

STAD IEPPER
RUP Vestingslandschap
Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van 1/12/2014	
Op bevel, De Secretaris, Stefan Depraetere	De Voorzitter Yves Leternme
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 5/1/2015 tot en met 5/3/2015 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris, Stefan Depraetere	De Burgemeester Jan Durnez
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting Van 1/6/2015	
Op bevel, De Secretaris, Stefan Depraetere	De Voorzitter Yves Leternme

COLOFON

Opdracht:

RUP Vestingslandschap

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Ieper
Grote Markt 34
8900 Ieper

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Posthofbrug 10
2600 Antwerpen
Buchtenstraat 9
9051 Gent

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2247623020/d10177

Datum: *status / revisie:*

Mei 2015
Definitieve
stedenbouwkundige
voorschriften

Vrijgave:

Alexander Maekelberg, Account Manager

Projectmedewerkers:

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner
Fabian Debeer, erkend ruimtelijk planner
Sofie Claerbout, adviseur
Bernd Reeskens, projecttechnicus

© Antea Belgium nv 2015

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gewoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

0	ARTIKEL 0 – ALGEMENE BEPALINGEN	1
0.1	VOORSCHRIFTEN.....	1
0.2	GERBUIK VAN DE GRONDEN	1
0.3	NIEUWE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES.....	2
0.4	BEPALING OMTRENT DE HOOGTE	2
0.5	KWALITEIT	2
0.6	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	3
0.7	WERKEN/CONSTRUCTIES IN FUNCTIE VAN OPENBAAR NUT, MILIEUTECHNISCHE INGRENEN.....	3
0.8	BEGRIIPPEN	3
0.9	DUURZAAM BOUWEN.....	7
1	ARTIKEL 1 – ERFGOEDLANDSCHAP (ZONE IN OVERDRUK)	8
1.1	VOORSCHRIFTEN	8
2	ARTIKEL 2 – PARKZONE MET CULTURHISTORISCH WAARDEVOL KARAKTER	10
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	10
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	12
2.3	BEHERSVOORSCHRIFTEN	16
3	ARTIKEL 3 – NATUURZONE MET CULTURHISTORISCH WAARDEVOL KARAKTER	17
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	17
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	18
3.3	BEHERSVOORSCHRIFTEN	19
4	ARTIKEL 4 – ZONE VOOR VOLKSTUINEN MET NABESTEMMING ART. 2	20
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	20
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	20
5	ARTIKEL 5 – ZONE VOOR VESTINGGRACHT	23
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	23
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	23
6	ARTIKEL 6 – ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING	24
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	24
6.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	25
7	ARTIKEL 7 – PROJECTZONE	32
7.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	32
7.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	32
8	ARTIKEL 8 – ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN	37
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	37
8.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	37
9	ARTIKEL 9 – ZONE VOOR SPORT-, RECREATIE- EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	40
9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	40
9.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	41
10	ARTIKEL 10 – ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	46
10.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	46
10.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	46
11	OVERDRUK: INDICATIEF TRACÉ VOOR ZACHT VERKEER	47

12	OVERDRUK: ZONE NON AEDIFICANDI	48
13	OVERDRUK: CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBOUW OF CONSTRUCTIE	49
14	OVERDRUK: TE BEHOUDEN/CREËREN ZICHTCORRIDOR	50

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Met voorliggend RUP worden delen van het RUP Kasteelwijk, het RUP Kalfvaart en het RUP Kattenkerkhof opgeheven en vervangen. Dit wordt meer in detail omschreven in de toelichtingsnota, hoofdstuk 11.		<p>0.1 Voorschriften</p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>
		<p>0.2 Gebruik van de gronden</p> <p>Voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies en infrastructuren (onder meer verhardingen en installaties) vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen, constructies en verhardingen voor zover de aanvraag betrekking heeft op:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken; - het uitvoeren van verbouwings-, renovatie- en restauratiewerken binnen het bestaande vergunde of vergund geachte bouwvolume; - het uitvoeren van verbouwings-, renovatie- en restauratiewerken aan, alsook de herbestemming van de op het grafisch plan aangeduide cultuurhistorisch waardevolle constructies, gebouwen of structuren; - het inrichten en herbestemmen van bestaande gebouwen in functie van socio-culturele activiteiten en verenigingen.

