breyne

Verontschuldigd : Stephaan De Roo, Schepen

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door de heer BUSSCHAERT Albert, met als adres Rijselsestraat 10 , B-8900 Ieper, ontvangen.

Deze aanvraag strekt tot wijziging van de verkavelingsvergunning, afgegeven op datum van 1/01/1900 door College van Burgemeester en Schepenen aan NOYELLE Julia., en bij de provinciale afdeling ROHM bekend onder het nummer .

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 10 mei 2006

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Augustijnenstraat 17, 8900 Ieper en met als kadastrale omschrijving IEPEER 3 AFD, sectie E, nr(s) 0260A 8.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake 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 22 bij besluit van de de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg B19/1, niet zijnde een bijzonder plan van aanleg, bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluitend afschrift van de aanvraag ontvangen per ter post aangetekende brief en eigenaars hebben bezwaarschriften ingediend. Deze eigenaars bezitten niet meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (3kavels).

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

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften om een garage mogelijk te maken.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14.8.1979) gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt :

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.

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het BPA "Noordwestsector", goedgekeurd bij MB van 12.7.1999. Het perceel ligt in de zone 3 voor gesloten bebouwing.

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.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

De gemeentelijke en gewestelijke bouwverordeningen (publiciteit, hemelwater, aansluiting op riolering e.d.) zijn van toepassing.

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Externe adviezen

Er werden geen adviezen van externe instanties aangevraagd of ontvangen.

Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg. In toepassing van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, laatst gewijzigd bij decreet van 22 april 2005, is het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvrager van de verkavelingsaanvraag heeft, overeenkomstig art. 132, §2, 2^e 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).

Aantal bezwaren

Er werden geen bezwaren ingediend.

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 werd door het college van burgemeester en schepenen vergund op 8.3.1984.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor de wijziging van de bestemmingsvoorschriften van een perceel bouwgrond om het bouwen van een garage mogelijk te maken.

Het perceel is gelegen tussen 2 wachtgevels van rijwoningen in het centrum van Ieper. De onmiddellijke omgeving bestaat uit gekoppelde (gesloten of halfopen bebouwing), zowel eengezinswoningen als appartementen, van 1 of 2 bouwlagen met hellend dak.

Watertoets

Er is openbare riolering. De bezettingspercentages van het BPA worden gevolgd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De nieuwe voorschriften laten niet toe om een garagecomplex te bouwen, enkel een garage aansluitend bij een naastliggende woning. Dit is volgens de bestemmingsvoorschriften van het BPA waarbij de hoofdbestemming wonen moet zijn. De overige voorschriften van het BPA blijven behouden.

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 3 juli 2006 HET VOLGENDE:

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

1°

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, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen 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 vijftig 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 voorbereidelen 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 nalatenshipsverdeling 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 gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na 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.

Vanwege het college :

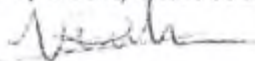
De Secretaris,

De Burgemeester,

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

afgeleverd op 7 juli 2006

De Secretaris,
In opdracht, GW. Art 111



D. Vancolen
Afdelingschef



De Burgemeester,
In opdracht, GW. Art 110



H. Baron
Schepen

VERKAVELINGSVERGUNNING

dossier VK 89/7

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van 11 mei 1989 19

Aanwezig :

A. VERSTRAETE : burgemeester-voorzitter ;
F. DEWULF, J. DURNEZ; J. DELIE; A. VERSTRAETE; F. LIGNEL;
H. LAURENS; L. DEHAENE / Schepenen : schepenen ;
 en J. VAN ACKER : sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. BEHEYT Marc, Wieltje 10 Ieper (Vandekerckhove)
 met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Ieper, Velodroomstraat, kadastraal
 bekend sectie E-3^e afd, nr. 310-e12 ;

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 11 mei 1989 ;

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^e 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
14.6.83 - D.3077/14A goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat : Noordsektor

(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 8 mei 1989 van de gemeenteraad, houdende (5) :
goedkeuring van het stratentracé en opleggen van de lasten en voorwaarden
aan de verkavelaar.

(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. BEHEYT-Marc, -Wieltje-IO Ieper** die ertoe gehouden is: (**Vr. de kinderen Vandekerckhove-Brutsaert**)

1^o) De stedenbouwkundige voorschriften van het bij K.B. dd. 14.6.83 onder nr. D.3077/14A goedgekeurde B.P.A. "Noordsektor" stipt na te leven. Bouwtoelatingen zullen slechts worden afgeleverd nadat de voorlopige overname van de wegenwerken heeft plaats gehad.

(1) 2^o) de voorwaarden gesteld in het besluit van 8 mei 1989 van de gemeenteraad stipt na te leven.

ART. 2. - De ~~overname van de werken in drie fases~~ ~~worden afgeleverd zoals hierna wordt omschreven~~ / 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. VERS**

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 19.....

De gemeentesekretaris,

J. Van Acker
J. VAN ACKER.

De burgemeester

A. Vers

WETSBEPALINGEN

(Wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

ART. 46. - Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is een door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van inleg 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 voor de uitvoering van de artikelen 58 en 59 van deze wet, van de wetgeving op de grote wegen en van artikel 10 van de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der rijkswegen alsmede met de door de Koning 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 kennis in het college en aan de aanvrager kennis binnen vijftien dagen na ontvangst van de vergunning.

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

De gemachtigde ambtenaar kan ook een bouwvergunning schorsen die, hoewel steunende op een bijzonder plan van inleg of op een verkavelingsvergunning, onverenigbaar is met de voorschriften van een ontwerp van streek- of gewestplan dat bindende kracht heeft gekregen.

Indien veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing, zo nodig, door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging plaats, dan is de schorsing opgeheven.

De vergunning wordt geweigerd of vernietigd om de in het derde of vijfde lid bedoelde redenen, dan vervalt de weigering of de vernietiging :

- indien het bijzonder plan van aanleg geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vierde lid bedoelde koninklijk besluit waarbij tot de herziening of het opmaken van het plan is besloten ;

- indien het streek- of gewestplan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vijfde lid bedoelde ministerieel besluit.

Indien de oorspronkelijke aanvraag wordt, op verzoek van de aanvrager, een nieuwe beslissing genomen, die bij weigering of meer op de genoemde reden gegrond mag zijn.

ART. 54. - § 2. Van de met toepassing van artikelen 45 en 46 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien dien 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 overtuigen.

ART. 57. - § 1.
De in artikel 54 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

ART. 54. - § 4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangebracht door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur van, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende of 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 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd wordt of de handeling of handelingen verricht worden.

ART. 57. - § 4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij één ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij één ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

ART. 57. - § 6. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van de stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven.

De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven ; zij moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

ART. 57. - § 7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

ART. 57bis. - § 4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

TEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

- wegen is zeer recent aangelegd en
- voorzien van alle nutsvoorzieningen
Electriciteit, T.V. Distributie, Waterleiding - riolering.
- voorschriften van het B.P.A. Noord-Sector A
zijn te volgen.

Bouwlijn : Zie plan op 5.00 en 10.00 m
in de weggenis.

Bestemming : Woongebouwen-Rén garage
per woning verplichtend.

Bouwrijke Zijdelingsgestroken : zie plan

Aantal bouwlagen : max. 2

Indien zijn alle voorschriften van het
B.P.A. Noord-Sector A te volgen.

5 - Wordt aangekocht door aanpaler en
eigenaar de Heer Verbeke-Vande kerckhove
s.

pijpekop welke voorzien is op het B.P.A.
n maar aangelegd worden wanneer De Heer
udry M. zijn grond wenst te verkavelen.

or deze verkaveling is deze pijpekop
et nodig, gezien Lot1 - Lot2 en Lot 3
legen zijn aan bestaande wegenis.

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van 10 februari 1992 19 dossier VK 92/1

Aanwezig :

A. VERSTRAETE : , burgemeester-voorzitter ;
 F. DEWULF; A. DANNEELS; F. LIGNEL; H. LAURENS; L. DEHAENE;
 M. CLOET : , schepenen ;
 en J. VAN ACKER : , sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. ej. TANKREY Sonja, Mk. Haiglaan 39 IEPER
 met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Ieper, Augustijnenstraat , kadastraal
 bekend sectie E 3de afd nr. 254/2-251d-248c; 257/Mk. Haiglaan

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 7 januari 1992 ;
 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
M. B. dd. 22.10.87 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ; nr. D.3077/18

(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 februari 1992 van de gemeenteraad, houdende (6) :

goedkeuring van het stratentracé en de vaststelling van de lasten op te leggen
 aan de verkavelaar.

(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.ej. TANKREY~~ Sonja, Mk. Haiglaan 39
8900 IEPER voor de loten 22, 23 en 24
die ertoe gehouden is :

1^o) ~~De stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. "Noordwestsektor" goed
keurd bij M.B. dd. 22.10.87 nr. D.3077/18, waarbinnen het te verkavelen g
is gelegen, stipt na te leven.
Bouwtoelatingen zullen slechts worden afgeleverd na de voorlopige overname v
de wegen- en rioolwerken.~~

(1) 2^o) de voorwaarden gesteld in het besluit van 3 februari 1992 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. VERSTR

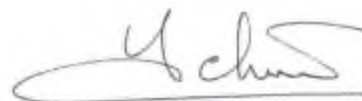
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op _____ 19____

De gemeentesekretaris,

J. VAN ACKER.

De burgemeester



WETSBEPALINGEN

(Wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

ART. 46. - Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een door de Koning 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 58 en 59 van deze wet, 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 Koning 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 vijftien 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 een goede plaatselijke ordening in gevaar kunnen brengen, zodra de Koning heeft besloten tot de herziening van het bijzonder plan of het opmaken van een bijzonder plan strekkende tot de herziening of de vernietiging van de verkavelingsvergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan ook een bouwvergunning schorsen die, hoewel steunende op een bijzonder plan van aanleg of op een verkavelingsvergunning, onverantwoordbaar is met de voorschriften van een ontwerp van streek- of gewestplan dat bindende kracht heeft gekregen.

Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing, zo nodig, door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven.

Wordt een vergunning geweigerd of vernietigd om de in het vierde of vijfde lid bedoelde redenen, dan vervalt de weigering of de vernietiging :

— indien het bijzonder plan van aanleg geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vierde lid bedoelde koninklijk besluit waarbij tot de herziening of het opmaken van het plan is besloten ;

— indien het streek- of gewestplan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vijfde lid bedoelde ministerieel besluit.

Over de oorspronkelijke aanvraag wordt, op verzoek van de aanvrager, een nieuwe beslissing genomen, die bij weigering niet meer op de genoemde reden gegrond mag zijn.

ART. 54. - § 2. Van de met toepassing van artikelen 45 en 46 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. 57. - § 1.

De in artikel 54 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

ART. 54. - § 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 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

ART. 57. - § 4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

ART. 57. - § 6. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van de stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven.

De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen parcellen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven ; zij moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

ART. 57. - § 7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

ART. 57bis. - § 4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgescreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

gemeentebestuur van IEPER
 provincie West-Vlaanderen

VERKAVELINGSVERGUNNING

UITTREKSEL UIT HET REGISTER VAN DE BESLISSINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

ZITTING van 11 mei 1992 19..... dossier VK 92/9 -
 5/33011/2184.2/RD/AD

Aanwezig :

A. VERSTRAETE :, burgemeester-voorzitter ;
 F. DEWULF; A. DANNEELS; F. LIGNEL; H. LAURENS; L. DEHAENE;
 M. CLOET :, schepenen ;
 J. VAN ACKER :, sekretaris.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN,

Gelet op de aanvraag ingediend door M. ~~ej.~~ TANKREY Sonja, Mk. Haiglaan 39 IEPER
 met betrekking tot het verkavelen van een grond, gelegen te Ieper, Augustijnenstraat, kadastraal
 bekend sectie E 3de afd., nr254/2 251d 248c 257/4v Mk. Haiglaan

Overwegende dat het bewijs van ontvangst van die aanvraag de datum draagt van 11 mei 1992 ;
 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 6 mei 1992 van de gemachtigde ambtenaar, waarbij op
 met redenen omkleed voorstel van 23 maart 1992 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
MB dd. 22.10.1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat ; nr. D.3077/18

(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 februari 1992 van de gemeenteraad, houdende (6) :
goedkeuring stratentracé en vaststelling van de lasten op te leggen aan

de verkavelaar.

(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 procedura 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 ~~Mej. TANKREY-Sonja, Mk. Haiglaan 39 IEPER~~ die ertoe gehouden is : voor de loten 22, 23 en 24.

¹) Gelet op de gevraagde en bekomen afwijking dd. 6 mei 1992 nr. 5/33011/2184.2/RD/AD. De stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. Noordwestsektor, goedgekeurd dd. 22.10.87 nr. D.3077/18, waarbinnen het te verkavelen goed is gelegen, stipt na te leven. Bouwvergunningen zullen slechts worden afgeleverd na de voorlopige overname van de wegen- en rioolwerken.

(1) 2^o) de voorwaarden gesteld in het besluit van ~~3 februari 1992~~ 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

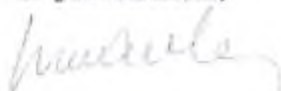
De voorzitter,

(get.) A. VERSTRAETE

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL :

Afgeleverd op 19.....

De gemeentesekretaris,



J. VAN ACKER

De burgemeester,



WETSBEPALINGEN

(Wet van 29 maart 1962, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970)

ART. 46. - Wanneer voor het gebied waarin het goed gelegen is, een door de Koning 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 58 en 59 van deze wet, 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 Koning 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 vijftien 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 een goede plaatselijke ordening in gevaar kunnen brengen, zodra de Koning heeft besloten tot de herziening van het bijzonder plan of het opmaken van een bijzonder plan strekkende tot de herziening of de vernietiging van de verkavelingsvergunning.

De gemachtigde ambtenaar kan ook een bouwvergunning schorsen die, hoewel steunende op een bijzonder plan van aanleg of op een verkavelingsvergunning, onverenigbaar is met de voorschriften van een ontwerp van streek- of gewestplan dat bindende kracht heeft gekregen.

Binnen veertig dagen na de kennisgeving wordt de beslissing, zo nodig, door de Koning vernietigd. Heeft vernietiging binnen die termijn niet plaats, dan is de schorsing opgeheven.

Wordt een vergunning geweigerd of vernietigd om de in het vierde of vijfde lid bedoelde redenen, dan vervalt de weigering of de vernietiging :

— indien het bijzonder plan van aanleg geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vierde lid bedoelde koninklijk besluit waarbij tot de herziening of het opmaken van het plan is besloten ;

— indien het streek- of gewestplan geen bindende kracht heeft verkregen binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het in het vijfde lid bedoelde ministerieel besluit.

Over de oorspronkelijke aanvraag wordt, op verzoek van de aanvrager, een nieuwe beslissing genomen, die bij weigering niet meer op de genoemde reden gegrond mag zijn.

ART. 54. - § 2. Van de met toepassing van artikelen 45 en 46 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. 57. - § 1.

De in artikel 54 bedoelde termijnen worden evenwel verdubbeld.

ART. 54. - § 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 toebereidselen 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 66 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

ART. 57. - § 4. Indien de verkaveling geen aanleg van nieuwe verkeerswegen, noch tracéwijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentewegen omvat, vervalt de vergunning voor het overige gedeelte, indien binnen vijf jaar na de afgifte ervan, de verkoop of de verhuring voor meer dan negen jaar, de vestiging van een erfpacht- of opstalrecht van ten minste een derde van de kavels niet is geregistreerd. Het bewijs van de verkopen of de verhuringen wordt geleverd door kennisgeving aan het college van de uittreksels uit de akten, die door de notaris of de ontvanger van de registratie gewaarmerkt zijn vóór het verstrijken van voormelde termijn van vijf jaar.

Het college constateert het verval door een proces-verbaal, dat bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar wordt medegedeeld. Het college zendt naar de gemachtigde ambtenaar een afschrift van het proces-verbaal. Heeft het college twee maanden na afloop van de termijn het verval niet geconstateerd, dan stelt de gemachtigde ambtenaar het verval bij proces-verbaal vast, en deelt dit bij een ter post aangetekende zending aan de verkavelaar en aan het college mede.

ART. 57. - § 6. Vóór de vervreemding, verhuring voor meer dan negen jaar of vestiging van een zakelijk recht, met inbegrip van bezwaring met hypotheek, betreffende een kavel begrepen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning is verkregen, moet, op verzoek van de eigenaar of eigenaars van de stukken grond, voor een notaris akte van de verdeling van de stukken grond en van de aan de verkaveling verbonden lasten worden verleden. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen vermelden, de eigenaars identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven.

De verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan worden als bijlagen bij die akte gevoegd om, samen met de akte en ten verzoeken van de notaris die de akte heeft verleden, binnen twee maanden na het verlijden ervan, te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. De overschrijving van het verkavelingsplan mag worden vervangen door de neerlegging op het hypotheekkantoor van een door de notaris gewaarmerkte afdruk van dat plan.

Heeft een eigenaar van een kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning verkregen, dan moet evenzo, op zijn verzoek, voor een notaris akte worden verleden van de wijzigingen die werden aangebracht in de verkaveling van de stukken grond of in de lasten van de verkaveling. De akte moet de kadastrale omschrijving van de goederen op het tijdstip van het verlijden vermelden, alle eigenaars van de in de verkaveling begrepen percelen identificeren in de vorm bepaald in artikel 12 van de wet van 10 oktober 1913, en hun titel van eigendom aangeven ; zij moet eveneens een nauwkeurige opgave van de overschrijving der verdelingsakte van de stukken grond bevatten. De beslissing tot wijziging van de verkavelingsvergunning en, in voorkomend geval, het nieuwe verdelingsplan worden als bijlage bij die akte gevoegd, om samen met deze akte te worden overgeschreven zoals in het vorige lid is bepaald.

ART. 57. - § 7. Reclame met betrekking tot een verkaveling mag niet worden gemaakt dan met vermelding van de gemeente waar de verkaveling gelegen is, alsmede van de datum en het nummer van de vergunning.

ART. 57bis. - § 4. De vergunning betreffende dergelijke verkavelingen vervalt indien de vergunninghouder de voorgeschreven werken en lasten binnen vijf jaar na de afgifte van de vergunning niet heeft uitgevoerd of de vereiste financiële waarborgen niet heeft verschaft.