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.3 Nieuwe gebouwen en constructies</p> <p>Alle constructies en gebouwen op te richten langsheen het openbaar domein, kunnen slechts gerealiseerd worden, indien dit voldoende is aangelegd en uitgerust.</p>
Utilitaire constructies: beperkte constructies voor technieken, liften, ventilatie, enz.		<p>0.4 Bepaling omtrent de hoogte</p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt hierbij maximaal 0,40m 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 van de kroonlijst.</p> <p>Utilitaire constructies kunnen op het dak worden geplaatst, mits ze visueel zoveel mogelijk worden afgeschermd van het openbaar domein.</p>
		<p>0.5 Kwaliteit</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Bestaande erfdiensbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)</p> <p>Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.</p>		<p>0.6 Integraal waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p>
		<p>0.7 Verhardingen</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen wordt voor zover dit praktisch en functioneel haalbaar is, zoveel mogelijk gestreefd naar een uitvoering in waterdoorlatende verhardingen op een waterdoorlatende fundering.</p>
		<p>0.8 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</p> <p>Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkarakteristieken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.</p>
		<p>0.9 Begrippen</p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bezettingspercentage/bebouwingspercentage B/T</u>: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>van het globale terrein of de kavel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bestemming</u>: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - <u>Bijgebouw / woningbijgebouw</u>: op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan onderscheiden worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Het is niet bedoeld om de hoofdbestemming van de betreffende zone in het bijgebouw te herbergen, tenzij eraan gerelateerde functies, zoals de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, tuinbewerkingsmateriaal, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan. - <u>Bouwdiepte</u>: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, exclusief balkons en/of terrassen. - <u>Bouwhoogte</u>: de totale hoogte van het bouwwerk, inclusief de bovenzijde van de nok gemeten vanaf het referentiepeil. Het referentiepeil is hierbij het gemiddelde peil van de as van de weg palend aan het desbetreffende perceel, genomen over de volledige breedte van het perceel. - <u>Bouwlaag</u>: Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met


0 Artikel 0 – Algemene bepalingen


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>uitsluiting van de kelder en zolder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bouwstrook</u>: het deel van een kavel dat effectief bebouwd kan worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief terrassen. - <u>Hoofdgebouw</u>: gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een perceel kan worden beschouwd. - <u>Kavel/perceel</u>: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars. - <u>Kroonlijst</u>: horizontale gevelbeëindiging - <u>Kroonlijsthoogte</u>: hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst. Het referentiepeil is hierbij het gemiddelde peil van de as van de weg palend aan het desbetreffende perceel, genomen over de volledige breedte van het perceel. - <u>Nevenbestemming</u>: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming wordt niet toegelaten. - <u>Nok</u>: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw. - <u>Onmiddellijke omgeving van het gebouw</u>: Het betreft die delen van het eigendom waarop de gebouwen gelegen zijn en de ruimte die er zowel ruimtelijk als functioneel één geheel mee vormen (zoals oprit, inkom, terras, tuin) en zich bevinden binnen een straal van maximum 30m afstand van de uiterste grens van de bestaande hoofdzakelijk vergunde hoofdgebouwen. - Onder <u>open afgewerkte zijgevel</u> wordt verstaan: een gevel met

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen

Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam- en/of deuropeningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Rooilijn</u>: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen. - <u>Referentiediepte</u>: bouwdiepte van de aan het desbetreffende perceel aanpalende gebouwen. Wanneer er in één richting geen dergelijk aanpalend gebouw is, geldt de diepte van het dichtstbijgelegen gebouw in die richting. - <u>Vergunde woning/constructie</u> : een woning/constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd. - <u>Verharding</u>: alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken t.o.v. het oorspronkelijk bodemmateriaal. - <u>Voortuinstrook</u>: een bouwvrije strook tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs de kavel ontsloten wordt. - <u>Woongelegenheid</u>: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. - <u>Zone</u>: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - <u>Zonegrens</u>: grens tussen twee bestemmingszones.

0 Artikel 0 – Algemene bepalingen		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>0.10 Duurzaam bouwen</p> <p>Voor alle nieuwe bouwprojecten worden de principes van duurzaam bouwen gehanteerd : de woningen en gebouwen moeten kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft uitstraling, gebruik en onderhoud. De volgende criteria worden meegenomen bij de beoordeling : opbouw, indeling en vormgeving van het gebouw, comfort, licht en verluchting, energieprestaties, duurzame bouwmaterialen, ...</p> <p>Voor alle nieuwe gebouwen worden maatregelen genomen voor een efficiënt energiegebruik, ruimtegebruik en afvalwaterbeheer en voor de opvang, buffering en mogelijk hergebruik van het hemelwater. De dakvorm (oriëntatie, helling, opbouw, ...) moet een optimale toepassing van zonnepanelen alvast mogelijk maken. Het gebruik van groendaken is aangewezen bij de realisatie van platte daken. Ook met betrekking tot de inrichting van het openbaar domein en de groenzones wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. Hierbij wordt gedacht aan duurzaam ruimtegebruik, doordachte inplanting van verlichting, ...</p>