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

1. De verkavelingsvergunning met betrekking tot de kadastrale nummers 254/2, 251D, 248C en 257/4V werd op elf mei negentienhonderd twee en negentig door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper afgegeven aan de Naamloze Vennootschap Immotel, Mejuffer Sonja Tankrey en de echtgenoten Willy Tankrey-Delannoy, allen voornoemd, die er toe gehouden zijn :

a. gelet op de gevraagde en bekomen afwijking de dato zes mei negentienhonderd twee en negentig nummer 5/33011/2184.2/RD/AD, de stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg Noord-Westsektor, goedgekeurd op twee en twintig oktober negentienhonderd zeven en tachtig nummer D.3077/18, waarbinnen het te verkavelen goed gelegen is, stipt na te leven.

De verkavelingsvergunning bepaalt verder dat bouwvergunningen slechts zullen worden afgeleverd na de voorlopige overname van de wegenis- en rioolwerken.

1) Volgens gemeld Bijzonder Plan gelden inzake de bouwzone volgende bouwvoorschriften :

a) De hoofdbestemming is woongebouwen - woningen (één garage per woning verplichtend inbegrepen).

b) De nevenbestemming is detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank- en servicestations).

De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen als bestemming "deel van het perceel anders dan voortuin- en zijtuinstrook en dan de bebouwde delen van de bouwstroken in de bouwzone", waarvan de voorschriften hierna beschreven zijn onder 2).

De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens de voorschriften, hierna beschreven onder 2), mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens de voorschriften in de bouwzone.

c) Met betrekking tot de weggrens moeten de grafische en cijfergegevens van het plan gevolgd worden. Achteruitbouwstrook van minimum vijf meter.

d) Met betrekking tot de zijkavelgrens: de bouwvrije zijtuinstroken moeten minstens vier meter bedragen.

e) Met betrekking tot de achterkavelgrens moet de grafische en cijfergegevens van het plan gevolgd worden. Vanaf de minimum afstand tot de achterkavelgrens moet het bouwvolume onder een gabariet blijven van drie meter en verder stijgend met een hoek van vijf en dertig graden. De bouwvrije minimumafstand tot de achterkavelgrens bedraagt vijf meter.

f) De maximum terreinbezetting bedraagt veertig procent met een maximum van tweehonderd veertig vierkante meter.

g) De minimumkavelbreedte bedraagt achttien meter.

h) De diepte van het gebouw zal voor het gelijkvloers minimum tien meter en maximum twintig meter bedragen en voor een verdiep minimum tien meter en maximum vijftien meter.

i) Aantal bouwlagen: minimum een en maximum twee bouwlagen.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum veertig centimeter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij

vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van drie meter toebedacht. Bij elke constructie moet de minimale verdieping-hoogte, zoals vastgelegd in het gemeentelijk bouwreglement, geëerbiedigd worden.

j) Dakvorm : hellende daken met vlakken met minimum vijf en twintig graden tegenover het horizontaal vlak en een maximum van vijf en veertig graden.

k) Materialen :

- gevels : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

- daken : slechts pannen of leien zijn toegelaten, de kleur kan variëren met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

l) Uitbouwen : Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van vijftig centimeter toegelaten tot maximum zestig centimeter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een maximum breedte van vier meter.

Boven de vlakken van hellende daken zijn op halve lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en maximum een meter vijftig centimeter hoog en op een minimum afstand van een meter vijftig centimeter van de uiterste hoeken van de gevels en met een maximum breedte van vier meter.

m) Afsluitingen : muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum een meter tachtig centimeter hoog.

2) Volgens gemeld Bijzonder Plan gelden inzake de delen van percelen anders dan voortuin- en zijtuinstroken en dan de bebouwde delen van de bouwstroken in de bouwzone volgende voorschriften:

a) De hoofdbestemming is "deel van het perceel anders dan voortuin- en zijtuinstrook en dan de bebouwde delen van de bouwstroken in de bouwzone".

b) De nevenbestemmingen zijn bergplaatsen en verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.

c) Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens: minimum nul tot drie meter.

d) Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens: minimum nul tot drie meter.

e) Terreinbezetting: dertig procent.

f) Maximum oppervlakte: vijftig vierkante meter.

g) Maximum één bouwlaag.

h) Dakvorm: vrij.

i) Materialen:

- gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

- daken: slechts pannen of leien zijn toegelaten, de kleur kan variëren met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

j) Afsluitingen: muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum een meter tachtig centimeter hoog.

k) Gevelmuren der bijgebouwen maximum drie meter hoog. De maximum nokhoogte mag niet meer bedragen dan vijf meter.

3) Volgens gemeld Bijzonder Plan gelden nog volgende algemene bemerkingen:

- In geval van strijdige aanduidingen tussen de voorschriften en het plan, hebben de grafische aanduidingen van het plan voorrang.

- Samenvoeging van twee of meer percelen is toegelaten, zonder dat deze samenvoeging

als een wijziging der verkaveling wordt aanzien.

b. de voorwaarden gesteld in het besluit van de gemeenteraad van de stad Ieper in zitting van drie februari negentienhonderd twee en negentig stipt na te leven.

De gemeenteraad van de stad Ieper heeft in gemelde zitting van drie februari negentienhonderd twee en negentig beslist aan de afgifte van de verkavelingsvergunning door het College van Burgemeester en Schepenen volgende verplichtingen te verbinden:

- de verkavelaar zal op zijn kosten volgende werken tot uitrusting van de verkaveling uitvoeren, namelijk : de bestratingswerken; de voet- en wandelpaden; de riolering; de waterleiding; de gas- en elektriciteitswerken; de televisie en frequentie-modulatie (TV-FM) distributie; de openbare verlichting; en het openbaar groen.

- de wegenis- en rioleringswerken en de voet- en wandelpaden zullen uitgevoerd worden volgens plannen welke dienen opgemaakt te worden door een burgerlijk ingenieur of een bouwkundig conducteur en welke vóór de uitvoering door de gemeenteraad goedgekeurd dienen te worden.

- de plannen voor de aanleg en de uitbreiding van de waterleidingen dienen opgemaakt te worden door de Stedelijke Waterregie.

- de kosten voor het laagspanningsdistributienet voor electriciteit evenals voor het gasleidingsnet zullen door de verkavelaar voorgeschoten worden volgens de modaliteiten voorzien in het reglement terzake van de naamloze vennootschap Gaselwest, waarbij de gemeente is aangesloten, na voorafgaandelijke goedkeuring van het ontwerp van distributienet en van de overeenkomst tussen de verkavelaar en de maatschappij daaromtrent door het Gemeentebestuur.

- het teledistributienet dient opgemaakt en uitgevoerd te worden door de naamloze vennootschap Coditel, bij wie de Stad Ieper is aangesloten. De kosten ervan worden gedragen door de verkavelaar.

- het ontwerp voor de groenaanleg, voorzien in het verkavelingsontwerp, dient opgemaakt te worden door een landschaps- of tuinarchitect. Het beplantingsontwerp dient eveneens door de gemeenteraad te worden goedgekeurd. De kosten voor de groenaanleg worden gedragen door de verkavelaar.

- alle uitgevoerde werken worden kosteloos aan de Stad Ieper overgedragen.

- indien de houder van de verkavelingsvergunning binnen de vijf jaren na afgifte van deze verkavelingsvergunning niet met de werken tot uitrusting van de aan te leggen straten is begonnen, is de vergunning vervallen.

2. Overeenkomst tussen de Stad Ieper en de verkavelaar.

Ingevolge onderhandse akte gedagtekend te Ieper op dertien april negentienhonderd twee en negentig werd tussen het Gemeentebestuur van de Stad Ieper en de verkavelaar de Naamloze Vennootschap Immotel de volgende overeenkomst gesloten :

- het Stadsbestuur van Ieper verleent machtiging aan de naamloze vennootschap Immotel, Zuid-Australiëstraat 42 te 8760 Meulebeke, tot het uitvoeren van de wegenis- en rioleringswerken in het eigendom te Ieper kadastraal bekend derde afdeling sectie E nummers 245/2, 251D, 248E en 257,4v gelegen in de nabijheid van de Maarschalk Haiglaan, Sportstraat en de verlaten spoorwegbedding van de lijn Ieper-Kortemark in het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Noord-Westsektor, dit met het oog op het verkavelen van de gronden aldaar gelegen, in overeenstemming met de aanduidingen voorkomend op het verkavelingsplan goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper in zitting van elf mei negentienhonderd twee en negentig.

- de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd zal de uitrusting van

de eigendom hiervoor beschreven onder het eerste punt van de overeenkomst en gelegen in het bijzonder plan van aanleg Noord-Westsektor, volledig uitvoeren volgens het ontwerp van wegenis- en rioleringswerken opgemaakt door de heer ingenieur Verschave, Studiebureau Burgerlijke Bouwkunde, Manitobalaan 31, 8200 Sint Andries-Brugge 2, en goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Ieper in zitting van drie februari negentienhonderd twee en negentig. Het lastenboek van de werken verwijst naar de voorschriften van het typebestek 200 van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

- de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd gaat akkoord dat voor de uit te voeren werken het Stadsbestuur van Ieper optreedt als meester van het werk. Het Schepencollege zal de werken toewijzen aan de aannemer die het laagste, regelmatige aanbod heeft ingediend.

- de kosten van de infrastructuurwerken, met inbegrip van de aanleg van de voetpaden, wandelpaden en het openbaar groen, zullen volledig gedragen worden door de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd.

- de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd zal het bedrag voor de aanleg van de voetpaden, garageopritten en het openbaar groen rechtstreeks in de Stadskas storten. De uitvoering van de aanleg van de voetpaden en van het openbaar groen zal in de toekomst, wanneer de bebouwing in de verkaveling grotendeels is voltooid, door het stadsbestuur worden waargenomen.

- de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd verplicht er zich toe het bedrag van de aanbestedingsprijs als volgt in de stadskas te storten : het bedrag van iedere vorderingsstaat, telkens binnen de tien dagen na de goedkeuring ervan door het College van Burgemeester en Schepenen.

- indien het bedrag van de afrekening van de werken de aannemingsprijs overtreft zal de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd dit verschil in meer in de stadskas storten binnen de tien dagen na de voorlopige overname der werken.

- indien het bedrag van de afrekening van de werken lager is dan de aanbestedingsprijs, zal het verschil in min door het Stadsbestuur te Ieper terugbetaald worden binnen de tien dagen na de voorlopige overname.


- de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd blijft volledig verantwoordelijk tegenover het Stadsbestuur en de aannemer voor eventuele te late betalingen of niet betalingen aan het Stadsbestuur, en voor de eventuele nalatigheidsinteresten die hieruit kunnen voortvloeien.

- de kosten voor het opmaken van het ontwerp van de uitrustingswerken vallen ten laste van de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd en worden rechtstreeks door haar aan de ontwerper uitbetaald.

- de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd zal de kosten van de openbare verlichting langs de wegen op zich nemen, evenals de kosten voor de gas- en elektriciteitswerken, televisie en frequentie-modulatie (TV en FM) distributie. Deze werken zullen uitgevoerd worden door de Intercommunale Gaselwest, Dikkebusseweg 17 te 8900 Ieper. De nodige gelden zullen vóór de aanvang van de werken aan de voormelde maatschappij gestort worden.

- de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd zal de drinkwaterleiding op haar kosten en volgens het lastenboek-bestek en de plannen opgemaakt door de Regie Stedelijke Waterdienst, D'Hondtstraat 65 te 8900 Ieper, aanleggen. De nodige betalingen zullen door de verkavelaar tijdig gedaan worden.

- de totale oppervlakte van de gronden gelegen tussen de rooilijnen, evenals alle



uitgevoerde uitrustingswerken, zowel de rioleringswerken als de voetweg, als de beplantingen, als de waterleiding, als de gas- en electriciteitswerken en de televisie en frequentie-modulatie (TV en FM) distributie en de geleidingen en palen voor de openbare verlichting, worden door de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd volledig kosteloos aan de Stad Ieper afgestaan, die ze overneemt en verder onderhoudt na vastgesteld te hebben dat alle werken volgens de regels van de kunst en de goede bouwwijze werden uitgevoerd.

3. Uitvoering van de verbintenissen van de verkavelaar. - Toelating tot verkoop van bouwgronden.

In zitting van vier en twintig mei negentienhonderd drie en negentig heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper, gezien de verkavelaar de naamloze vennootschap Immotel voornoemd alle infrastructuurwerken gelegen in de verkaveling heeft uitgevoerd en de nodige financiële waarborgen heeft gesteld tegenover de distributiemaatschappijen Gaselwest en de Regie Stedelijke Waterdienst, aan zelfde verkavelaar toelating verleend tot verkoop van de gronden op haar eigendom gelegen te Ieper in het Bijzonder Plan van Aanleg Noor-Westsektor, ten zuiden van de Augustijnenstraat en ten oosten van de verlaten spoorwegbedding Ieper-Oostrozebeke, overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ieper in zitting van elf mei negentienhonderd twee en negentig.



WEIGERING VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING

Vergunningenregister: **33011/33879/V/VK03_074/1**

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN op 15 mei 2006

Aanwezig:

Burgemeester-Voorzitter : Luc Dehaene

Schepenen : Frans Lignel, Pieter Vandenbergh, Joseph Verschoore, Christine Verbeke, Herman Baron, Stephaan De Roo

Secretaris : Jan Breyne

Verontschuldigd : Danny Suffys, Schepen

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer VERMEULEN Geert, met als adres Maarschalk Haiglaan 98 , 8900 Ieper ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 28 maart 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 8900 Ieper, Maarschalk Haiglaan 98 en met als kadastrale omschrijving .

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake 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 een op datum van 12 juli 1999 bij besluit van de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg B10/4 Noordsector A - deel II, 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 motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor het afsplitsen van een lot bouwgrond voor een vrijstaande woning.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14.8.1979) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt :

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.

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het BPA "Noordsector A - deel II", goedgekeurd bij MB van 12.7.1999. Het perceel ligt gedeeltelijk in de zone 2 voor open/halfopen bebouwing en gedeeltelijk in de zone voor openbaar groen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het hiervoor vermelde plan

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de vastgelegde ordening. Het gedeelte van het perceel dat in de zone voor openbaar groen gelegen is, blijft behouden als privaat perceel.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

De gemeentelijke en gewestelijke bouwverordeningen (publiciteit, hemelwater, aansluiting op riolering e.d.) zijn van toepassing.

Andere zoneringsgegevens

De verkaveling neemt toegang via een erfdienstbaarheidsweg op een gewestweg.

Externe adviezen

Omdat het college meent dat het ontwerp niet voor vergunning in aanmerking komt, werden geen adviezen van externe instanties of nutsmaatschappijen aangevraagd of ontvangen.

Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg. In toepassing van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, laatst gewijzigd bij decreet van 22 april 2005, is het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

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 8 maart 2002 moet de aanvraag niet openbaar gemaakt worden.

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 bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor het afsplitsen van een lot bouwgrond uit de tuin van een vrijstaande villa in het centrum van Ieper.

Het perceel is bereikbaar via een 50 m diepe private toegangsweg, verhard in steenslag, die uitgaat op de Mk. Haiglaan, een gewestweg. Via deze private toegangsweg ontsluiten ook enkele garages van rijwoningen en een bedrijfsloods uit de Mk. Haiglaan.

Het bebouwbare gedeelte van de kavel begint tegen de 6 m brede achterliggende garageweg.

Watertoets

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied.

Het verkavelingsvoorstel geeft een heel summiere voorstelling van de afvoer van het afvalwater. Over de afvoer van het regenwater zijn geen gegevens bekend. De afvoer van het regenwater gaat over verschillende andere particuliere eigendommen voor het op een onbestemde plaats in de openbare riolering terecht kan komen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag komt volgens het college van burgemeester en schepenen niet voor vergunning in aanmerking. Het afsplitsen van een lot dat als enige toegang een 60 m lange garageweg heeft, maakt dat het perceel niet aan een voldoende uitgeruste weg ligt. Het creëren van nieuwe bouwloten in 2^{de} en derde bouworde kan door het college niet aanvaard worden.

Het perceel kan dan ook slechts verkaveld worden na de aanleg van de in het BPA voorziene toegangsweg die dit ingesloten perceel op volwaardige wijze kan ontsluiten.

Het ontwerp is ook strijdig met het BPA doordat het niet voorziet in een zone voor openbaar groen. Deze zone kan aansluiten op de in aanleg zijnde groenvoorziening op het project van de SHM "Ons Onderdak" in de Velodroomstraat.

Ook de afvoer van regenwater (niet voorzien op het plan) en afvalwater kan enkel via een erfdienstbaarheid gerealiseerd worden. De aanvraag bevat hieromtrent geen gegevens hoe dit tussen de betrokken eigenaars geregeld wordt.

In ondergeschikte orde is ook het plaatsen van een woning op 3 m van de perceelsgrenzen van een ingesloten perceel niet aanvaardbaar.

Algemene conclusie

De aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking omdat de plannen strijdig zijn met het BPA (ontsluiting, openbaar groen), onvolledig (afwatering) en strijdig met de goede ruimtelijke ordening (afstand tot perceelsgrenzen, lot in 2^{de} bouworde).

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 15 mei 2006 het volgende :

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze beslissing aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar.

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 gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na 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.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

Overeenkomstig BPA "Noordsector - A - Deel II", goedgekeurd bij Min. Besluit dd. 12 juli 1999.

Bestemming:

- lot 1: oprichten van een ééngezinswoning in half-open bebouwing (gekoppeld met lot 2).
- overige loten: oprichten van ééngezinswoningen in gesloten bebouwing.

Per lot is min. één autobergplaats en/of open luchtstandplaats verplichtend op eigen terrein.

2. Inplanting:

- bouwlijn gelegen op de rooilijn met de Velodroomstraat.
- inplanting t.o.v. de zijkavelgrens: +westkant van lot 1: 3m.
+overige zijkavelgrenzen: 0m.

-bouwdiepte: gelijkvloers: max. 20m.
verdieping: max. 12m.

3. Aantal bouwlagen:

- min. 1 en max. 2 bouwlagen + dakverdieping.
- max. kroonlijsthoogte: 7m en max. nokhoogte: 12m.

4. Dakvorm:

Hellende daken met een helling tussen de 35 en de 50° zijn verplichtend. Max. 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag plat of boogvormig worden afgewerkt. De vormgeving, dakhelling, aantal bouwlagen dienen harmonisch te zijn. Deze van de eerst vergunde woning is richtinggevend.