1 Artikel 1 – Erfgoedlandschap (zone in overdruk)		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: categorie van de onderliggende bestemmingszone
		1.1 VOORSCHRIFTEN
<p>Het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg legt een zorgplicht op voor definitief aangeduide ankerplaatsen en erfgoedlandschappen. Deze zorgplicht houdt in dat bij elk planningsinitiatief, verordening, bouwwerk of handeling binnen een definitief aangeduide ankerplaats of een erfgoedlandschap eerst elke vorm van vermijdbare schade moet voorkomen worden en dat schadebeperkende, herstel- of compenserende maatregelen moeten worden genomen indien deze schade onvermijdelijk is.</p> <p>Deze zorgplicht binnen de definitief aangeduide ankerplaats “Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen” verplicht tot het voeren van een beleid dat rekening houdt met het waardevol bouwkundig erfgoed en landschappelijke waarden.</p> <p>De zones gelegen binnen het erfgoedlandschap zijn archeologisch gevoelige locaties. Bij bodemingrepen is archeologisch vooronderzoek aangewezen en in vele gevallen verplicht. Hiertoe dient de sectorale wetgeving ter zake te worden nagekeken.</p> <p>Vestingbouwkundige structuren: vesten, torens, kazematten, ondergrondse bouwwerken,...</p>		<p>Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg. De handelingen zoals bepaald in de voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn toegelaten voor zover ze de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang brengen.</p> <p>Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van het landschap behouden blijven. Dit betekent concreet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bewaren, weldoordacht inrichten of herstellen en aangepast beheren van de 17^{de} eeuwse vestingstructuren (grachten, wallen, bastions, poternes, kazematten, hoornwerk, glacis,...) in samenhang met aandacht voor de (herstelde) 19^{de} eeuwse parkaanleg. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar het integraal behoud van de geometrie van het vestingslandschap (incl. eilanden), daar deze zeer belangrijk was voor de vestingbouwtechnische aspecten van de zone. Eventuele nieuw op te richten gebouwen of constructies mogen geenszins een impact hebben op deze landschappelijke geometrie. De aanwezige vestingbouwkundige structuren zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan en dienen maximaal te worden geconsolideerd; - Maximaal open en bebouwingsvrij houden van de oeverzone tussen de vestingen en het voorland om de overgang en visuele relatie tussen stad en aangrenzende open ruimte te garanderen; - Het maximaal conserveren van het archeologisch erfgoed en het

1 Artikel 1 – Erfgoedlandschap (zone in overdruk)		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>WOI-erfgoed (gedenktekens, militaire begraafplaats, schuilplaatsen bunkers, depots, ...)</p> <p>Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.</p>

2 Artikel 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen, subcategorie parkgebied
		2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>De vestingen zijn inherent verbonden met hun parkgebied. Ze worden bijgevolg bestemd als een specifieke parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter. Activiteiten die hier worden gepland dienen ondersteunend te werken aan de diverse waarden van het gebied in het algemeen en van de militaire vestingbouw in het bijzonder. Bouw- en verhardingsmogelijkheden worden hiertoe sterk beperkt.</p>	<p>Integraal behoud, bescherming en versterking van het vestingslandschap.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een parkgebied. Binnen het gebied zijn alle functies en activiteiten die het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het vestingslandschap ondersteunen toegelaten. Ten behoeve van deze functies is het toegestaan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen.</p> <p>De in dit artikel genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische, sociaal-culturele, esthetische, landschaps-, ruimtelijk-structurende en natuurwaarden in het algemeen en de militaire vestingbouw in het bijzonder in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.</p> <p>In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in dit artikel vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; - socio-culturele voorzieningen; - toeristisch-recreatieve voorzieningen. <p>Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen. Indien de gebouwen niet

2 Artikel 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten. <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; - de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. <p>Verder zijn volgende activiteiten toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werken en voorzieningen i.f.v. het onderhoud en de uitbouw van laagdynamische recreatieve voorzieningen (zoals het plaatsen van speeltoestellen en voorzieningen voor informeel sport en spel in het algemeen). - Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied zoals het aanleggen van paden en fietsverbindingen in waterdoorlatende verhardingen; - Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk

2 Artikel 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter		
<div style="background-color: #92d050; width: 50px; height: 20px; display: inline-block;"></div>		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Onder ‘tijdelijke evenementen’ wordt begrepen: festivals, beperkte wedstrijden i.k.v. sport- en/of spel, e.d.</p>		<p>archeologisch, of ander historisch en natuurwetenschappelijk onderzoek;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werken, handelingen en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, voor zover ze conform de principes voor het behoud, herstel of ontwikkeling van het natuurlijk milieu worden uitgevoerd en passen binnen het integraal waterbeheer; - het wijzigen van het reliëf van de bodem met het oog op het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het (historisch) landschap of in het kader van optimale waterhuishouding; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn; - Werken en handelingen die in het kader van een park- en / of bosbeheerplan dienen uitgevoerd te worden. <p>Specifiek in de deelzone met overdruk ‘evenementenweide’ kunnen tijdelijke evenementen plaatsvinden.</p>
		<p>2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>
<p>De regeling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor zonevreemde woningen en constructies in parkgebied wordt toegepast (zie VCRO, Titel 4 ‘Vergunningenbeleid’, Afd. 2 ‘Basisrechten voor zonevreemde constructies’ en latere wijzigingen).</p>		<p>2.2.1 Bebouwingsgraad & verhardingspercentage</p> <p>Verharding kan maximaal 10% van het perceel innemen.</p> <p>Bebouwing kan maximaal 5% van het perceel innemen.</p> <p>Minimaal 80 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven, en wordt ontwikkeld als een groene, natuurlijke ruimte.</p> <p>Dit met uitzondering van bestaande toestandsituaties, in het bijzonder de gebouwen en constructies met een historisch waardevol karakter.</p>

2 Artikel 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		De zonevreemde woningen, op het grafisch plan aangeduid met een cijfer 1 en 2, kunnen worden uitgebreid of herbouwd, voorzover ze een maximale bebouwde oppervlakte hebben van 250m ² , inclusief bijgebouwen. Het maximale bouwvolume bedraagt hierbij 1.000m ³ .
De regeling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor zonevreemde woningen en constructies in parkgebied wordt toegepast (zie Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel 4 'Vergunningenbeleid', Afdeling 2 'Basisrechten voor zonevreemde constructies'.	Nieuwe bebouwing wordt in beperkte mate toegestaan, in functie van de bestemming. Zonevreemde constructies en gebouwen blijven zonevreemd.	<p>2.2.2 Bebouwing</p> <p>Nieuwe constructies ten behoeve van de in art. 2.1 vermelde bestemmingen zijn toegelaten en hebben een maximale bouwhoogte van 6 meter, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.</p> <p>Uitbreidingen aan de zonevreemde woningen aangeduid met de cijfers 1 en 2 hebben een maximale hoogte van 3,50 meter. Ze dienen steeds aan te sluiten op het hoofdvolume en worden ingeplant op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen. Bij herbouw wordt het nieuwe gebouw steeds ingeplant op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen.</p> <p>Bij instandhoudings- en renovatiewerkzaamheden en verbouwingen dienen steeds volgende voorschriften te worden nageleefd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verbouwingen en renovatiewerkzaamheden worden steeds uitgevoerd in een kwaliteitsvolle en geïntegreerde architectuur, in relatie tot de verschillende onderdelen van het vestingslandschap. De architectuur van de gebouwen dient steeds een nederige positie in te nemen t.o.v. het erfgoedlandschap. - Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in harmonie met het bestaande gebouw. Daartoe worden deze materialen getoetst op basis van de cultuurhistorische relevantie van de gehanteerde materialen en constructies en de relatie tot de erfgoedwaarde van de

2 Artikel 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter




Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		vestingen. Het betreft een afweging op het vlak van vorm, kleur en materiaalgebruik. Nieuwe bouwelementen en uitbreidingen kunnen opgericht worden in hedendaagse, moderne materialen.
	Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke minimum in functie van de optimale toegankelijkheid van de parkzone.	<p>2.2.3 Verhardingen</p> <p>Over de volledige parkzone kunnen verhardingen worden aangebracht, voor zover de gezamenlijke verharde oppervlakte binnen deze zone rekening houdt met het maximaal toegestane verhardingspercentage zoals gedefinieerd in art. 2.2.1.</p> <p>Voor alle wegen in de parkzone worden maatregelen genomen om mechanisch verkeer uit het gebied te houden, behalve voor de parkeervoorzieningen of dienstverkeer in functie van het beheer van het park/bediening van gebouwen of voor nooddiensten.</p> <p>Alle verhardingen dienen rekening te houden met duurzaamheidsprincipes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal behoud van waardevolle bomen - Kleinschalige, waterdoorlatende materialen - Minimale aanbreng van verharding, in functie van de behoeften <p>Daarenboven moeten kleinere wandelpaden zoveel mogelijk in natuurlijke materialen aangelegd worden. Het gebied moet voldoende toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers op de belangrijkste ontsluitingsassen (rolstoelvriendelijke verharding).</p>
	Behoud van bestaande waardevolle beplanting.	2.2.4 Bestaande beplanting