5. Materialen:

-Gevels: Vrije keus. Betonelementen gebruikt als zgn. betonpalen en -platen zijn verboden. Van alle woningen dienen de gevelmaterialen harmonisch te zijn. Vanaf de eerste verdieping zijn uitbouwen toegelaten van max. 0,70m tot op max. 0,60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over max. de halve lengte van de gevelbreedte.

-Daken: Pannen- of leienbedekking met uitsluiting van zgn. helle kleuren. Kleur en materialen moeten voor alle woningen harmonisch zijn. Vrije keus voor de plat of boogvormige delen.

Boven de vlakken van hellende daken zijn op max. halve lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand met max. 1,80m hoogte en op min. 1m van de uiterste hoeken van de gevels.

6. Bijgebouwen:

Bijgebouwen zijn toegelaten van max. 50 m². Bestaande enkel uit een gelijkvloers (max. 3m kroonlijsthoogte) en plat of hellend dak (max. 5m nokhoogte).

Inplanting op min. 3m van de perceelsgrenzen, tenzij na onderling akkoord gekoppeld kan worden met een gelijkaardig bijgebouw van de nabuur.

7. Afsluitingen:

De gemene scheidsmuur der hoofdgebouwen mag tot max. 5m achter de max. gelijkvloerse bouwdiepte doorgetrokken worden met een max. hoogte van 1,80m. Overige grenzen (deze niet ingenomen door de gekoppelde hoofd- en bijgebouwen): houten rasterwerk, levende hagen en/of afsluitingen met paal + eventueel grondplaat + draad van max. 1,80m hoogte.

Bebouwingsdichtheid: min. en max. 37 woningen per ha.

Er zijn binnen de verkaveling geen ruimtes voorzien voor de oprichting van ambachtsbedrijven.

De voorziene openbare groenzone is aangeduid op het verkavelingsplan en bijhorende legende.

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.

Vanwege het College :

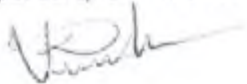
De Secretaris,
Jan Breyne

De Burgemeester,
Luc Dehaene

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:

Afgeleverd op 29 mei 2006

De Secretaris,
In opdracht, GW. Art 111



D. Vancolen
Afdelingschef



De Burgemeester,
In opdracht, GW. Art 110



H. Baron
Schepen

Stedebouwkundige voorschriften

- . Het terrein is gelegen in een woongebied voor open of halfopen bebouwing.
Hoofdbestemming eengezinswoning (70%), nevenbestemming handel en diensten met uitsluiting van service- en tankstations.
Verplichtend één garage per woning. Keldergarages zijn toegestaan.
BPA Noordsector-A deel 2. Zone 2.
- . Plaatsing en volume:
Zie plan. De uitweg dient ten alle tijde volledig vrij te blijven teneinde toegang te verlenen aan omliggende garages en magazijnen.
De afstand tot de zijkavelgrens bedraagt min. 3 m. mits de kroonlijsthoogte tot 3 m. beperkt wordt waarna een helling van 45° wordt aangehouden.
Aantal bouwlagen: max.2 (3 m. per laag).De afstand tot de grens met zone 1 bedraagt 5 m.
Afstand tot achtergrens bedraagt min. 5m en 8 m. bij tweeverdiepswoning.
Tuinbergingen worden beperkt tot 30 m², hebben een kroonlijsthoogte van max. 3 m en een nokhoogte van max. 5 m.
Deze worden geplaatst op hetzij min. 3 m van de perceelsgrens, hetzij op 1 m indien de kroonlijsthoogte max. 2,40 m bedraagt, hetzij op 0 m mits akkoord van de aanpalende.
In de 5-meter bufferzone is er absoluut bouwverbod.
- . Materialen:
Gevels : Vrije keus, behalve betonplaten en palen.
Daken : Slechts pannen of leien. Kleuren kunnen variëren met uitsluiting van blauw, paars, groen en helle tinten.
- . Uitbouwen:
Op het verdiep is langs de voorgevel een uitbouw van max. 0,50 m toegestaan met een max. breedte van 4 m en tot op max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel.
Dakkapellen zijn toegestaan op de halve lengte van het dakvlak met een verticale wand evenwijdig aan de gevel van max. 1,50 m hoogte tot op max. 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels en een max. breedte van 4,00 m.
Het bouwplan zal zodanig opgevat worden dat de privacy van de burens niet geschonden wordt.
- . Afsluitingen:
Zijn toegestaan: Muurtjes in metselwerk, houten afsluitingen of levende hagen met een maximum hoogte van 1,80 m.
- . Bouwvrije zones:
In de voortuinstrook en de bouwvrije zones tot de zijkavelgrenzen mag max. 1/3 gebruikt worden voor verharde opritte.

GEWEIGERD PLAN



VERKAVELINGSVERGUNNING

Vergunningenregister: **33011/34197/V/VK03_076/1**

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN op 31 juli 2007

Aanwezig:

Burgemeester-Voorzitter : Luc Dehaene

Schepenen : Frans Lignel, Dieter Deltour, Stephaan De Roo, Herman Baron

Secretaris : Jan Breyne

verontschuldigd: Joseph Verschoore, Danny Suffys, Christine Verbeke, Schepenen

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door N.V. ARTOPEX N.V., met als adres Rene Colaertplein 25 A2, 8900 Ieper, , ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 15 mei 2007.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Steendam ZN, 8900 Ieper en met als kadastrale omschrijving IEPER 3 AFD, sectie E, nr(s) 0306S, 0306T, 0306V.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake 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 12 bij besluit van de de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg B10/4, 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 motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor het afsplitsen van 2 loten voor vrijstaande woningen.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14 augustus 1979) gelegen in een woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het BPA "Noordsector A - deel II", goedgekeurd bij MB van 12 juli 1999. Het perceel ligt in de zone 2 voor open of halfopen bebouwing.

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.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

De gemeentelijke en gewestelijke bouwverordeningen (publiciteit, hemelwater, aansluiting op riolering e.d.) zijn van toepassing.

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Externe adviezen

Het advies van de verschillende nutsmaatschappijen is aangevraagd. Hieruit blijkt dat voor verschillende nutsleidingen aanpassings- en of uitbreidingswerken noodzakelijk zijn.

Het advies van de intergemeentelijke archeologische dienst Archeo7 is gevraagd omdat het perceel gelegen is in de nabijheid van de uiterste omwalling rond Ieper. Om die reden vraagt Archeo7 om het terrein vóór de realisatie van de verkaveling aan een archeologische terreininventarisatie te onderwerpen. Wanneer er archeologische monumenten gevonden worden, is een volwaardige opgraving vereist.

Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg. In toepassing van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, laatst gewijzigd bij decreet van 22 april 2005, is het voorafgaand advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet vereist.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Het ontwerp is conform de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg. In toepassing van art. 3, §2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, laatst gewijzigd op 8 maart 2002, werd de aanvraag niet openbaar gemaakt.

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 verkavelingsaanvraag voor een deel van een recent opgesplitst perceel. Voor het vroegere, niet-opgesplitste, perceel is al eens een globale verkavelingsaanvraag ingediend, die later weer ingetrokken werd.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor het afsplitsen van 2 loten voor vrijstaande bebouwing.

Het perceel is gelegen in een residentieel woongebied in het centrum van Ieper. De onmiddellijke omgeving bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen.

In de directe nabijheid van een recent aangelegde weg in een naburige verkaveling worden 2 loten voor vrijstaande woningen afgesplitst. De twee loten grenzen niet onmiddellijk aan deze weg. De vroegere verkavelaar heeft deze weg nog niet overgedragen aan het openbaar domein.

Watertoets

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd of van nature overstroombaar gebied.

In de straat is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. In de bouwvergunning voor de woning zal de aanleg van een regenwaterput opgelegd worden. Er is m.a.w. voldoen aan de doelstellingen van het integraal waterbeleid om afvalwater te zuiveren en het hemelwater te hergebruiken en af te voeren naar het oppervlaktewater-net.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verkaveling schrijft zich in in de ruimtelijke visie van het BPA. Om deze visie integraal te kunnen realiseren is het wel aangewezen om de verbindingsweg die in het BPA voorzien is tussen deze verkaveling en 2 verkavelingen van dezelfde aanvrager langs de Velodroomstraat, ook effectief te realiseren. Zo wordt vermeden dat een onbestemd stuk grond overblijft en kan de ook de ontsluiting naar de Haiglaan die in andere stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen voorzien was, ook effectief gerealiseerd worden. Bovendien kunnen zo de nutsleidingen op een duurzame en technisch verantwoorde manier aangelegd worden.

Gezien de na te streven woondichtheid voor het stedelijk gebied, is het niet aangewezen om de loten samen te voegen.

Wanneer met de eigenaar van de voorliggende grond (zie loten 1b en 2b op het verkavelingsplan) en met de eigenaar van de weg een schriftelijk akkoord bereikt wordt, zodat de loten ontsloten zijn naar de openbare weg, kan ook een stedenbouwkundige vergunning voor de te bouwen woningen verleend 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.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 31 juli 2007 HET VOLGENDE:

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

1^o

- a) het samenvoegen van loten is niet toegestaan
- b) op kosten van de verkavelaar te voldoen aan de voorwaarden in het advies A7.DD2007/15 van Archeo7, nl.
 - vóór de realisatie (= verkoop) van de verkaveling een archeologische terreininventarisatie te doen
 - wanneer er archeologische monumenten gevonden worden, de nodige tijd en middelen te voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving
 - Archeo7 te betrekken bij de werkplanning en uit te nodigen op coördinatie- en werfvergaderingen
- c) de nodige nutsleidingen (telefoon, water, elektriciteit, aardgas) aan te leggen volgens de bestekken van de respectieve nutsmaatschappijen op kosten van de verkavelaar
- d) de loten aan te sluiten op de riolering en de grasstroken met opritten aan te leggen volgens de bestekken van de Technische Dienst van de stad Ieper op kosten van de verkavelaar
- e) met de eigenaars van de weg en de voorliggende grond een schriftelijk akkoord te sluiten (bvb. verkoop, recht van doorgang) zodat de loten op een volwaardige manier op de openbare weg kunnen ontsluiten
- f) de op het BPA voorziene verbindingsweg met de Velodroomstraat en de nodige nutsleidingen effectief aan te leggen en gratis af te staan aan het openbaar domein.

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, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen 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 vijftig 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 voorbereidingswerken 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 nalatenschapverdeling 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 gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na 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.

Vanwege het college :

De Secretaris,

De Burgemeester,


VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

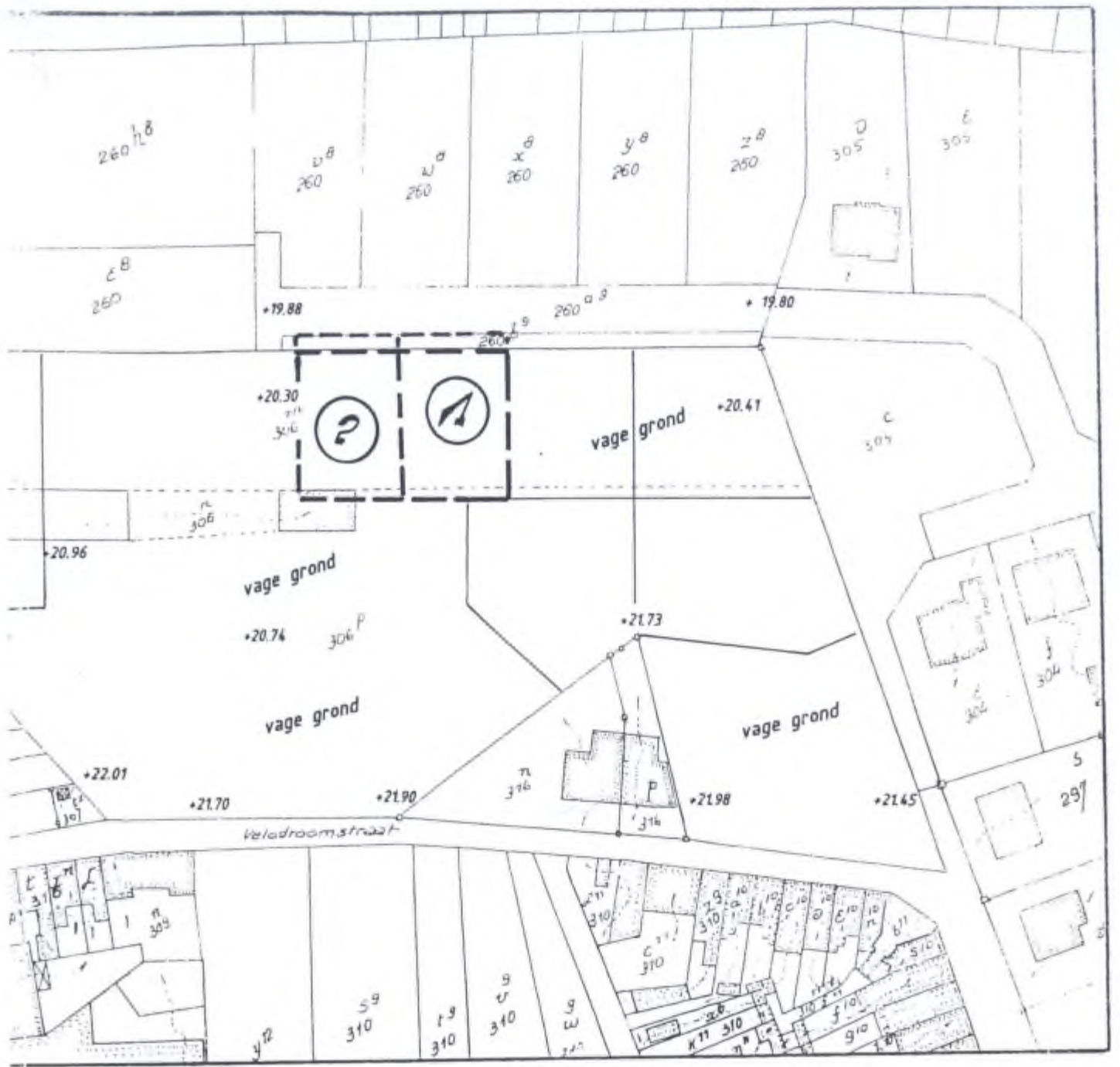
afgeleverd op 1 augustus 2007,

De Secretaris,
In opdracht, GD. Art 184

De Burgemeester,
In opdracht, GD. Art 183


D. Vancolen
Afdelingschef


H. Baron
Schapen



EDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOLGENS B.P.R. NOORDSECTOR A DEEL II

M.B. 12-7-1999



VERKAVELINGSVERGUNNING

Vergunningenregister: **33011/34297/V/VK03_079/1**

VERGADERING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN op 20 november 2007

Aanwezig:

Burgemeester-Voorzitter : Luc Dehaene

Schepenen : Frans Lignel, Joseph Verschoore, Dieter Deltour, Stephaan De Roo, Herman Baron, Danny Suffys, Christine Verbeke

Secretaris : Jan Breyne

Het college van burgemeester en schepenen heeft de verkavelingsaanvraag ingediend door Mevrouw DEBOODT Greet, met als adres Rene Colaertplein 25 4A , B-8900 Ieper, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 03 oktober 2007

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Steendam ZN, 8900 Ieper en met als kadastrale omschrijving IEPER 3 AFD, sectie E, nr(s) 0260B 9, 0306T, 0306V.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake 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 12 bij besluit van de de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg B10/4, 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 motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor het afsplitsen van een lot voor een vrijstaande woning.

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (K.B. 14.8.1979) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt :

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.

Het perceel is gelegen binnen het plangebied van het BPA "Noordsector A - deel II", goedgekeurd bij MB van 12.7.1999. Het perceel ligt in de zone 2 voor open en halfopen bebouwing.

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.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing

Verordeningen

De gemeentelijke en gewestelijke bouwverordeningen (publiciteit, hemelwater, aansluiting op riolering e.d.) zijn van toepassing.

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Externe adviezen

Het advies van de intergemeentelijke archeologische dienst Archeo7 is gevraagd in het kader van vroegere verkavelingen van dezelfde percelen omdat het perceel gelegen is in de nabijheid van de uiterste omwalling rond Ieper. Om die reden vraagt Archeo7 om het terrein vóór de realisatie van de verkaveling aan een archeologische terreininventarisatie te onderwerpen. Wanneer er archeologische monumenten gevonden worden, is een volwaardige opgraving vereist.

De nutsleidingen worden aangelegd in het kader van een globale aanleg van nieuwe wegenis voor de omgeving (cfr. verkavelingen VK03_076/1, VK03_077/1 en VK03_078/1). De adviezen van de nutsmaatschappijen zijn opgevraagd.

Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg. In toepassing van artikel 44 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, laatst gewijzigd bij decreet van 22 april 2005, is het voorafgaand advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet vereist.

Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Het ontwerp is conform de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg. In toepassing van art. 3, §2 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, laatst gewijzigd op 8 maart 2002, werd de aanvraag niet openbaar gemaakt.

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 bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor het afsplitsen van een lot voor vrijstaande bebouwing.

Het perceel is gelegen in een residentieel woongebied in het centrum van Ieper. De onmiddellijke omgeving bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen.

In de directe nabijheid van een recent aangelegde weg in een naburige verkaveling wordt een lot voor vrijstaande woningen afgesplitst. Dit lot grenst niet onmiddellijk aan deze weg. De vroegere verkavelaar heeft deze weg nog niet overgedragen aan het openbaar domein.

Watertoets

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd of van nature overstroombaar gebied.

In de straat is een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. In de bouwvergunning voor de woning zal de aanleg van een regenwaterput opgelegd worden. Er is m.a.w. voldoen aan de doelstellingen van het integraal waterbeleid om afvalwater te zuiveren en het hemelwater te hergebruiken en af te voeren naar het oppervlaktewater-net.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verkaveling schrijft zich in in de ruimtelijke visie van het BPA. Met de diepe bouwzone voorzien op het plan kan akkoord gegaan worden gezien de op het BPA voorziene wegen en de geringe diepte van de percelen langs de Velodroomstraat. Op het BPA is geen verplichte bouwlijn voorzien.