2 Artikel 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		De bestaande waardevolle beplanting (soort, verschijningsvorm,...) moet zoveel als mogelijk behouden worden, nieuwe aanplantingen moeten hier harmonisch op aansluiten en het parkkarakter versterken. Niet waardevolle beplanting kan worden gerooid.
		<p>2.2.5 Verlichting</p> <p>Het plaatsen van verlichting wordt beperkt tot het strikte minimum, waarbij deze oordeelkundig wordt ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.</p>
		<p>2.2.6 Niet toegestaan</p> <p>Volgende werken zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanleggen van grootschalige verhardingen (met uitzondering van paden in waterdoorlatende materialen); - het permanent verlagen van de grondwaterstand; - elke reliëfwijziging (ook deze van minder dan 0,50 meter) met inbegrip van; nivelleren van het microreliëf, ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, verbreden, rechttrekken en alle mogelijke andere wijzigingen, indien ze niet bijdragen tot het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het (historisch) landschap en met uitzondering van reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de aanleg van veiligheidszones en toegangszones tot de vestinggracht of voor de realisatie van beperkte constructies. Ophogingen dienen steeds te worden gecompenseerd op de eigen terreinen in het kader van optimale waterhuishouding, die ten allen tijde moet worden

2 Artikel 2 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter		
		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		gegarandeerd.
		2.3 BEHEERSVOORSCHRIFTEN
		Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een informatieve nota gevoegd, die aantoont op welke wijze de inrichting het vestingslandschap vrijwaart van beschadiging, verlies aan historische waarde en verlies aan natuurwaarde.

3 Artikel 3 – Natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen, subcategorie parkgebied
		3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Binnen het parkgebied, dat inherent verbonden is met de vestingen, worden een aantal zones aangeduide als absoluut te vrijwaren natuurzones. Ze worden bijgevolg bestemd als een specifieke natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter. Natuurontwikkeling dient hier volop kansen te krijgen, ondersteunend aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het vestingslandschap. Bouw- en verhardingsmogelijkheden worden hiertoe tot het absolute minimum beperkt.</p>		<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuurzones. Deze zones zullen fungeren als rustgebieden, waarbij natuurontwikkeling alle kansen dient te krijgen. Binnen het gebied zijn bijgevolg alle activiteiten toegestaan in functie van de ontwikkeling van natuur, steeds ondersteunend aan het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het vestingslandschap.</p> <p>De in dit artikel genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische, sociaal-culturele, esthetische, landschaps-, ruimtelijk-structurerende en natuurwaarden in het algemeen en de militaire vestingbouw in het bijzonder in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Ten behoeve van deze bestemming zijn volgende activiteiten toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werken en voorzieningen i.f.v. het beheer en de uitbouw van natuur; - Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch, of ander historisch en natuurwetenschappelijk onderzoek; - Werken, handelingen en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, voor zover ze conform de principes voor het behoud, herstel of ontwikkeling van het natuurlijk milieu worden uitgevoerd en passen binnen het integraal waterbeheer;

3 Artikel 3 – Natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<ul style="list-style-type: none"> - het wijzigen van het reliëf van de bodem met het oog op het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het (historisch) landschap of in het kader van optimale waterhuishouding; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn; - Werken en handelingen die in het kader van een park- en / of bosbeheerplan dienen uitgevoerd te worden.
		3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>3.2.1 B/T & Verhardingspercentage</p> <p>Verharding kan maximaal 5% van de zone innemen. Ze dient ten allen tijde tot het absolute minimum te worden beperkt en wordt bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen. Nieuwe verhardingen kunnen louter als uitbreiding op bestaande verhardingen worden aangebracht en in functie van de toegang tot en ontsluiting van de vestingen.</p> <p>Het realiseren van constructies/bebouwing is absoluut verboden binnen deze zone, met uitzondering van kleinschalige constructies in functie van de activiteiten gedefinieerd onder 3.1. Deze constructies kunnen maximaal 2% van de zone innemen.</p> <p>De volledige zone dient onverhard en onbebouwd te blijven, met uitzondering van de absoluut noodzakelijke constructies en verhardingen, zoals hierboven gedefinieerd, en wordt ontwikkeld als een groene, natuurlijke ruimte.</p> <p>Het bovenstaande geldt uiteraard niet voor de vestingbouwkundige structuren. Deze dienen behouden te blijven en worden niet meegerekend onder de toegestane bebouwings- en</p>

3 Artikel 3 – Natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		verhardingspercentages.
	Behoud van bestaande waardevolle beplanting.	3.2.2 Bestaande beplanting De bestaande waardevolle beplanting (soort, verschijningsvorm,...) moet zoveel als mogelijk behouden worden, nieuwe aanplantingen moeten hier harmonisch op aansluiten en het parkkarakter versterken. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar inheemse beplanting. Niet waardevolle beplanting kan worden geroid.
		3.2.3 Verlichting Het plaatsen van verlichting wordt beperkt tot het strikte minimum, waarbij deze oordeelkundig wordt ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.
		3.3 BEHEERSVOORSCHRIFTEN
De aanwezige vestingbouwkundige relict en oeverlijnen moeten door gericht natuurbeheer optimaal geconsolideerd worden.		Alle bouwwerken en inrichtingswerken zoals reliëfwijzigingen, verhardingen, en aanplantingen dienen onderworpen te worden aan een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning, waarbij een informatieve nota gevoegd wordt die aantoont op welke wijze de inrichting het vestingslandschap vrijwaart van beschadiging, verlies aan historische waarde en verlies aan natuurwaarde. Het gericht natuurbeheer binnen deze zone dient steeds in functie te staan van het behoud en het beheer van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4 Artikel 4 – Zone voor volkstuinten met nabestemming art. 2



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen, subcategorie parkgebied
		4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Een beperkt aantal volkstuinten wordt onteigend teneinde doorwaadbaarheid voor zachte weggebruikers te creëren in het vestingslandschap. Hiertoe dient de barrièrewerking van de volkstuinten op strategische plaatsen te worden doorbroken. De overige volkstuinten kunnen blijven bestaan. Er wordt evenwel een voorkeurecht erop gevestigd in het voordeel van de stad Ieper, zodat bij een eventuele verkoop de stad steeds de kans krijgt om over te gaan tot aankoop, om zodoende het vestingslandschap verder vorm te geven volgens de voorschriften van art. 2.</p> <p>Het voorkeurecht wordt ingesteld krachtens artikel 2.4.1. en 2.4.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen).</p>		<p>4.1.1 Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone biedt mogelijkheden voor het inrichten van volkstuintjes of het beoefenen van hobbylandbouw in een parkachtig kader. Het landschap bestaat uit volkstuintjes en weiden, gecompartmenteerd door hagen, houtkanten, struwelen en bomenrijen.</p> <p>4.1.2 Nabestemming art. 2:</p> <p>Op het moment dat gronden gelegen binnen dit artikel worden verkocht aan de stad Ieper zullen deze belast worden met de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van art. 2.</p> <p>4.1.3 Voorkeurecht</p> <p>Op de percelen opgenomen binnen onderhavige bestemmingszone geldt een voorkeurecht ten gunste van de stad Ieper.</p> <p>Het voorkeurecht houdt evenwel geen koopverplichting in voor de stad Ieper en geldt voor 15 jaar vanaf de goedkeuring van dit RUP door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen.</p>
		4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		<p>4.2.1 Toegelaten werken</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op volkstuintjes,</p>

4 Artikel 4 – Zone voor volkstuinen met nabestemming art. 2





Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		hobbylandbouw en recreatief medegebruik, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> - hobbyserres; - materiaalbergingen ten behoeve van de volkstuinen: in de hoek of tegen de zijde van een perceel, gekoppeld per 2; - het plaatsen van draadafsluitingen rond de volkstuinen: in donkergekleurde of gegalvaniseerde gladde metaaldraad of kunststofdraad (gesloten beschuttingsen bv. in hout of beton zijn niet toegelaten), de afsluitingen zijn gecombineerd met beplanting (bv. loofhaag, struweel, houtkant, uitsluitend streekeigen soorten), zodat aan de buitenzijde van het perceel het beeld wordt bepaald door de beplanting, maximum hoogte: 1,5 m, het plaatsen van poorten in hout of draadwerk is toegelaten. Daarnaast worden ook halfopen houten afsluitingen toegestaan. - aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en bijhorende installaties.
	Bebouwing wordt beperkt toegestaan, in functie van de volkstuin en opgetrokken in kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen.	4.2.2 Bebouwing Gebouwen hebben een maximale oppervlakte van 10 m ² en een maximale bouwhoogte van 2,50 meter. Wanden worden gematerialiseerd in duurzame houtsoorten, de dakbedekking wordt voorzien in hout, dakpannen, antracietkleurig plaatmateriaal of als groendak.
	Verhardingen worden beperkt tot het absolute minimum, in functie van	4.2.3 Verhardingen Enkel de verhardingen strikt noodzakelijk voor de toegankelijkheid van


4 Artikel 4 – Zone voor volkstuinten met nabestemming art. 2





Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	de toegankelijkheid van de volkstuinten.	de volkstuint en de bijhorende constructies worden toegestaan. Ze worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