Wanneer met de eigenaar van de voorliggende grond (zie lot 1b) en met de eigenaar van de weg een schriftelijk akkoord bereikt wordt, zodat de loten ontsloten zijn naar de openbare weg, kan ook een stedenbouwkundige vergunning voor de te bouwen woningen verleend 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.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 20 november 2007 HET VOLGENDE:

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

1°

- a) op kosten van de verkavelaar te voldoen aan de voorwaarden in het advies A7.DD2007/15 van Archeo7, nl.
 - vóór de realisatie (= verkoop) van de verkaveling een archeologische terreininventarisatie te doen
 - wanneer er archeologische monumenten gevonden worden, de nodige tijd en middelen te voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving
- Archeo7 te betrekken bij de werkplanning en uit te nodigen op coördinatie- en werfvergaderingen
- b) de nodige nutsleidingen (aardgas, elektriciteit, water, telefoon) aan te leggen volgens de bestekken van de respectieve nutsmaatschappijen op kosten van de verkavelaar
- c) de loten aan te sluiten op de riolering en de grasstroken met opritten aan te leggen volgens de bestekken van de Technische Dienst van de stad Ieper op kosten van de verkavelaar
- d) met de eigenaars van de weg en de voorliggende grond een schriftelijk akkoord te sluiten (bvb. verkoop, recht van doorgang) zodat de loten op een volwaardige manier op de openbare weg kunnen ontsluiten

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

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen 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 vijftig 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 voorbereidende werken 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.

Art. 198. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, vermeld in dit decreet, neemt de bevoegdheid en de taken over van de gemachtigde ambtenaar, vermeld in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober

1996, voor de behandeling van aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning met toepassing van artikel 193, § 2, eerste lid.

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 gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na 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.

Vanwege het college :

De Secretaris,

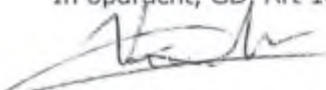
De Burgemeester,

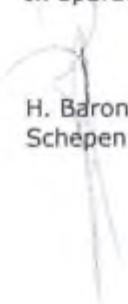
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

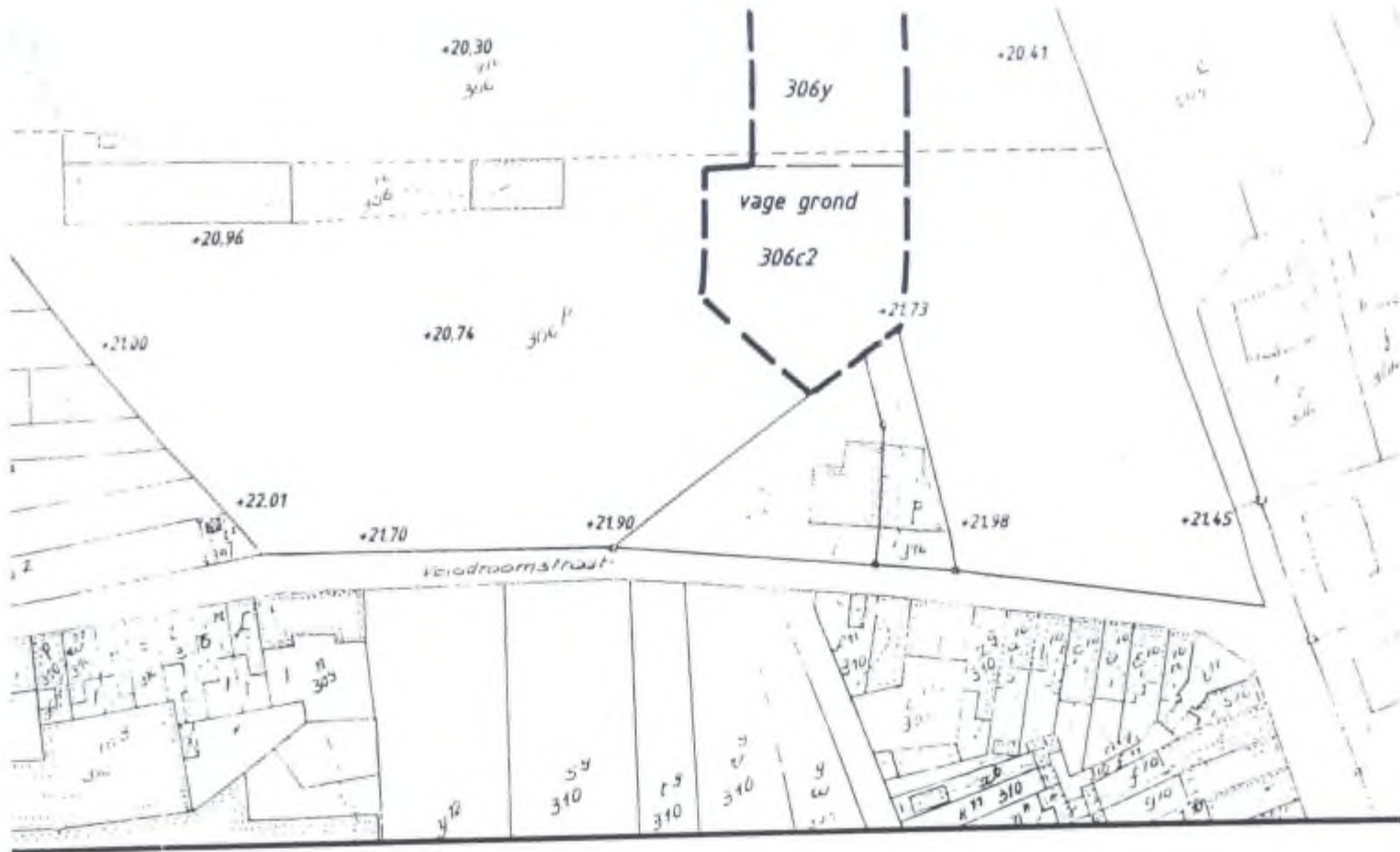
afgeleverd op 22 november 2007

De Secretaris,
In opdracht, GD, Art 184

De Burgemeester,
In opdracht, GD, Art 183


D. Vancolen
Afdelingschef


H. Baron
Schepenen



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOLGENS B.P.R. NOORDSECTOR A DEEL II
M.B. 12-7-1999

SCHAAL: 1/500

VELODROOMSTRAAT

J. H. H. H. H. H.

13
+21.70

132

BIJLAGE
VERSLAG EN ADVIEZEN
PLENAIRE VERGADERING

RUP Msch Haiglaan - Ieper

Plenaire vergadering

Dossier nr.: 62-41540

Verslag nr.: 5

Datum: 04/10/09

Aanwezig: Tom Devisschere (Ruimtelijke Planning Provincie West-Vlaanderen)
Patrick Brandt (De Lijn)
Franco Verschuere (Agentschap Wegen en Verkeer, afdeling wegen en verkeer)
Gecoro Ieper

Luc Dehaene (Burgemeester)
Herman Baron (schepen RO)
Joseph Verschoore (schepen mobiliteit)
Sandra Debuf (dienst RO)
Doreen Degryse (dienst RO)
Bieke Cloet (nv Technum-Tractebel)

Verontschuldigd: Agentschap R-O Vlaanderen, West-Vlaanderen
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst BGP
Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering

Verdeling: Aanwezigen + verontschuldigten

Verslaggever: Bieke Cloet

BEHANDELEN DOOR

DATUM

Adviezen

In de vergadering worden de opmerkingen uit de adviezen toegelicht. De hierna in het verslag vermelde opmerkingen werden nader besproken. Voor de overige opmerkingen verwijzen we naar de eigenlijke adviezen. Eerst lichtten de aanwezige instanties hun advies toe, daarna werden overige adviezen overlopen.

Volgende adviezen werden voor of tijdens de plenaire vergadering overgemaakt:

- Provincie West-Vlaanderen, Ruimtelijke Planning
- Agentschap R-O Vlaanderen, West-Vlaanderen
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling BGP
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- De Lijn West-Vlaanderen
- Gecoro Stad Ieper

Het Agentschap Wegen en Verkeer bezorgde geen schriftelijk advies maar gaf op de vergadering aan geen opmerkingen te hebben.

Volgende instanties werden uitgenodigd maar bezorgden geen advies en waren niet aanwezig op de vergadering:

- Agentschap R-O Vlaanderen, Directie Coördinatie - Werking
- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Economie
- Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed; Afdeling Woonbeleid
- Waterwegen en Zeekanaal
- NMBS

De uitgevoerde MER-screening werd conform verklaard. Er is moet geen plan-MER worden opgemaakt bij het RUP.

RUP Msch Haiglaan - Ieper

Plenaire vergadering

Dossier nr.: 62-41540

Verslag nr.: 5

Datum: 04/10/09

Provincie West-Vlaanderen, Ruimtelijke Planning

Het advies van de provincie West-Vlaanderen is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden zijn het correct toepassen van de sociale huisvestingsregel uit het PRS in het plangebied, en de streefwaarde voor de nieuwe woonprojecten verordenend vastleggen op 25wo/ha. Daarnaast is het wenselijk dat er met de overige opmerkingen uit het advies rekening wordt gehouden.

De sociale huisvestingsregel ontbreekt in het plan. Deze zou moeten opgenomen worden voor de nog te ontwikkelen zone op de velodroomsite, die groter is dan 1ha. Bij een gefaseerde ontwikkeling door verschillende eigenaars is het wenselijk om via een inrichtingsplan als informatief document een samenhangende ontwikkeling en de opvolging van de sociale huisvestingsregel op te volgen.

De sociale huisvestingsregel is niet in conflict met het nieuw decreet grond- en pandenbeleid. Het blijft wenselijk om deze toe te passen op samenhangende ontwikkelingen, dit om te vermijden dat er door opsplitsing in verschillende kleine verkavelingen geen sociale huisvesting hoeft gerealiseerd te worden. Het is wel zo dat de Bestendige Deputatie op dit ogenblik een rondschriften aan het voorbereiden is over de toepassing van de sociale huisvestingsregel ten opzichte van het nieuwe decreet.

De dichtheid van 25wo/ha is een streefdichtheid. Het is wenselijk dat dit toelichtend wordt opgenomen. Daarbij kunnen er, afhankelijk van de exacte ligging, nuances gemaakt worden. Zo zal er hogere dichtheid gerealiseerd worden langs de Vaart en een lagere in de site van de velodroom, waar een opener karakter gewenst is. Ook de perceelsconfiguratie laat niet bij iedere verdere ontwikkeling dit streefcijfer toe. Om dit na te gaan kan best een inrichtingsplan gevraagd worden als informatief document bij het indienen van een verkavelingsaanvraag in het gebied.

In de zone voor stedelijke voorzieningen is het wenselijk bijkomende randvoorwaarden op te leggen inzake de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, zoals door bijvoorbeeld de centrale publieke ruimte op plan aan te duiden. Hierbij stelt zich enigszins een probleem, daar het privaat terrein betreft, waarbij de publieke toegankelijkheid niet kan geëist worden. Er is in het plan geopteerd om een uiterste bebouwingsgrens aan te duiden die eveneens de centrale open ruimte afgebakend. Deze is echter niet duidelijk opgenomen in de legende.

De Lijn

De Lijn wenst de stelplaats op deze plaats te behouden. Op dit ogenblik is men plannen aan het maken voor de renovatie en beperkte uitbreiding van de site. Uit eerdere gesprekken met het voormalig diensthoofd van de dienst Ruimtelijke Ordening van de stad was duidelijk dat het huidige tramstation behouden moest blijven als cultuurhistorisch waardevol. Met behoud van dit gebouw zou de uitbreiding en de reorganisatie van de site mogelijk zijn, waarbij er rekening wordt gehouden met een groei van 25%. Deze reorganisatie, die ook het afbreken van de huidige onderhoudswerkplaats en het bouwen van een nieuwe inhoud, is niet mogelijk binnen de op plan aangeduide bebouwingsgrenzen.

In het plan is er uitgegaan van een herlokalisatie van de stelplaats op middellange of lange termijn, en een nabestemming voor wonen. Gezien de ligging, in een woonomgeving, de hoge verkeersbelasting langs de Haiglaan, de verouderde infrastructuur en de beperkte ruimte acht de stad het wenselijk dat de stelplaats op lange termijn zich op een andere locatie vestigt.

Voor De Lijn is een locatie dicht bij het station wenselijk, daar dit het aantal kilometers van de verschillende bussen op deze manier sterk kan beperken, wat een positieve invloed heeft op milieu en kostprijs. Ook wordt eventueel tijdsverlies door files beperkt voor de ritten die starten aan het station. De huidige locatie voldoet aan deze eisen.

De stad wijst erop dat in eerdere gesprekken een locatie is aangeboden aan het station, op de plaats van de veemarkt, maar dat de Lijn geen interesse had in deze locatie. Bijkomend

RUP Msch Haiglaan - Ieper

Plenaire vergadering

Dossier nr.: 62-41540

Verslag nr.: 5

Datum: 04/10/09

zijn aan het station nog verschillende plaatsen waar een stelplaats zou kunnen gevestigd worden, met name op het voormalig goederenstation van de NMBS. Een herlokalisatie op die plaats is duurzamer: dichterbij het station, er is voldoende ruimte om op termijn uit te breiden en geen rechtstreekse omwonenden.

Agentschap wegen en verkeer

Het voorontwerp is aangepast aan de opmerkingen die tijdens een voorafgaand overleg gemaakt zijn. Er zijn geen verdere opmerkingen.

Gecoro

De begrenzing van het RUP is niet overal logisch. Ze loopt noordelijk van de Velodroomstraat door een aantal tuinpercelen, een gedeelte van de vaart maar niet de volledige vaart is opgenomen. Deze begrenzing werd opgemaakt aan de hand van bestaande juridische plannen, zoals verkavelingen. Dit wordt verduidelijkt in het document.

Met betrekking tot de ontwikkeling aan de velodroomstraat is het de gecoro niet duidelijk wie er zal instaan voor deze ontwikkeling, hoe de groeneis en de aanleg van het publiek domein zal verdeeld worden tussen de verschillende ontwikkelaars.

De stad is eigenaar van de cruciale percelen voor de ontsluiting van het gebied. Voor er kan gestart worden met een ontwikkeling moeten de eigenaars dus het akkoord hebben van de stad. Ook kan een gezamenlijke aanvraag van de wegenis en publiek ruimteinrichting gevraagd worden. Op deze manier kan er pas ontwikkeld worden na akkoord van de verschillende eigenaars.

Net zoals de provincie was de gecoro van mening dat de ruimtelijke kwaliteit op de centrale zone van de voorzieningencluster sterker moet afgedwongen worden.

Binnen de gecoro was er discussie over de nabestemming van de stelplaats van de Lijn voor wonen. Een aantal leden vond dat een uitbreiding voor de voorzieningencluster hier aangewezen is. Vanuit economisch oogpunt werd de vraag gesteld waar grootschalige detailhandels nog terecht kunnen in de stad. Deze elementen zijn nader bekeken in onder meer de studies die ter voorbereiding van de afbakening van het stedelijk gebied werden gemaakt. Daarbij was de visie duidelijk om deze zone niet verder uit te breiden.

Agentschap R-O Vlaanderen

Het agentschap vraagt om de toelichting en de voorschriften te bundelen. De Provincie raad af om alles in één bundel te stoppen, maar stelt voor om naast de voorschriften een toelichtende kolom te plaatsen. Op deze manier kunnen ook streefcijfers, opsommingen en dergelijke beter geplaatst worden.

Het principe 'akkoord van de buur' kan vervangen worden door de term 'goed nabuurschap'; Dit impliceert het zelfde, maar laat het verkrijgen van een vergunning niet afhangen van een derde.

Complementair karkater van de voorzieningen aan de voorzieningen in de binnenstad is moeilijk vast te leggen. Het betreft immers geen ruimtelijk aspect.

Buitenopslag kan inderdaad een negatieve impact hebben. Er is echter reeds buitenopslag aanwezig, en inherent aan de bedrijfsvoering, zoals bij de Brico. Vandaar het toelaten ervan binnen de uiterste bouwgrenzen. Eventueel kunnen bijkomende bepalingen opgenomen worden om de negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit te beperken.

De leveranciers moeten eveneens op dezelfde plaatsen het terrein betreden en verlaten. Gezien de huidige, verdeelde eigendomsituatie, is het niet haalbaar om leveranciersroutes nader vast te leggen.

RUP Msch Haiglaan - Ieper

Plenaire vergadering

Dossier nr.: 62-41540

Verslag nr.: 5

Datum: 04/10/09

De zone voor verzorgende dienstverlening betreft een vraag van het aangrenzende psychiatrische instituut. Ze zijn reeds eigenaar van enkele van de bestaande woningen in de geïsoleerde woningrij naast hun instelling, en hebben een nood aan uitbreiding. Een integratie van deze woningrij op lange termijn in de site van het instituut is ruimtelijk eveneens wenselijk. Bij gesprekken met het vorig diensthoofd ruimtelijke ordening kwamen problemen met betrekking tot de vergunningverlening aan bod met betrekking tot de panden die er in hun bezit zijn. Om die reden zijn deze percelen dan ook opgenomen in het RUP. De woonfunctie blijft er eveneens als volwaardige hoofdfunctie behouden.

Met betrekking tot de overstromingsgevoelige moet gesteld worden dat deze niet accuraat is. Een gedeelte van het gebied is immers zogenaamde gevoelig voor overstroming vanuit de waterloop, met name het kanaal Ieper-Komen. Dit zijn standaard buffers rond de bevaarbare waterlopen die niet overeenstemmen met de reële gevoeligheid. In werkelijkheid zijn er nooit problemen geweest met wateroverlast vanuit het kanaal. Bij nieuwe verhardingen en uitbreidingen van bestaande zal uiteraard de verordening integraal waterbeheer toegepast moeten worden. Dit wordt algemeen opgenomen in de toelichtende kolom.

Wel zijn er in het verleden problemen geweest met wateroverlast op het perceel van de velodroom, waar een nieuwe ontwikkeling wordt voorzien. Dat perceel is immers lager gelegen. Ook bevonden zich in de omgeving een aantal gebieden die verkeerd afwaterden en functioneerde de aanwezige gracht niet. Ondertussen is de gracht gekuist en watert deze correct af. Ook wordt de afwatering van een aangrenzend industrieel gebouw en bijhorende verhardingen niet langer naar dit lager gelegen perceel geleid maar naar de regenwaterafvoer in de Haiglaan. Een derde recente aanpassing is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel in de velodroomstraat. Deze wordt momenteel heraangelegd.

Bij de ontwikkeling van de velodroomsite zelf zal er aandacht zijn voor integraal waterbeheer. Daarbij zullen de groene zones ingezet voor de retentie van regenwater worden ingezet.