5 Artikel 5 – Zone voor vestinggracht		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen, subcategorie parkgebied
		5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Gelet op de specifieke betekenis van water binnen de geschiedenis van de stad in het algemeen en het vestingslandschap in het bijzonder, werden de grachten als aparte zone bestemd. Uiteraard staat behoud en bescherming voorop, maar worden ook kleinschalige en landschappelijk inpasbare infrastructuur, zoals hengelpaatsen en wandelpaden mogelijk gemaakt. Laagdynamisch recreatief medegebruik: recreatief medegebruik dat inpasbaar is in haar omgeving en niet leidt tot overlast van eender welke aard.		De ‘Zone voor vestinggracht’ is bestemd voor het behoud en de bescherming van de vestinggracht. De zone is tevens bestemd voor laagdynamisch recreatief medegebruik; de aanleg van kleinschalige en landschappelijk inpasbare infrastructuur (zoals wandelpaden en hengelpaatsen) is mogelijk voor zover hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de rust en stilte in het gebied, alsook de waarden en kenmerken van het erfgoedlandschap. Behoudens bij evenementen worden motorisch aangedreven voertuigen niet toegestaan, tenzij ze elektrisch aangedreven zijn en niet leiden tot lawaai-overlast.
		5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het in stand houden en/of herstellen van de vestinggracht zijn toegelaten. Daarnaast is in functie van een laagdynamisch recreatief medegebruik het aanbrengen van beperkte oeverinfrastructuur langs de vestinggracht en de aanleg van hengelpaatsen toegestaan voor zover dit gebeurt in harmonie met de omgeving. Ook het plaatselijk overbruggen van de vestinggracht is toegestaan. Het plaatsen van verlichting wordt beperkt tot het strikte minimum gekoppeld aan de toegangen tot gebouwen en overbruggingen over de vestinggracht, waarbij deze oordeelkundig worden ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.

6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, subcategorie woongebied
		6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De centrumbebouwing die het vestingslandschap flankeert wordt onderworpen aan een aantal regels, teneinde de visuele impact op de vestingen tot een minimum te beperken. Voorts sluiten de voorschriften aan op de algemene bouwverordening van de stad, die van kracht is voor de rest van de aansluitende binnenstad.		6.1.1 Hoofdbestemming De zone is bestemd voor het oprichten van zowel ééngezinswoningen als meergezinswoningen met een residentieel karakter, en dit onder de vorm van gesloten bebouwing. Daarnaast kunnen gemeenschapsfuncties en kleinschalige toeristische logies eveneens worden toegelaten als hoofdbestemming. Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone: <ul style="list-style-type: none"> - Stalling van hinderlijke inrichtingen; - Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen; - Tank- en servicestations
		6.1.2 Nevenbestemming Toegelaten nevenbestemmingen zijn handel, horeca, diensten, kantoren en vrije beroepen, voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat en de uitbating van de nevenfunctie geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. Handel en horeca kunnen enkel worden toegelaten voor zover de bebouwing op schaal is van de gebouwen in de omgeving en voor zover de handelsactiviteiten of horeca in functie staan van de omgeving. Op de verdiepingen dient er maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden. Ingeval het gelijkvloers (deels) bestemd wordt voor een niet- woonfunctie, dient de toegang tot de woning verzekerd te worden via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang.

6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		6.2.1 Algemeen
		De percelen of delen van percelen binnen deze zone dienen ingericht voor woningen in functie van de woonkwaliteit en leefbaarheid van het gebied en in functie van het residentieel karakter van de zone. Binnen de bestemmingszone geldt een minimale bouwdichtheid van 25 woningen per hectare. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hieraan te beantwoorden binnen het eigen perceel/de eigen percelen.
		6.2.2 B/T en verhardingspercentage
		<p>Het maximale bebouwingspercentage (B/T) bedraagt voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m²: vrij - Percelen tussen 150m² en 300m²: 75% - Percelen tussen 300m² en 600m²: 50%, met een maximale bebouwde oppervlakte van 225m² - Percelen groter dan 600m²: 40%, met een maximale bebouwde oppervlakte van 300m² <p>De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor 1/3 van hun oppervlakte worden verhard. Van deze maximale verhardingsgraad kan enkel worden afgeweken in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wanneer de gelijkvloerse verdieping niet voor bewoning gebruikt wordt <p>OF</p> <ul style="list-style-type: none"> - wanneer compensatie voorzien wordt onder de vorm van een


6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		groendak of waterdoorlatende verharding als onderdeel van een globale inrichting met daarnaast nog kwalitatief groen.
		6.2.3 Inplanting van gebouwen en constructies
		<p>De bebouwing wordt opgetrokken binnen de op het plan aangegeven zone. Gebouwen in gesloten orde zijn toegelaten.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</u></p> <p>De voorgevel van het gebouw dient op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, te worden opgericht in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen.</p> <p>Er kan in geen geval een gebouw worden opgetrokken met adres aan of hoofdonthuizing via de Oudstrijderslaan. Specifiek voor de percelen op de hoek van de Rijselseweg met de Oudstrijderslaan dient de voorgevel palend aan de Rijselseweg te worden opgetrokken. De maximaal toegelaten bouwdieptes, zoals bepaald onder art. 6.2.5 worden bijgevolg bekeken vanaf de Rijselseweg en geenszins vanaf de Oudstrijderslaan.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen</u></p> <p>De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel en een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie. In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens drie meter vrij blijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd worden. Dezelfde bouwwijze kan worden toegestaan naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op</p>