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, BGP

Het departement stelde een vrij omvangrijk advies op. De meeste elementen zijn echter niet toepasbaar of horen niet thuis in een RUP, zoals isolatienormen, olielekken en dergelijke. Het zijn immers geen ruimtelijke elementen.

Met betrekking tot het aanbieden van parkeergelegenheid en het opleggen van een parkeernorm moet aangestipt worden dat er momenteel een parkeerprobleem is. Daarom is er geopteerd om de ontwikkeling van grootschaliger en verkeergenerende activiteiten zoveel mogelijk te beperken, maar niet uit te sluiten indien er parkeergelegenheid wordt gerealiseerd op privaat terrein binnen. Op deze manier kan een verschuiving naar minder verkeersgenerende activiteiten bewerkstelligd worden. Ook wordt een ondersteunend langzaam verkeersnetwerk voorzien, en is er een goede ontsluiting voor openbaar vervoer aanwezig.

Er is wel degelijk rekening gehouden met het bereikbaarheidsprofiel. Zo wordt de grootschalige detailhandel op wandel- en fietsafstand van het stadscentrum bestendigd.

Andere vragen, zoals bvb de verplichting om per 4 parkeerplaatsen 1 boom te voorzien, worden door de vergadering te streng bevonden.

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, veiligheidsrapportering

Een ruimtelijk veiligheidsrapport is niet vereist.

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
Ieper

Grote Markt 34
8900 IEPER

Nr.	10551
20. 10. 2009	
Dienst	ROL

Sint-Andries,
15 oktober 2009

Betreft:
Reactie op het verslag van de plenaire vergadering
voorontwerp gemeentelijk RUP "Maarschalk Haiglaan" te
Ieper

Contactpersoon:
Tom De Visschere

Onze ref.:
TDV/09/682 - 09/15/4459
Uw ref.:

Telefoon 050 40 32 29
Fax 050 40 33 76
e-mail:

tom.devisschere@west-vlaanderen.be

CC: Gewestelijk planologisch ambtenaar

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Bij deze wenst de provincie gebruik te maken van de mogelijkheid om –zoals voorzien in artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening– te reageren op het verslag van de plenaire vergadering dd. 2 oktober 2009 over het voorontwerp gemeentelijk RUP "Maarschalk Haiglaan". Dit verslag werd op 7 oktober op het provinciebestuur ontvangen.

Het verslag geeft niet exact het standpunt van de deputatie weer.

Project langs de Velodroomstraat

In het verslag wordt gesteld dat een inrichtingsplan als informatief document zal instaan voor een samenhangende ontwikkeling en opvolging van de sociale huisvestingsregel in de te ontwikkelen woonzone op de Velodroomsite. Dit komt niet overeen met de vergadering, waarbij de provincie ervoor pleitte om het gebied als één project te behandelen en dit af te dwingen in de stedenbouwkundige voorschriften. Op deze manier kunnen de meeste garanties geboden worden naar een samenhangende ontwikkeling en de toepassing van de sociale huisvestingsregel.

Woondichtheid

In dit verslag wordt verkeerdelijk vermeld dat de minimale woondichtheid toelichtend moet worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Zoals in het advies van de deputatie werd vermeld is het de bedoeling dat deze minimale woondichtheid verordenend wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het is mogelijk om in de ene projectzone een lagere dichtheid te voorzien, zolang dit wordt gecompenseerd door een hogere dichtheid in een andere zone binnen het RUP. In dit geval dient er in elke projectzone verordenend een minimaal aantal woongelegenheden te worden vastgelegd, die een globale minimumdichtheid van 25 woningen per hectare garandeert. Dit dient verder te worden onderzocht en uitgewerkt.

In bijkomende orde kan nog gewezen worden op gestelde aandachtspunten die onvoldoende aanbod komen in het verslag:

- het beter uitwerken van de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- een aantal specifieke opmerkingen op de stedenbouwkundige voorschriften
- het toepassen van de richtlijn inzake digitale uitwisseling

Het is wenselijk dat deze reactie gevoegd wordt bij het verslag van de vergadering.

Met de meeste hoogachting,
Namens de deputatie



Tom De Visschere



Aan het college van burgemeester en schepenen van Ieper

Grote Markt 34
8900 IEPER

Sint-Andries, 1 oktober 2009	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP "Maarschalk Haiglaan" te Ieper	Contactpersoon: Tom De Visschere Telefoon 050 40 32 29 Fax 050 40 33 76 e-mail: tom.devisschere@west-vlaanderen.be
Onze ref. : TDV/09/647 - 09/15/4459		
Uw ref. :	Bijlagen: -	

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP "Maarschalk Haiglaan". Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 2 oktober 2009.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Ieper - gemeentelijk RUP 'Maarschalk Haiglaan', voorontwerp dd. 3 september 2009, opgemaakt door Technum, bestaande uit plan bestaande toestand, grafisch plan, toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften. Het gemeentelijk RUP regelt de bestemming van een deel van het stedelijk gebied van Ieper aan de westelijke kant van de stadskern, met inbegrip van de bestaande grootschalige voorzieningencluster met voornamelijk kleinhandel, alsook een gedifferentieerd woongebied, waar ruimte is voor inbreiding.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarnaast wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische (vorm)vereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- Blij de bestaande toestand is het wenselijk om de huidige bestemming in de geldende BPA's toelichtend grafisch weer te geven. Daarnaast is het aangewezen de bestaande toestand beter te beschrijven en te verduidelijken vb. a.h.v. fotomateriaal;
- Voorts is het noodzakelijk om nog een watertoets uit te voeren, in uitvoering van het integraal waterbeleid. Hierbij dient te worden onderzocht op welke manier wordt omgegaan met mogelijke effecten van de opties in het plan op de waterhuishouding in het gebied;
- Daarnaast vraagt deputatie tevens om een buurtwegentoets uit te voeren. Hierbij dient te worden onderzocht of er buurtwegen door het plangebied lopen en of er rond deze buurtwegen bepaalde acties noodzakelijk zijn of niet;
- De ruimtebalans ontbreekt in het document.

Overeenstemming met het PRS-WV en het provinciaal RUP "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper en delen van het buitengebied"

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Indien er in een RUP nieuwe woonprojecten worden voorzien die groter zijn dan 1 hectare, dan is de sociale huusvestingsregel uit het PRS-WV van toepassing (PRS-WV p.244) . Deze regel legt op dat binnen deze nieuwe woonprojecten een aandeel van 25% sociale huusvesting moet worden voorzien. Indien de inbreidingsprojecten en mogelijkheden binnen dit RUP dus groter zijn dan 1 hectare, dient deze bepaling te worden gerespecteerd. Ook in het GRS zijn er bepalingen opgenomen over een gedifferentieerd woonaanbod. Deze dienen tevens te worden gerespecteerd.

Het provinciaal RUP "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper en delen van het buitengebied" werd goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 6 juli 2009. Het gemeentelijk RUP wordt getoetst op de overeenstemming met het provinciaal RUP.

Gezien het plangebied volgens het provinciaal RUP gelegen is binnen het stedelijk gebied van Ieper, dient er gestreeft te worden naar een minimale woondichtheid van 25 wo/ha. Dit dient dan ook verordenend te worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften voor de woonzones waar Inbreidingsprojecten tot de mogelijkheden behoren.

Overeenstemming met het GRS Ieper

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ieper is goedgekeurd op 2 oktober 2000.

In het GRS staan geen ruimtelijke opties waarvoor dit RUP een directe aanleiding vormt. Het gaat eerder over een reorganisatie van een deel van het bestaande stedelijk weefsel, waarbij wel de principes vanuit het GRS worden gevolgd. In dit opzicht geeft het RUP dan ook voldoende uitvoering aan het GRS van Ieper. De relatie met het GRS is wel nogal summier weergegeven. Het is aangewezen tevens te verwijzen naar relevante bepalingen uit de gewenste ruimtelijke structuur (GRS RD p. 31 en verder), bv. opwaardering van de bestaande woningvoorraad, Inbreidingsoperaties, een gedifferentieerd aanbod aan woningen voor de verschillende sociale groepen, etc.

In de toelichtingsnota wordt aandacht besteed aan een ruimtelijke herorganisatie van de kleinhandelszone, met aandacht voor een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte. De hier vermelde doelstellingen worden echter onvoldoende vertaald in de voorschriften en het verordenend plan. Tevens wordt voor deze zone gevraagd meer aandacht te hebben voor een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Voor de meeste opties in het plangebied wordt niet aangehaald op welke wijze deze zullen gerealiseerd worden. Over een aantal genomen ruimtelijke opties verschaft het plan dan ook onvoldoende duidelijkheid of deze wel afdwingbaar en/of realiseerbaar zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP hebben een verordenend karakter. Deze dienen dan ook eenduidig en overzichtelijk geformuleerd te worden. In dit opzicht kunnen volgende opmerkingen gegeven worden:

- Om de leesbaarheid te verhogen is het aangewezen om met een kolom verordenende voorschriften en een kolom toelichting te werken;

- Indien een bepaalde terminologie gebruikt wordt, bv. openbare dienstverlening, private dienstverlening, gebruikspersceel, nieuwe percelen, ... is het wenselijk om steeds duidelijk te omschrijven wat hiermee wordt bedoeld;
- Voorts hoort het gebruik van niet-limitatieve opsommingen eerder thuis in de toelichtende kolom. Het is aangewezen hier meer aandacht aan te besteden;
- Verschillende zones hebben een identieke naam en verschillen bovendien qua bestemming en inrichting niet zoveel van elkaar. Het is dan ook de vraag of zoveel verschillende zones wel noodzakelijk zijn. De benaming van een zone stemt bovendien best overeen met de inrichtingsmogelijkheden, d.i. in een zone voor gesloten bebouwing tevens open bebouwing toelaten werkt verwarrend;
- In artikel 7 ontbreken nadere bepalingen omtrent de toegelaten nevenbestemming, bvb. welk aandeel deze kunnen innemen binnen de zone;
- In artikel 8 wordt een maximale nokhoogte van 19 vastgelegd. De vraag stelt zich of dit op deze locatie wel wenselijk is en bovendien of er geen bijkomende kwalitatieve eisen moeten worden opgelegd, bvb. inzake architecturale uitstraling;
- Op het plangebied worden nieuwe ontsluitingen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer weergegeven wij wijze van indicatieve aanduiding. Het is wenselijk bij de voorschriften tevens een maximale verschuiving ten opzichte van deze aanduiding vast te leggen;

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie daaromtrent een schrijven gericht aan de gemeente.

Er wordt gevraagd om deze richtlijn strikt toe te passen en aldus voor deze fase een digitaal exemplaar te bezorgen conform de richtlijn. Op onderstaande linken vindt u de nodige uitleg en sjablonen omtrent deze richtlijn:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP "Maarschalk Haiglaan", wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. De **voorwaarden** zijn:

- de sociale huisvestingsregel uit het PRS-WV correct toepassen in het plangebied;
- de streefwaarde voor nieuwe woonprojecten verordenend vastleggen op minimaal 25 woningen per hectare;

Voorts is het wenselijk rekening te worden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier
De adjunct-adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

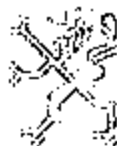
De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

Namens de deputatie,
Stephaan Barbery

De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

Zitting deputatie, 01/10/2009


College van burgemeester en schepenen van Ieper
**Grote Markt 34
 8900 IEPER**

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	2.14/33011/120.1	
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Gaëtane Maes gaetane.maes@rwo.vlaanderen.be	050-44 28 43	

Betreft: Voorontwerp RUP: Maarschalk Haiglaan JEPER
 plenaire vergadering van 02/10/2009

Geacht College,

Het betreffende voorontwerpplan werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar ontvangen op 11/09/09.

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gelieve hierbij het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te vinden. Naast de toetsing met het hogere beleidskader zoals bepaald in het genoemde artikel 2.2.13, wordt in hetgeen volgt eveneens getoetst of voldaan is aan de decretale vormvereisten inzake het RUP en wordt gewezen op een aantal aandachtspunten.

Naar aanleiding van de definitieve goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie West-Vlaanderen (MB 06/03/2002) en in toepassing van artikel 2.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, beschikt de deputatie over de goedkeuringsbevoegdheid inzake het voorliggende gemeentelijke RUP. De aangegeven aandachtspunten dienen derhalve beschouwd als suggesties.

In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op 2/10/2009.

Bij besluit van de administrateur-generaal van het agentschap R-O Vlaanderen van 11/01/08 werden de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun standpunt.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP dat voorlopig vastgesteld wordt vanaf 1 september 2009.

In voorkomend geval dient het document verder aangevuld te worden met het volgende:

- een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper' werd bij ministerieel besluit goedgekeurd op 06/07/2009. Het plangebied is gelegen binnen de afbakening, in het voorliggende plangebied zijn geen deelplannen gelegen.

In voorliggende toelichtingsnota wordt het stadium van dit afbakeningsproces verkeerd aangegeven. De nota dient hierop geactualiseerd te worden.

Er werden geen strijdigheden vastgesteld met het provinciaal RUP.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaan dan de decretaal in 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 2.2.13 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

De relevante bepalingen uit het GRS worden neergeschreven in voorliggend document.

Het betreft de ruimtelijke organisatie van een plangebied dat voor een groot deel al is ontwikkeld. Nieuwe ontwikkelingen in combinatie met reconversie kunnen uitgevoerd worden in het noordelijk deel ten oosten van de Maarschalk Haiglaan, de noordelijke punt van het plangebied, langsheen de westelijke zijde van de Maarschalk Haiglaan en een aantal geïsoleerde percelen.

De planopties van voorliggend plan zijn inbreidingsgericht en werken een verdichting van het wonen in de hand mits rekening gehouden wordt met de plaatselijke context. Deze versterking van het wonen wordt gerealiseerd door reconversieprojecten, het opvullen van resterende nog te verkavelen woongebieden en het toelaten van appartementsbouw. De terreinen grenzend aan de Velodroomstraat worden expliciet in het GRS aangehaald als reserve waar dichtheden van 11-15 w/ha dienen nagestreefd te worden, dit wordt echter niet verder vertaald in de voorschriften (noch worden hiertoe de nodige garanties geboden).

Met betrekking tot stedelijke voorzieningen en economische activiteiten worden in de voorschriften garanties ingeschreven opdat de toegelaten voorzieningen op maat van de betreffende omgeving zijn.

Er wordt een zone voorzien waar de grootschalige voorzieningen geclusterd worden. In het GRS is deze zone aangeduid als 'bundeling grootwinkelbedrijven'. Het is de bedoeling grootschalige winkels in deze zone te voorzien die complementair zijn aan het aanbod in de binnenstad. De voorschriften bieden hiertoe echter te weinig garanties noch wat betreft het complementaire karakter, noch wat betreft de gewenste schaal.

Vanuit het GRS wordt gewezen op het herstel en de versterking van het verwezen kanaal (p. 54). Deze beleidsopinie vindt echter amper vertaling in de voorschriften, er worden geen versterkende maatregelen opgenomen.

3.2. Planinhoud

Het is aangewezen voor de nog te ontwikkelen grotere gebieden woongebieden ruimtelijke kwaliteit na te streven door middel van een inrichtingsstudie. Zo kan erover gewaakt worden dat deze gebieden op coherente wijze ingevuld worden en dat gedeeltelijke ontwikkelingen geen hypothec leggen op een ruimtelijk

Binnen de groenzone dienen werken in het kader van de waterhuishouding van het kanaal te worden toegelaten.

De veiligheid tegen overstromingen dient te worden gegarandeerd.

In de noordelijke punt van het plan dient zoveel mogelijk te worden geïnfilteerd, in het zuidwestelijk deel, voornamelijk de zone voor stedelijke voorzieningen dienen maatregelen te worden genomen omtrent de mogelijks overstromingsgevoeligheid.

Mobiliteit

Het betreft een Rup die een aantal randvoorwaarden wenst vast te leggen om de verdere ontwikkeling van het plangebied te bepalen. Ondermeer wordt vastgelegd dat bijkomende verkeersgenererende activiteiten niet gewenst zijn.

De Maarschalk Haiglaan is een lokale verbindingsweg. Binnen het plangebied is ook het kruispunt met de Oude Veurnestraat gelegen, een lokale ontsluitingsweg. De beide wegen maken deel uit van het noordelijke deel van een stedelijke verdeelweg.

Om de leefbaarheid langs en rond de M. Haiglaan te verhogen worden een aantal maatregelen genomen ten aanzien van parkeren en ontsluiting. Om een éénduidig ontsluitingsprincipe te bekomen wordt er gekozen voor een enkelvoudige ontsluiting. Op die manier zijn er ten opzichte van de bestaande toestand geen bijkomende aansluitingspunten op de M. Haiglaan.

Met de opmaak van het kunnen een beperkt aantal bijkomende woningen gerealiseerd worden. Andere verkeersgenererende activiteiten kunnen er niet meer bijkomen. Dit om de verkeersdruk op het plangebied niet te doen toenemen.

Binnen de voorschriften van het Rup kunnen randvoorwaarden met betrekking tot parkeren worden opgenomen. Zo is het voor grootschalige activiteiten logisch dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein worden voorzien, om de leefbaarheid in de omgeving te bewaren.

4. Algemene conclusie

Voorliggend RUP kan enkel gunstig worden geadviseerd indien tegemoet gekomen wordt aan bovenstaande opmerkingen.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering

Hoogachtend,

gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



Aan het college van Burgemeester en Schepenen
van Ieper
Grote Markt 34
8900 Ieper

Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tef 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@ine.vlaanderen.be

uw bericht van
09/09/2009

uw kenmerk
A.RD.KL. 09-08

ons kenmerk
AMNE/VR/MVB/2009/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail
Myriam Vanbiervliet
myriam.vanbiervliet@ine.vlaanderen.be

telefoonnr.
02-553 74 98

datum

Betreft: RUP "Maarschalk Haiglaan" -- versie september 2009

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn (omgezet in artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord¹) dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Voorliggend RUP betreft het herinrichten van een stedelijk gebied rondom de Maarschalk Haiglaan. Dit RUP bevat aandachtsgebieden, nl gebieden met woonfunctie en een door publiek bezocht gebied.

Er is geen Seveso-inrichting aanwezig of mogelijk in het RUP

Op een afstand < 2 km van dit RUP zijn drie lage drempel Seveso-inrichtingen aanwezig: CID lines Waterpoortstraat, CID lines Oostkaai en Westgas.

De dienst VR beschikt over voldoende elementen om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichtingen blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze bedrijven en te besluiten dat de inplanting van het plangebied te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso bedrijven,

¹ Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007). Het Samenwerkingsakkoord is de omzetting in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Kathy Laheye
Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
ROHM
Stad Ieper
Grote Markt 34
8900 IEPER

uw kenmerk
A.RO.KL. 09-08

ons kenmerk
530/ADS/033_ADS
GRUP Haighlaan Ieper

contactpersoon
Anneleen De Schrijver
059 56 53 05
wvl@delijn.be

Oostende
29 september 2009

Voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Maarschalk Haighlaan

Geachte

Wij hebben uw brief van 9 september 2009 goed ontvangen. Hierbij willen wij u de opmerkingen van De Lijn West-Vlaanderen op het document overmaken.

Wij kunnen niet akkoord gaan met het voorstel van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Wij hebben voornamelijk een aantal opmerkingen bij de tekst op p. 26.

Langs de Maarschalk Haighlaan is de stelplaats van De Lijn gelegen. De Lijn verkiest de huidige locatie te behouden en zelfs her in te richten en/of uit te breiden (onteigening aanpalende verkaveling) om het plaatstekort op te lossen. Door de inname van een stuk grond zoals voorzien in het GRUP wordt zelfs de huidige exploitatie van De Lijn gehypothekeerd.

Vanuit De Lijn zijn wij geen vragende partij om het gebouw (oude tramstatie) te behouden, maar zouden eerder opteren om dit aan te passen en/of te vervangen door een nieuw gebouw.

Door de voorgestelde wijzigingen komt bovendien ook de bereikbaarheid van en de doorstroming naar het station in het gedrang. Op- en uitrijstroken dienen zeker voorzien te worden van en naar de stelplaats.

Er zullen vertegenwoordigers van De Lijn aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 2 oktober 2009 om onze opmerkingen verder toe te lichten.

Met vriendelijke groeten

Luc De Man
Directeur



Nr.	9894
	01.10.2009
Dienst	ROL



Ieper, 28 september 2009

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
Stadhuis
Grote Markt 34
8900 IEPEER

Ons kenmerk: GECORO/2009/advruphaiglaan.

Geachte Burgemeester,
Geachte Schepenen,

BETREFT: - advies GECORO stad Ieper
- gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Haiglaan".

De GECORO heeft in zittingen van 8 september 2009 kennis genomen van het krachtlijnen van het ontwerp RUP "Haiglaan" opgemaakt door de ontwerper Technum. De GECORO heeft in dezelfde zitting aan een werkgroep het mandaat gegeven om in het kader van de behandeling van het dossier in de plenaire vergadering van 2 okt. a.s. een pré-advies op te maken.

Volgende algemene opmerkingen en suggesties worden geformuleerd met het oog een bijdrage te kunnen leveren aan een kwalitatieve ruimtelijke ordening en woonomgeving in de bredere omgeving van de vroegere "Velodroom" en dit vanuit meerdere oogpunten. Dit pré-advies heeft niet de ambitie van volledig te zijn.

De doelstelling van het rup is de ambitie om deze zone te ontwikkelen door kwaliteit in te bouwen, te verdichten en rationeel te ontsluiten. Het is niet helemaal duidelijk waarom het vigerende BPA daartoe onvoldoende garanties gaf.

Er worden volgende opmerkingen gemaakt omtrent de **methodiek**:

- * kan via inspraak geen programma gemaakt worden voor de verschillende deelgebieden.
- * geen duiding omtrent de afbakening van het plangebied (zie verder)
- * onvoldoende uitgewerkte probleemstelling
- * geen globale sociaal-economische analyse van het plangebied. Dit hoeft niet noodzakelijk uitgebreid te zijn. Er kan gebruik gemaakt worden van bestaand materiaal. (zie b.v. omgevingsanalyse sociaal beleidsplan, provincie W-VI)
- * analyse groen/biodiversiteit/geschiedenis/waterproblematiek van het gebied ontbreekt op schaal gebied en is niet in zijn ruimere context bekeken (kanaal als groen lint en verbindingsgebied).
- * inventaris verschilpunten met huidige BPA aangeven en motieven aangeven waarom er verandering komen moet
- * kaartenatlas toevoegen
- * vigerend BPA Noordsector A ontbreekt in de kaartenatlas

De **begrenzing** van het RUP kan consequenter worden opgevat: het verschil tussen werkelijkheid en planafbakening t.h.v. de elektriciteitscabine aan de Velodroomstraat wordt invraag gesteld, in het ZW van het plangebied is de kanaalzone wel opgenomen, verderop de Haiglaan niet, terwijl het kanaal gequoteerd kan worden als een hoofdstructuur binnen het plangebied (zie verder).

De GECORO vraagt aandacht voor de bestaande ruimtelijke (hoofd)structuren, i.c. het **groen-blauw netwerk** waarvan het kanaal, als groene lob, als as of hoofdstructuur moet worden aangeduid. Het groen/blauw netwerk en trage wegen binnen het plangebied – en buiten het plangebied - dienen hieraan opgehangen te worden (cfr. BPA Noordsector A waarbij het kanaal duidelijk als groene ontsluitingsas – ook voor de verkaveling in de Schipstraat functioneerde). M.a.w. dient de **mobiliteit** binnen het plangebied in relatie te staan tot het mobiliteitsgebeuren buiten het plangebied. Wensstructuren dienen beter aangegeven voor de zwakke weggebruiker – bewoner en dienen in principe geënt te zijn op de principes van het vroegere BPA Noordsector, tenzij daar gemotiveerd van wordt afgeweken. Een aandachtspunt hierbij is de gesuggereerde (zwakke) verkeersstroom t.h.v. het kanaal op private grond.

Er wordt erkend dat de groenzone nabij de Velodroomstraat niet tot zijn recht kan komen zolang geen globale visie is ontwikkeld t.a.v. de aanpalende gronden (eigendom Deconinck, YPCAR, Vallaey's Glas, heerloze eigendom,...). Het voorliggende voorontwerp geeft daartoe een voorzet. De gecoro meent evenwel dat:

- vermindering in de oppervlakte tov BPA: geen afweging en noodzaak
- er alternatieve ontsluitingsmogelijkheden o.a. voor YPCAR te ontwerpen zijn
- het doorsnijden van de laagste en natste zone van het gebied voor de ontsluiting zal wellicht duur zijn en neemt bestaande mogelijkheden voor waterbuffering weg.
- de last ten bate de ontwikkeling van openbaar groen evenredig moeten worden verdeeld,
- de bereikbaarheid van deze groenzone is sterk verminderd voor de bewoners van de brede omgeving.

De gecoro vraagt daarom een afweging te maken omtrent de streefoppervlakte van de groenzone in dit deel van het plangebied. Deze norm (b.v. opp openbaar groen / woongelegenheden) kan dan worden vertaald in een specifieke bestemming (groene kleur) of als inrichtingsvoorschrift/bestemmingsvoorschrift worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van een woonzone. De nu aangegeven zone is arbitrair (kosteloze afstand n.a.v. één enkele ontwikkeling), te klein en houdt geen rekening met de structurele potenties van het gebied (vnl. waterretentie en -afvoer, archeologie (Vauban), biodiversiteit,...)

Er wordt erkend dat de te ontwikkelen woonzone tussen Velodroomstraat, kanaal en Schipstraat wellicht een moeilijke oefening wordt o.a. omwille van de zeer versnipperde eigendomstructuur en de lastenverdeling m.b.t. de ontsluiting en groenvoorziening ervan. Het planologische instrument van **onteigening** kan hiertoe een oplossing bieden.

M.b.t. de **groothandelzone** worden vragen gesteld omtrent de herindelings van de zone. Als wordt heringericht, dan biedt kwalitatief groen een meerwaarde. Dit wordt best normatief opgelegd.

Dat er aarzeling bestaat om van de **stelplaats van De Lijn** een handelzone te maken omwille van de mobiliteitsproblematiek kan worden begrepen. Doch deze problematiek moet kaderen binnen de bredere visie van de stad hoe ze de kleinhandel

in binnenstad, handelszones verder ontwikkeld wil zien in een steeds veranderende economische, sociale en commerciële omgeving (zie o.a. advies ivm groothandelszone in het kader van rup Industrielaan).

Tot slot vraagt de gecoro of het planningsinitiatief reeds een **watertoets** heeft doorstaan. Een retentieplan voor de wijken en (bovengrondse) hemelwater afvoeren naar het kanaal zijn hier besprekingselementen.

Namens de werkgroep "RUP Haiglaan" van de GECORO,

Hoogachtend,



Stad Ieper
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Grote Markt 34

8900 IEPER

Milieu-, Natuur en Energiebeleid

Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van

09.09.09

uw kenmerk

A.RO.KL-09-08

ons kenmerk

LNE/BGP/2009/202

bijlagen

1

vragen naar / e-mail

Sven Vercaemmen
sven.vercaemmen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 83 03

datum

2 oktober 2009

Betreft: voorontwerp RUP Maarschalk Haiglaan te Ieper

Geachte,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie ontving op 14 september uw adviesvraag mbt het voorontwerp RUP Maarschalk Haiglaan te Ieper.

De vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering. U vindt in bijlage dit advies.

Als volgt vindt u onze opmerkingen:

1. Algemene opmerkingen**1.1 Algemeen**

In relatie tot ruimtelijke milieu- en klimaatvriendelijke planning liggen er bij de ontwikkeling van het voorgestelde RUP - als bouwsteen voor een robuuste toekomst - ruimere kansen voor het grijpen om goed doordachte keuzes en/of dergelijke maatregelen sterker in het RUP te integreren.

Hoewel er zeer positieve elementen terug te vinden zijn in dit voorgenomen plan, lijken ons voornamelijk een aantal belangrijke kansen voor een duurzamere stedenbouw en verplaatsingswijze onvoldoende benut. We interpreteren dat op basis van het plan en de voorgenomen stedenbouwkundige voorschriften (en ook de mogelijke inrichtingsplannen die op basis daarvan gerealiseerd zou kunnen worden). Dit wordt in volgende punten toegelicht. Voor de (voorlopige) vaststelling van dit RUP is het ook van belang dat er meer gegevens en zekerheden worden geboden. Deze zijn aanbevolen om in de overwegingen mee te nemen.

1.2 Synergie tussen het nederzettingspatroon en duurzame mobiliteit

In uitvoering van maatregel 1.7.1 (kernversterkende ruimtelijke ordening ter bevordering van duurzame mobiliteit) van het voortgangsrapport 2008 (goedgekeurd door de Vlaamse regering op 15 mei 2009) van het Klimaatbeleidsplan 2006-2012 bevelen wij het onderstaande aan mbt ruimte (kernversterking) en duurzame mobiliteit.

Om milieu- en klimaatbewust te plannen en een duurzame modale shift te stimuleren dient duurzame mobiliteit en het locatiebeleid op efficiënte wijze gekoppeld te worden. Het is aanbevolen de meest wenselijke ruimtelijke omgevingscondities te scheppen waarin een modale shift naar meer duurzame vervoerswijzen (langzaam verkeer en openbaar vervoer) beter gestimuleerd worden en als een automatische verworden.

Het is vanuit atmosferische, klimatologische en energetische **doelstellingen** immers aanbevolen om emissies (ook bestaande en beperkte!) te minimaliseren door de ingebede patronen van autoafhankelijkheid en sterk ruimtelijke spreiding van bebouwing en voorzieningen in lage dichtheden te verduurzamen. De voorgestelde stedenbouwkundige inrichtings- (en beheers) voorschriften zijn veelal nog erg autogericht en te weinig gestoeld op hedendaagse duurzame principes en inzichten die het klimaat- en milieubeleid sterker ondersteunen.

Een in grote mate autoafhankelijke ruimtelijke ordening en vervoersysteem vergt meer kapitaal en verhoogt de gevoeligheid voor energieprijsschokken. Het milieu- en klimaatvriendelijker, en leefbaarder maken van onze nederzettingspatronen is een prioriteit. Plannen en technieken die de mobiliteitsvraag beheersen, het milieu beschermen en levenskwaliteit bieden, vormen hiertoe belangrijke **doelstellingen**. Dit vereist het komen tot een betere modale split en de beperking van verkeershinder (geluid, geur, ongevallen, licht, fijn stof, klimaatopwarming), energie- (dure brandstoffen) en het vermijden van onnodig ruimteverbruik (parkeer- en circulatieruimte) op individuele sites en in de omgeving ervan.

Als aanbevolen **uitgangspunten** is hetvolgende aangewezen, in het bijzonder het beperken van:

- (1) het 'aantal afgelegde individuele motorvoertuigkilometers' en
- (2) het 'aantal verplaatsingen d.m.v. individuele motorvoertuigen'.

Het Departement LNE is van mening dat het voorontwerp RUP **te weinig informatie** bevat mbt de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van de deelgebieden via duurzame vervoersmodi. Het departement LNE vraagt dan ook om in het voorontwerp RUP meer aandacht te schenken aan de koppeling van de woon- en bedrijvzones aan duurzame vervoersvormen. Gelieve in dit RUP en een mobiliteitsstudie ook meer uitgangspunten, voorschriften en planelementen op te nemen die het STOP principe en de door Vlaanderen vooropgestelde duurzame modale shift verder ondersteunen.

De mogelijkheden mbt het gebruik van de auto worden vooralsnog als erg **beperkt ruimte-efficiënt** en erg **autogericht** beschouwd. Hierbij denken we o.a. het ontbreken van normen voor fietsparkeerplaatsen, het ontbreken van een aantal belangrijke inrichtingsprincipes mbt langzame verkeersverbindingen, het niet overtuigend aangrijpen van kansen voor ondergronds parkeren, het ontbreken van maximum normen voor parkeerplaatsen...

Op basis van het grafisch plan en de voorschriften kan in relatie tot zeer toekomstgerichte ontwikkelingen een groot aandeel van de oppervlakte ingenomen worden door auto-infrastructuur (circulatieruimte en het aandeel aan bovengrondse parkeerruimte). Gelieve dit onvoldoende verantwoorde ruimteverbruik door auto-infrastructuur verder in te perken door het plan en de voorschriften aan te passen.

Hoewel er onmiskenbare aandacht naar uitgaat, worden er in het RUP voor vele deelzones doorgaans **te weinig garanties geboden voor afdoende effectieve maatregelen** mbt de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de recreatiezones per fiets en het openbaar vervoer.

Duurzame modal shift

De multimodale ontsluiting van ontwikkelingen dient geoptimaliseerd te worden en de ervaring leert dat het voorzien van betere opties in automobilititeit tov andere vervoersmodi geen gunstige modale split met zich meebrengt. Een goede modale split voor personenvervoer bestaat wanneer minimaal de groei van het autoverkeer (door de voorgestelde ontwikkelingen) wordt opgevangen door openbaar vervoer, fietsen en te voet gaan (en waarbij een deel van het eventueel reeds bestaande autogebruik eveneens verschuift naar openbaar vervoer, fiets en te voet gaan).

Het is aanbevolen ernstiger te onderzoeken welk **aandeel** van autoverkeer via langzaam verkeer en openbaar vervoer kan vervangen worden. Het gaat immers in grote mate over lokale woon- en handelsfuncties, waardoor deze bijvoorbeeld voor werknemers en mogelijke bezoekers in grote mate binnen fietsbereik (ca. 7.5 km voor gewone fiets; ca. 12km voor elektrisch ondersteunde fiets) komen te liggen.

Het is aanbevolen in de toelichtingsnota aan te geven (eventueel via bezoekenquêtes) met welke vervoersmodi van en naar de handelscluster (artikel 5) wordt gegaan, en dit mee in de overweging op te nemen. In het geval dat het merendeel van de bezoekers bijvoorbeeld met de auto of moto komt wijst dit op een knelpunt van een te sterk **autogericht locatiebeleid**. Naast het weergeven van het **bestaande mobiliteits- en/ of bereikbaarheidsprofiel** van de individuele bedrijven is het ook aangewezen een inzicht in de gewenste openbare vervoers- en langzaam verkeersvoorzieningen (bereikbaarheid en toegankelijkheidsaspecten) als flankerend beleid op te nemen om een maximaal haalbare modale shift te ondersteunen.

De negatieve effecten van het door dit RUP gegenereerde verkeer worden ook best via dit plan gemilderd, eventueel via vergunningsvoorwaarden of flankerend beleid (vb.: extra fietsroutes, beperken van autoparkeerplaatsen, ...).

Als volgt worden er ter aanbeveling voor de voorwaardelijk gunstige deelplannen een **aantal mogelijke oplossingen en mogelijke maatregelen** aangereikt.

We kunnen thans niet afleiden dat er werd gezocht naar bijkomende **oplossingen** die een modale shift in deze stedelijke context beter ondersteunen.

Langzaam verkeer

Fietsparkeerplaatsen en -voorzieningen: Er dient ruimte gereserveerd te worden om fietsen te stallen. De totale capaciteit hiervan zou vooral voor lokale bedrijven en handeldzaken minstens evenveel dienen te bedragen als de capaciteit voor auto's.

Het zou als een belangrijke troef worden beschouwd mochten interne of overdekte stallingmogelijkheden voor fietsen volgens de aangegeven norm van het Vademecum Fietsbeleid (zie hoofdstuk 4.8) worden voorzien. Bij bedrijven worden best wasplaatsen en kleedkamers voorzien voor fietspendelaars/werknemers. Naast wandelen wordt fietsen immers als één van de minder hinderlijke en meest duurzame vervoersvormen beschouwd waarvoor gebruiksgemak, toegankelijkheid- en bereikbaarheidsaspecten (weliswaar binnen een kleinere radius) evenzeer gelden. Het creëren van verdere goede stimulansen hiertoe zijn dan ook uitermate gewenst. Om fietsgebruik goed te kunnen stimuleren is het ook van belang om een goede, duidelijke en veilige aansluiting te voorzien van de fietsroutes op het terrein naar het aanliggende of nabije fietsrouten netwerk.

Openbaar vervoer

Het plan verschaft te beperkte inzichten in de bestaande openbare vervoersmogelijkheden en de potenties hiertoe. In het geval van eerder zwakke OV-voorzieningen (frequentie, bereik, snelheid, comfort,...) is het aangewezen de uitwerking van kwalitatieve voor- en natransportroutes (fiets) naar hoogwaardiger haltes of knooppunten (frequentie en bereik) op te nemen (in overleg met De Lijn). Dit kan via een bindende engagementsverklaring, opgenomen als flankerend beleid in dit RUP.

Er wordt onvoldoende ingespeeld op mogelijkheden voor **openbaar vervoer**. We bevelen daarom hetvolgende aan:

- voldoende korte wandelafstanden naar bushaltes (max. 300m)
- voldoende hoge openbare vervoersfrequenties
- meerdere openbare vervoerslijnen (met een groter bereik)
- de opmaak van een **multimodale bereikbaarheidskaart** en een **vervoersplan** voor de meer dynamische bestemmingen (als vergunningsvoorwaarden).

Het is verder van belang een verbeterde aansluiting op het openbare vervoersnetwerk te voorzien. Gunstige opties betreffende voor- en natransport tussen de bedrijfsfuncties enerzijds en de meest nabijgelegen hoogwaardige openbaar vervoerstations of -haltes worden hierbij aanbevolen.

Autoparkeerplaatsen

Hoewel er verkeershinder en afgeleide effecten op een aantal kwetsbare omgevingselementen van toepassing zijn (o.a. verblijfskwaliteit), is het bijvoorbeeld onduidelijk of het aantal parkeerplaatsen tot een minimum beperkt wordt. Dit moet een aantoonbare doelstelling zijn. Hoe meer parkeerruimte er voorzien wordt, hoe meer autoverkeer er immers doorgaans wordt aangetrokken. Bij het voorzien van minimale parkeerplaatsen is het uiteraard aangewezen om in de onmiddellijke omgeving een strikt parkeerbeleid te houden om er niet-bewoners-parkeerders te schuwen, en is het aangewezen om goede voorzieningen voor alternatieve vervoerswijzen ter beschikking te stellen (eventueel in samenwerking met andere partijen).

Het is sterk aanbevolen de principes van zuinig ruimtegebruik explicieter toe te passen op het niveau van dit RUP. Het departement beveelt aan overal waar mogelijk via het stapelen van ruimten en functies zo hoog mogelijke dichtheden te bereiken, rekening houdend met de ruimtelijke context. Hogere dichtheden van verenigbare functies kunnen immers zorgen voor beperkte wandel- en fietsafstanden, voor een efficiënter gebruik van energie en grondstoffen, voor minder hinder, voor minder ruimte-inname door verkeer en parkeerplaatsen.

1.3 Energiebewuste inplanting, oriëntatie en bebouwingwijze

De voorgestelde ruimte-, energie- en materiaalefficiëntie, gerelateerd aan de **compactheid van de bebouwingwijze en de ruimtelijke inrichting** wordt vooralsnog niet erg hoog geschat. Er is vanuit de voorschriften en het plan vooralsnog onvoldoende ambitie gegaan naar een voldoende toekomstgerichte compactheid van de bebouwing. Hoewel er een aantal goede inrichtingsprincipes worden toegepast resulteren bepaalde keuzes vooralsnog tot een beperkt toekomstgerichte stedenbouw.

Gelet op de luchtkwaliteit, de verandering van het klimaat en stijgende energieprijzen wordt het immers aanbevolen kansen te grijpen om actieve en passieve energiemaatregelen in te passen. Gelieve voor eventuele nieuwbouw en verbouwingen in de voorschriften meer aandacht te schenken aan een optimale energetisch bewuste inplanting en oriëntatie van de gebouwen (en hun onderdelen) om op passieve en eventuele actieve wijze (vb.: zonnepanelen) optimaal gebruik te kunnen maken van zonne-energie. Het is wenselijk ruimtelijke vereisten op te nemen betreffende de zodanige inplanting en oriëntatie van gebouwen (incl. verbouwingen) en grote glaspartijen zodat energieverbruik minimaal en profijt van passieve zonne-energiewinning gemaximaliseerd wordt. In combinatie met andere soortgelijke ruimtelijk relevante maatregelen kunnen de ontwikkelingen op een zo integrale en energiepassief mogelijke wijze verder gezet worden. Bijvoorbeeld moet er thans voor nieuwe gebouwen, dan wel met een totale bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 1000m², volgens de Europese Richtlijn 2002/91/EG en het Ministerieel besluit van 11 januari 2008, een haalbaarheidsstudie voor alternatieve energiesystemen opgemaakt worden.

Wordt voor nieuwbouw en verbouwingen een optimale benutting, oriëntatie, hellingsgraad van de **dakruimte** vereist, waarbij daken zo worden vormgegeven dat ten minste de helft van de dakoppervlakte van dakbegroening, dakterrassen of gunstig georiënteerde zongerichte energievoorzieningen kan voorzien worden? De toepassing van groendaken op bestaande gebouwen (waar dakhellingen het toelaten), en nieuwe gebouwen met aangepaste dakvorm is aanbevolen voor de vertraagde en verminderde afvoer van hemelwater. Het is aangewezen om tot de verplichting van groendaken over te gaan, vooral dan ook voor vanuit relictzones en ankerplaatsen zichtbare delen van het dak. Voor de dakoppervlakte waar duurzame energiewinnsystemen of glasstraten worden geplaatst, zijn groendaken niet vereist. Groendaken hebben bijkomend voordeel bij te dragen aan het opvangen van fijn stof afkomstig van nabije verkeer, gebouwverwarmingsinstallaties, landbouw- en bedrijfsactiviteiten.

1.5 Milieuverantwoorde bouwmaterialen

Het gebruik van milieuverantwoorde bouwmaterialen bij verbouwingen of innovaties is gewenst volgens volgende 4 criteria:

- 1- materialen met een toxische uitstoot worden vermeden
- 2- gerecycleerde en/of recycleerbare materialen krijgen de voorkeur
- 3- de energiefactor van de materialen is zo laag mogelijk (energieverbruik van aanmaak, transport, plaatsing, onderhoud en afbraak)
- 4- de isolerende of warmtecapaciteit

1.6 Besluit mbt de algemene opmerkingen

Het is in de eerste plaats aanbevolen in de stedenbouwkundige voorschriften een aantal van de geadviseerde maatregelen toe te laten/ te integreren. Het kan mogelijk ook aangewezen zijn deze in de toelichting van de voorschriften (het interpretatiekader) in te passen.

2. Specifieke opmerkingen op de deelzones en stedenbouwkundige voorschriften

2.1 Algemene voorschriften

- **Art.1 Overgangsbepalingen**

Gelieve hetvolgende toe te voegen:

Waardevolle bomen worden maximaal behouden.

- **Art. 2 Ruimtelijke kwaliteit (pagina 5)**

Parkeerplaatsen

Gelieve te verantwoorden of met de vermelde '**parkeerplaatsen op privaat terrein**' 'private **gemeenschappelijke parkeerplaatsen** worden bedoeld? Individuele parkeerplaatsen op privaat terrein worden bij nieuwe ontwikkelingen best vermeden. Gelieve ook verder te verduidelijken wat louter het lokaliseren van 'parkeerplaatsen op privaat terrein' met ruimtelijke kwaliteit te maken heeft. Wordt het vrijwaren van het bovengrondse publiek terrein van parkeerplaatsen dan als corresponderende voorwaarde gelden? En wat indien collectieve parkeerplaatsen op een geschikte niet storende locatie op het openbaar terrein voorzien worden?

Uit de vooralsnog ter beschikking gestelde informatie is niet af te leiden hoeveel **autoparkeerplaatsen** worden voorzien. Het is gewenst aan te geven hoe deze berekend werden, of allerminst een aantal duurzame principes/ uitgangspunten vast te stellen voor de berekening van deze en deze in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen.

- Het **aantal parkeerplaatsen** dient tot een minimum beperkt worden. Dit moet een aantoonbare doelstelling zijn. Bij het voorzien van **beperkte aantallen parkeerplaatsen** is het uiteraard aangewezen om in de onmiddellijke omgeving een strikt parkeerbeleid (essentieel flankerend beleid) te houden om er niet-bewoners-parkeerders te schuwen, en is het aangewezen om goede voorzieningen voor alternatieve vervoerswijzen ter vervanging ter beschikking te stellen (eventueel in samenwerking met andere partijen zoals De Lijn).

Gelieve te verduidelijken of de aangehaalde minima voor handelszaken en private diensten telkens ook maxima zijn? Indien niet, gelieve geschikte **maxima** voor te stellen om autoverkeersstromen te beperken en dit eveneens in de doelstelling en motivatie mbt de verkeersleefbaarheid op te nemen.

Het is aanbevolen **maximale parkeernormen** op te leggen voor aantallen parkeerplaatsen per wooneenheid.

- Gelieve ruimtelijke **parkeermogelijkheden voor autodelers** te voorzien en indicatief te lokaliseren.

- **Het parkeren op eigen terrein** wordt voor nieuwe individuele woningen niet als erg ruimte-efficiënt aanschouwd. Gelieve deze optie te schrappen.

- **Kleinschalige gegroepeerde parkeerhavens voor groepen van individuele woningen** in een nieuwbouwzone met minimum 6 kavels krijgen de voorkeur. Bestaande verkavelingen worden waar de mogelijkheden het toelaten ook best in die zin geherstructureerd.

Het kan in de voorschriften bijvoorbeeld gesteld worden dat er 1 parkeerruimte in gegroepeerde parkeerhavens dient te worden voorzien per voorziene wooneenheid. Indien er bij de feitelijke bewoning in de verdere toekomst op termijn een tekort blijkt mbt mobiliteitsvoorzieningen, welk op aangetoonde wijze niet opgevangen kan worden door openbaar vervoer, langzaam verkeer of autodelen (STOP), kunnen er in ruim bemeten gemeenschappelijke buurtgroenvoorzieningen, ruim bemeten publiek domein (straten), op vrije kavels of in projectzones voor wonen bijvoorbeeld parkeerplaatsen in de vorm van gegroepeerde parkeerhavens bij gecreëerd worden.

Gegroepeerde parkeerhaventjes zijn bovendien veel ruimte-efficiënter dan afzonderlijke opritten en autostaanplaatsen/ garages per perceel. Parkeerhavens voor bezoekers kunnen best aan de rand van de nieuwe ontwikkeling voorzien worden zodat wagens de verblijfsfunctie zo beperkt mogelijk verstoren.

Kleinschalige gegroepeerde parkeerhavens kunnen bijvoorbeeld op min of meer gelijke loopafstand (max. 200-300m) vanaf de meest veraf gelegen wooneenheid voorzien worden als mogelijke openbare vervoershalteplaatsen.

Bij de aanbevolen keuze voor gemeenschappelijke buurtparkings is het steeds aanbevolen laad- en losmogelijkheden met de personenwagen tot bij de voordeur van elk hoofdgebouw te voorzien.

- **Bezoekersparkeren**: er wordt geen milieuverantwoorde reden gegeven waarom bezoekers bij individuele kavels voor de deur, of op de oprit zouden moeten kunnen parkeren. Gelieve bezoekersparkeren steeds op een goed wandelbare afstand (max. 300m) van de individuele kavels te voorzien.

Gelieve telkens waar meer dan 3 parkeerplaatsen (zoals bijvoorbeeld in artikel 12) kunnen worden voorzien een indicatieve apart ingekleurde bestemmingszone te voorzien, en hiertoe specifieke voorschriften op te nemen.

- **De locatie, bereikbaarheid en toegankelijkheid van autoparkeerplaatsen in relatie tot fietsstallingen en openbare vervoershaltes**: het is eerder een autogerichte en daarom ongewenste keuze om autoparkeerplaatsen doorgaans dicht bij de toegang van functies te voorzien dan openbare vervoershaltes of fietsstalplaatsen. Parkeerplaatsen voor gehandicapten, autodelers en fietsparkeerplaatsen (zie verder) worden daarentegen best steeds het dichtst nabij de hoofdtoegang van gebouwen gelokaliseerd. Gelieve het voorgaande in de voorschriften te vertalen.

- Gelieve minimum 1 hoogstamboom per 4 gegroepeerde parkeerplaatsen te vereisen.

- Vanuit principes van **efficiënt ruimtegebruik**, is het waar mogelijk en haalbaar aangewezen parkeerplaatsen in (semi-)ondergrondse locaties te voorzien met andere functies erbovenop. Gelieve het toestaan van (semi-)ondergrondse parkeerplaatsen te versterken met het niet toestaan van bovengrondse parkeerplaatsen tenzij dit voor aangegeven redenen niet anders mogelijk blijkt.

Het **aantal mogelijk voorziene parkeerplaatsen** wordt vooralsnog te hoog ingeschat om duurzame mobiliteit te ondersteunen, afgaande:

- (1) op het ontbreken van de onderbouwing voor de berekeningen voor maximale aantallen autoparkeerplaatsen,
- (2) op het ontbreken van de nodige duurzame mobiliteitsnota's en/of vervoersplannen in de stedenbouwkundige voorschriften,

Het is aldus aangewezen via de voorschriften **maximale parkeernormen** op te leggen voor aantallen parkeerplaatsen en bij de vergunningsaanvragen **duurzame mobiliteitsnota's of vervoersplannen** te vereisen met o.a. de berekeningen gebaseerd op te hanteren duurzame principes voor auto- en fietsstalplaatsen (zie bijvoorbeeld het Vademecum Duurzaam Parkeerbeleid en het Vademecum Fietsbeleid).

Parkeerplaatsen en bodem en/of watervervuiling door olieklekken

Zoals ook aangegeven in de screening op pagina 47 kan door circulatie en het parkeren van wagens potentiële olievervuiling door lekken voorkomen. Het is aangewezen parkeerplaatsen van dergelijke maatregelen te voorzien dat bodem en waterverontreiniging uitgesloten worden.

Bij waterdoorlatende verhardingen bestaan er bijvoorbeeld mogelijkheden om een oliezuiverende laag in de opbouw van de verharding te voorzien om bodemvervuiling en vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Dit lijkt ons een geschikte maatregel om in de voorschriften op te nemen.

• Verder aanbevolen algemene voorschriften

Gelieve hetvolgende en het relevante uit punt 1. Algemene Opmerkingen te vertalen naar de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften; of deze telkens bij de van toepassing zijnde zonespecifieke voorschriften te herhalen.

Fietsvoorzieningen

Fietsparkeernorm: Waarom er enkel een norm voor autoparkeerplaatsen, en bijvoorbeeld niet voor fietsparkeerplaatsen wordt weergegeven is niet onderbouwd. Er dient op de individuele terreinen ruimte gereserveerd te worden om fietsen voor bewoners, bezoekers en werknemers te stallen. Het zou als een belangrijke troef worden beschouwd mochten interne of overdekte stallingmogelijkheden voor fietsen minimaal volgens de aangegeven norm van het Vademecum Fietsbeleid (zie hoofdstuk 4.8) worden voorzien. De totale capaciteit hiervan dient minstens evenveel te bedragen als de capaciteit voor auto's. Normen voor individuele bedrijventerreinen kunnen berekend als volgt:

- per aantal werknemers (en bezoekers) of per oppervlakte-eenheid aan bedrijfs- of verkoopsruimte.
- voor woongelegenheden bijvoorbeeld minimum 1 fietsstalplaats per enkele slaapkamer (2 per dubbele slaapkamer) te voorzien. Ook aan fietsstalplaatsen voor bezoekers dient gedacht.

- Gelieve als kwaliteitseisen voor te schrijven dat fietsstalplaatsen op **toegankelijke en meer bereikbare locaties** (nabijheid tot de toegang van de gebouwen) dienen te worden voorzien dan autoparkeerplaatsen, zodat deze meer duurzame vervoerswijze maximaal aangemoedigd kan worden. Hindernissen zoals trappen en meerdere deuren dienen te worden vermeden om het gebruiksgemak en toegankelijkheid te verhogen.
- **Diefstalontmoedigende locaties en inrichtingen van fietsenstallingen** zijn aangewezen.
- Bij bedrijven worden ruimte voor **wasplaatsen en kleedkamers voor fietsers** voorzien.
- Om fietsgebruik goed te kunnen stimuleren is het ook van belang om een **goede, duidelijke en veilige aansluiting** te voorzien van de fietsroutes op het terrein naar het aanliggende of nabije fietsroutenetwerk.

Het is positief dat op het plan de indicatief de gewenste fietsverbindingen zijn weergegeven.

Energetisch bewuste bebouwingswijze inplanting en oriëntatie

Gelieve de **na te streven toekomstige woondichtheid** (= niet de bestaande) voor elke bestemmingszone aan te passen aan onze opmerkingen en suggesties en telkens de **minimumdichtheden** verordenend op te nemen, en de **richtdichtheden** toelichtend op te nemen.

Gelieve in de voorschriften meer aandacht te schenken aan een optimale energetisch bewuste **inplanting en oriëntatie** van de gebouwen (en hun onderdelen) om op passieve en eventuele actieve wijze (vb.: zonnepanelen) optimaal gebruik te kunnen maken van zonne-energie. Dit hoort vooral bij de ruimtelijke uitgangspunten, maar heeft ten dele ook betrekking op de architecturale voorschriften.

De mogelijkheden binnen de voorschriften sturen er vooralsnog onvoldoende op aan de tuinen, de gebouwen en een aantal van hun belangrijke leefruimtes optimaal te oriënteren naar de zon. Een aantal woningen en hun tuinen kunnen door het louter volgen van de **inplantingsvoorschriften** een niet erg optimale zonneoriëntatie toebedeeld worden. Dit is in bepaalde gevallen nochtans oplosbaar door bijvoorbeeld de tuinzone grenzend aan de openbare weg als hoofdtuinzone te beschouwen en de woningen verder weg van de openbare weg te schuiven (bijvoorbeeld door de bouwlijn aan te passen). Wie heeft er immers baat aan eerder noordoost-gerichte (ipv zuidwest-gerichte) achtertuinen, terrassen en grote raampartijen?

Gelieve daarom meer aandacht te schenken aan voorschriften die aansturen op een optimale inplanting en zonneoriëntatie van de gebouwen, tuinen en onderdelen om op passieve en mogelijk actieve wijze gebruik te kunnen maken van warmte- en zonne-energie. Zo kan men bijvoorbeeld ook in de voorschriften opnemen dat alle nieuwe gebouwen, hun grote raampartijen, tuinen en terrassen zo georiënteerd dienen te worden om optimaal gebruik te kunnen maken van de opvang van zon en licht.

Gelieve vnl. uit energetische overwegingen ook **geen bijgebouwen met woonfunctie** toe te laten, tenzij grondig gemotiveerd.

Dakvorm en de benutting van de dakruimte

Een optimale benutting, oriëntatie en vormgeving van dakruimte is wenselijk. Gelieve te vereisen dat alle nieuwe daken zo worden vorm gegeven dat minstens de helft van de dakoppervlakte van dakbegroening of gunstig georiënteerde zongerichte energievoorzieningen kan voorzien worden.

Het verplichten van zadeldaken voor louter visuele aspecten in een aantal artikels is te vermijden, tenzij hier eveneens een goede energetische verantwoording toe zou kunnen gegeven worden.

Groenvoorzieningen

Gelieve een minimumpercentage van de tuinoppervlakte voor opgaand groen (hoge heesters en bomen) te reserveren ter bevordering van het stedelijk microklimaat.

2.2 Zonespecifieke voorschriften

Gelieve per deelzone (artikel) ook telkens de relevante algemene opmerkingen en algemene bepalingen door te vertalen naar de voorschriften en het plan.

- **Artikel 5 – Zone voor stedelijke ontwikkelingen**

Gelieve verdere gegevens te verschaffen mbt het **mobiliteits-** en multimodale bereikbaarheids**profiel**. Gelieve te verklaren dat het hier al dan niet gaat over lokale dan wel een bovenlokale bedrijven.

Gelieve een **bedrijfsvervoersplan** en **multimodale bereikbaarheidskaart** op te nemen in de voorschriften.

Ten aanzien van de noordelijk gelegen woonzone (Artikel 11 en 7) is het gewenst dat de noordelijke **zone voor groene ruimte** (artikel 13) een **representatieve groenbufferfunctie wordt toegekend** zodat de visuele hinder van de nabije bedrijfsgebouwen en de eventuele geluidshinder van het laden en lossen wordt beperkt tav de aanliggende woonfunctie. Een verhoogde berm met een aaneengesloten bomenrij langs de aangegeven langzame verkeersroute kan een mogelijk te overwegen deel van de oplossing vormen.

Als vergunningsvoorwaarde wordt een landschapsinrichtings-, beplantings- en beheersplan aanbevolen met doorsnedes en/of aanzichten waarvan een afdoende buffering af te leiden is.

Gelieve een openbare vervoershalte te voorzien in of nabij deze dynamische functie.

Gelieve verordenende voorschriften op te nemen en eventueel op het grafisch plan aan te geven welke kwaliteiten van de centrale semi-publieke ruimte worden verwacht. Het lijkt ons wenselijk voor de ruimtelijke verblijfskwaliteit dat het gross van autoparkeerplaatsen van het centrale maaiveld verdwijnen (vb. ondergronds of in een parkeergedeelte van een gebouw).

Gelieve in het geval van overblijvende parkeerplaatsen op het maaiveld minimum 1 hoogstamboom per 4 gegroepeerde bovengrondse parkeerplaatsen te vereisen in plaats van de in de voorschriften vermelde enkele boom per 20 parkeerplaatsen.

Overstromingsgevoeligheid: Er dienen afdoende maatregelen genomen zijn of worden om de overstromingsgevoeligheid te beperken. Gelieve dit verder toe te lichten en de eventueel nodige maatregelen in de voorschriften op te nemen.

- **Artikel 6 Zone voor zorgvoorzieningen**

Gelieve te motiveren of het toekomstgericht is om louter 7m als maximale kroonlijsthoogte en maximale nokhoogte toe te laten, of deze beperking weg te nemen?

Gelieve de geïsoleerde woningrij uit te doven zoals de doelstelling en motivatie op aansturen.

- **Artikel 7 Zone voor diverse functies in gesloten bebouwing**

Gelieve mogelijkheden te voorzien om hoger te bouwen wanneer in **projectzones** van minimum 3 aaneengesloten kavels wordt gewerkt. Meerdere bouwlagen zouden immers meer geschikt zijn langsheen deze stedelijke corridor.

Gelieve adhv voorschriften de achterbouwen op termijn uit te doven en te vervangen door woningen, zoals gesuggereerd op pagina 28.

Niet zongerichte gelijkvloerse aanbouwen worden niet als compacte bebouwing aanschouwd en zijn zonder versterkte energetische/ isolerende maatregelen moeilijk te verantwoorden vanuit energieverbruik en uitstoot van emissies door gebouwverwarming. Gelieve deze enkel onder dergelijke specifieke voorwaarden (speciale aandacht) toe te laten.

Nieuwe **garagepoorten in de voorgevel** zijn omwille van redenen van het moeilijk winddicht maken niet erg energie-efficiënt. Gelieve deze niet verder (of enkel onder strikte voorwaarden en sterke motivaties) toe te laten als maatregel ter verduurzaming van het gebouwenpatrimonium.

Parkeerplaatsen: Gelieve nieuwe private parkeerplaatsen voor bewoners enkel gemeenschappelijk en liefst ondergronds toe te laten met beperkte toegang tot de N8. Bij voorkeur wordt de toegang tot gemeenschappelijke parkeerplaatsen langs achter of langs één van de zijstraten voorzien. Gelieve hiertoe de mogelijk e locaties op het grafische plan aan te duiden, waarbij de loopafstand van af de woonbestemming maximaal 300 bedraagt. Zie ook algemene voorschriften.

Voortuinen worden best voor een maximale oppervlakte met groen beplant om de versteende aanblik te vergroenen en de luchtkwaliteit te bevorderen. Nieuwe opritten worden best niet toegelaten.

Andere elementen: Er zijn nog talrijke verdere elementen vermeld op pagina die verder overleg en een mogelijke doorvertaling naar de voorschriften verdienen. In die zin blijkt het voorontwerp RUP nog onvoldoende gerijpt.

- **Artikel 8 Zone voor diverse functies in gesloten bebouwing**

Buitenruimte: Gelieve te specificeren wat voor soort opslag in open lucht kunnen toegelaten worden en hoe deze de ruimtelijke kwaliteit niet reduceren.

- **Artikel 9 Zone voor woonfuncties in gesloten bebouwing**

Gelieve mogelijkheden te voorzien om hoger te bouwen wanneer in **projectzones** van grote of minimum 3 aaneengesloten kavels wordt gewerkt. Het is aangewezen de terreinbegrenzingsen aan te passen (door eventuele grondruil) om de centrale ruimte goed te benutten.

Gelieve geen **bouwhoogtebeperkingen** op te leggen die hogere toekomstgerichte woondichtheden te sterk beperken.

Gelieve de **dakvorm** niet te beperken tot zadeldaken.

Nieuwe **garagepoorten in de voorgevel** zijn omwille van redenen van het moeilijk winddicht maken niet erg energie-efficiënt. Gelieve deze niet verder (of enkel onder strikte voorwaarden en sterke motivaties) toe te laten als maatregel ter verduurzaming van het gebouwenpatrimonium.

Buitenruimte: Gelieve geen individuele parkeerplaatsen en opritten toe te laten op de individuele percelen daar deze niet als erg ruimte-efficiënt en ontmoedigend voor het gebruik van alternatieve vervoersvormen worden geacht. Het is in de eerste plaats bij nieuwbouw ter vervanging van de talrijke individuele parkeerplaatsen aanbevolen zones voor gemeenschappelijke parkeerplaatsen aan te duiden op het grafisch plan.

Parkeerplaatsen: Gelieve nieuwe private parkeerplaatsen voor bewoners enkel gemeenschappelijk en liefst ondergronds toe te laten met beperkte toegang tot de N8. Bij voorkeur wordt de toegang tot gemeenschappelijke parkeerplaatsen langs achter of langs één van de zijstraten voorzien. Gelieve hiertoe de mogelijk e locaties op het grafische plan aan te duiden, waarbij de loopafstand van af de woonbestemming maximaal 300 bedraagt. Zie ook algemene voorschriften.

Overstromingsgevoeligheid: Er dienen afdoende maatregelen genomen zijn of worden om de overstromingsgevoeligheid te beperken. Gelieve dit verder toe te lichten en de eventueel nodige maatregelen in de voorschriften op te nemen.

- **Artikel 10 Zone voor woonfuncties in middelhoge vrijstaande bebouwing**

Buitenruimte: Gelieve de buitenruimte goed te benutten door er geschikte verhoudingen, en sociale functies aan toe te kennen waarbij de nodige aandacht gaat naar de overzienbaarheid van kinderspeelruimtes en de relaties tussen private, semi-publieke en eventuele publieke ruimtes. Een herstructurering van de groene buitenruimtes lijkt ons wenselijk.

Bebouwing/ Parkeerplaatsen: Gelieve de bestaande bovengrondse parkeerplaatsen uit te doven en aldus verordenend te vervangen door de gesuggereerde (semi-)ondergrondse parkeerplaatsen. Eventueel resterende bovengrondse parkeerplaatsen worden beste enkel benut voor kortparkeren (betalend) en eventueel laden en lossen. Gelieve per woongelegenheden niet meer dan één parkeerplaats voor de bewoners te voorzien. Het zich verplaatsen in de stad wordt best adhv alternatieve vervoersmodi gestimuleerd.

- **Artikel 11 Zone voor woonfuncties in lage vrijstaande bebouwing**

Gelieve mogelijkheden te voorzien om hoger te bouwen wanneer in **projectzones** van grote of minimum 3 aaneengesloten kavels wordt gewerkt. Het is inderdaad aangewezen de terreinbegrenzingslijnen aan te passen (door eventuele grondruil) om de ruimtes beter te benutten.

Gelieve geen **bouwhoogtebeperkingen** (7m kroonlijst, ...) op te leggen die hogere toekomstgerichte woondichtheden te sterk beperken.

Gelieve de **dakvorm** niet te beperken tot zadeldaken omwille van de beperkte energetische mogelijkheden dit verschaft voor de emissiearme woningen van de toekomst.

Nieuwe **garagepoorten in de voorgevel** zijn omwille van redenen van het moeilijk winddicht maken niet erg energie-efficiënt. Gelieve deze niet verder (of enkel onder strikte voorwaarden en sterke motivaties) toe te laten als maatregel ter verduurzaming van het gebouwenpatrimonium.

Buitenruimte/ parkeerplaatsen:

Het is wenselijk een aantal noordoostelijk gerichte tuinen omwille van hun onderbenutte waarden te vermijden (zie pagina 29 van de toelichtingsnota).

Gelieve geen individuele parkeerplaatsen en opritten toe te laten op de individuele percelen daar deze niet als erg ruimte-efficiënt en ontmoedigend voor het gebruik van alternatieve vervoersvormen worden geacht. Het is in de eerste plaats bij nieuwbouw ter vervanging van de talrijke individuele parkeerplaatsen aanbevolen zones voor gemeenschappelijke parkeerplaatsen aan te duiden op het grafisch plan, waarbij de loopafstand van af de woonbestemming maximaal 300 bedraagt. Zie ook algemene voorschriften. Eventueel kan er een groen buurtpark terecht bovenop dergelijke parkeerplaats.

Overstromingsgevoeligheid: Er dienen afdoende maatregelen genomen zijn of worden om de overstromingsgevoeligheid te beperken. Gelieve dit verder toe te lichten en de eventueel nodige maatregelen in de voorschriften op te nemen.

- **Artikel 12 Zone voor garages**

Gelieve geen bebouwing met garages te vereisen zodat deze site mogelijks meer autoparkeerplaatsen kan bevatten. De uitdoving van de bovengrondse garageboxen door een gemeenschappelijke (semi-) ondergrondse parkeerplaats met andere functies er bovenop (buurtpark) lijkt ons een meer ruimte-efficiënte optie.

- **Artikel 13 Zone voor groene ruimte**

Gelieve meer kwaliteitsvereisten op te nemen die deze verscheiden locaties en contexten beter benutten. Een subcategorisering per locatie en contextuele karakteristieken lijkt ons hiertoe aangewezen.

Ten aanzien van de noordelijk gelegen woonzone (Artikel 11 en 7) is het bijvoorbeeld gewenst dat de noordelijke **zone voor groene ruimte** (artikel 13) een **representatieve groenbufferfunctie wordt toegekend** zodat de visuele hinder van de nabije bedrijfsgebouwen en de eventuele geluidshinder van het laden en lossen wordt beperkt tav de aanliggende woonfunctie. Een verhoogde berm met een aaneengesloten bomenrij langs de aangegeven langzame verkeersroute kan een mogelijk te overwegen deel van de oplossing vormen.

- **Artikel 14 Zone voor lokale verbindingsweg**

Mbt tot duurzame mobiliteit in stedelijke gebieden en het minimaliseren van de gezondheidseffecten is het wenselijk verdere en nauwere bepalingen op te nemen mbt de omgeving van deze drukke invalsweg. Het is aangewezen dat emissies niet verder toenemen door bijkomend verkeer en gebouwverwarming. De nodige overtuigende maatregelen dienen hiertoe genomen worden. Hoewel positief bevonden is het twijfelachtig of de beperking van het aantal aansluitingspunten hiertoe volstaat om een sterke verbetering te verkrijgen van de heersende congestie, lucht en geluidskwaliteitproblematiek.

Gelieve te verduidelijken hoe een wegprofiel **versmald** kan worden van 2 naar 3 rijstroken (zie pagina 9 van de toelichtingsnota). De verdere autogerichte maatregelen (zoals afslagstroken wijzen er ook niet op dat alternatieve vervoersmodi voorrang krijgen in dit stedelijk gebied. Waarachtige autowegversmallingen die autostromen beperken zijn wenselijk in deze bebouwde kernzone.

Gelieve de (gerealiseerde?) gescheiden fietsroutes op te nemen in de toelichtende voorschriften voor de N8.

Het is wenselijk alle nodige fiets- en voetgangersoversteekplaats(en) over de Maarschalk Haiglaan indicatief aan te duiden binnen het plangebied. Voor fietsers en voetgangers is het gewenst een goede oversteekbaarheid te verkrijgen, er rekening mee houdend dat alternatieve vervoersvormen (OV in een eventuele OV-corridor) en hun netwerken voorrang verkrijgen in de stedelijke verblijfsgebieden. Een overleg met de wegbeheerder lijkt ons evenzeer wenselijk zoals aangegeven door AWW (MER screening). Er wordt vooralsnog te beperkt ingegaan op de afstemming met het mobiliteitsplan in opmaak. Gelieve te bevestigen welke bijstellingen opgenomen werden in het RUP, de toelichtingsnota, haar voorschriften of het flankerend beleid.

Het dient verder ook verduidelijkt te worden of een MOBER bijkomende meerwaarde kan leveren. De mate waarin duurzame mobiliteit en stedelijke ruimte gekoppeld werden is thans nog niet overtuigend. Kan de autoverkeersdrukke verminderd worden door bijvoorbeeld een OV- corridor uit te werken en een randparking met P&R systemen in het N te voorzien? Is De Lijn betrokken partner geweest?

Gelieve de in de toelichtingsnota op pagina 26 vermelde openbare groenstrook met grotere bomen op te nemen in de voorschriften en het grafisch plan.

Het is wenselijk de N8 te beplanten met lanen van hoogstammige bomen waarbij er voldoende lucht tussen de opeenvolgende kronen doorstroomd. Gelieve boomsoorten te kiezen die bekend staan omwille van hun luchtzuiverend vermogen.

Gelieve het langsparkeren tot een minimum te beperken om de doorstroming niet teveel te belemmeren en ruimte voor meer groen te voorzien in deze steenweg met versteende aanblik.

- **Artikel 15 Zone voor erfontsluitingsweg**

Gelieve de nodige aandacht te schenken aan een reeks van fysieke variabelen welke gemengde voetgangers- en fietsgerichte omgevingen kunnen onderscheiden van autogerichte omgevingen. Hierbij is het bijvoorbeeld wenselijk te vereisen dat:

- **Rijwegbreedtes voor gemotoriseerd verkeer** tot een minimum beperkt worden (rekening houdend met het type en al dan niet gemengd gebruik van de weg). Een kleinere verhardingsoppervlakte aan rijweg betekent immers ook meer ruimte voor groen of andere functies.

- **Laad- en losmogelijkheden** met de personenwagen tot nabij de woning worden uiteraard best mogelijk gemaakt, hoewel het niet ruimte-efficiënt wordt geacht om als het ware toe te laten dat te allen tijde een vrachtwagen tot bij iedere woning kan geraken. Dit zou ook onnodig veel verharding met zich meebrengen. Vrachten kunnen ons insziens met personenwagens en bestelwagens worden vervoerd en huisvuil dient niet persé aan elke voordeur met een standaard vuilniswagen worden opgehaald. De voorziening van nabijgelegen collectieve huisvuilafvalpunten aan de rand van de straat of het bouwblok zijn ook steeds een mogelijkheid.

In de wegenis met erffuncties kunnen eventueel op bepaalde punten passeerruimtes voor wagens en eventuele ruimte voor sociale interactie en spelen worden voorzien.

- dat bij de eventuele herinrichting van de wegenis **straatparkeren buiten aangewezen groepsparings niet toegelaten** is en dat hiertoe de nodige inrichtingsmaatregelen dienen genomen worden.

- **Artikel 16 Indicatieve ontsluiting gemotoriseerd verkeer**

Zie opmerkingen artikel 15.

- **Artikel 17 Indicatieve ontsluiting langzaam verkeer**

Gelieve op het grafisch plan het volledige indicatieve voetgangers- en fietsnetwerk toe te voegen (ook in de Zone voor stedelijke voorzieningen, Artikel 5) en in de voorschriften te vermelden welke kwaliteitseisen er aan worden gesteld. Kwaliteitseisen voor LV-netwerken kunnen gaan over:

- de directheid van de routes, de beperking van de omloopfactor;
- de fijnmazigheid en samenhang van het netwerk
- hoe het wandel- en fietsnetwerk kwalitatief aansluit op eventueel aanwezige of te creëren netwerken buiten het plangebied
- de integratie in andere vervoersnetwerken
- de oversteekbaarheid (vorm, voorrangaspecten, verkeerslichten en hellingen);
- de klimatologische beschutting;

- optimale breedtes van fietsroutes of voetpaden;
- verkeers- en sociale veiligheidsaspecten;
- verlichting;
- de aantrekkelijkheid (materialen, omgeving);
- het comfort (hinder en wegdek)

3. Besluit

Het advies van het dept. LNE is uitdrukkelijk **voorwaardelijk gunstig**, dwz enkel en alleen indien er voldoende aandacht wordt besteed aan het tegemoetkomen van voormelde punten.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
secretaris-generaal
departement LNE

Paul Van Snick
Algemeen Directeur
Afdelingshoofd AMNEB