6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten.
		6.2.4 Bouwhoogte en dakvorm
		<p>De hoogte gemeten van het niveau van het voetpad tot de bovenzijde van de kroonlijst is niet lager dan de laagste referentiehoogte en niet hoger dan de hoogste referentiehoogte.</p> <p>De dakvorm is verplicht hellend en moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling minimum 35° en maximum 45° en wordt het dak uitgebouwd tot een diepte van maximum 14 meter vanaf de voorgevelbouwlijn. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren. De hoofdrichting van de nok is evenwijdig aan de straat.</p> <p>Één of meerdere dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,60m van de zijkavelgrenzen. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt 50% van de gevelbreedte. De bovenkant van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00m boven het peil van de kroonlijst worden voorzien.</p>
		<p>6.2.5 Bouwdiepte</p> <p>Op de gelijkvloerse verdieping voldoet de bouwdiepte van een gekoppeld gebouw, gemeten vanaf de bouwlijn, aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet meer dan 3 meter dieper dan de minst diepe referentiebouwdiepte, tenzij een trapsgewijze zijdelingse

6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet dieper dan de diepste referentiediepte of 20 meter <p>Op de bovenverdiepingen voldoet de bouwdiepte van het gebouw, gemeten vanaf de bouwlijn, aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet meer dan 3 meter dieper dan de minst diepe referentiebouwdiepte, tenzij een trapsgewijze zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt; - Niet dieper dan de diepste referentiediepte of 14 meter <p>Voor gebouwen waar op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie aanwezig is, kan van de bovenstaande voorschriften inzake de bouwdiepte worden afgeweken onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de hoogte van de scheidsmuur op de perceelsgrenzen voorbij de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers blijft beperkt tot 2,5 m als scheidsmuur met een koer of tuin, 3 m voor andere scheidsmuren of blijft lager dan de bestaande scheidsmuren - de nieuwe scheidsmuren worden afgewerkt met kleinschalige materialen zoals baksteen of leien - alle nieuwe of vernieuwde dakoppervlakken met een helling lager dan 15° worden afgewerkt met een groendak wanneer op hetzelfde of de naastliggende percelen bewoning mogelijk is op de hogere verdiepingen. <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels</p>


6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Bij gebouwen die komen te palen aan een gebouw met een verschillende kroonlijst en een andere dakvorm dient een architectonisch verantwoorde overgang te worden gerealiseerd, waarbij de zichtbaar blijvende geveldelen volledig worden afgewerkt.</p>
		<p>6.2.6 Bijgebouwen en carports</p>
		<p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, mits het maximaal toegelaten bezettingspercentage wordt gerespecteerd en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30% van de maximaal toegelaten bezetting bedragen; - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt 0 of 1m; - De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 0 of 1m; - de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter; - de nokhoogte bedraagt maximaal 5 meter; - de dakhelling bedraagt maximaal 45°, de dakvorm is vrij; - de afstand tot de voorgevel bedraagt minimaal 3 meter achter de voorgevel. <p>In de eventuele onbebouwde zijdelingse strook worden geen carports of bijgebouwen toegestaan.</p>

6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		6.2.7 Erfscheidingen
		Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag. De maximale hoogte van de erfscheiding bedraagt 2.50 meter. Afsluitingen in beton(panelen) zijn niet toegelaten
		6.2.8 Terreinophoging
		Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren. Ophogingen dienen bovendien steeds te worden gecompenseerd op de eigen terreinen in het kader van optimale waterhuishouding, die ten allen tijde moet worden gegarandeerd.
		6.2.9 Garages – parkeren
		Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij. Men kan afwijken van dit verbod indien men aantoont dat: <ul style="list-style-type: none"> - De ingreep geen afbreuk doet aan de kunsthistorische of architecturale kwaliteiten van de gevel en/of de straatwand; EN - De gelijkvloerse verdieping geen volledig gesloten karakter heeft door het gebruik van ramen;

6 Artikel 6 – Zone voor centrumbebouwing




Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		EN - De ingreep geen inbreuk betekent op de interne en externe woonkwaliteiten van de woning; EN - Wanneer de breedte groter is dan 8,50 m, bedraagt de breedte van alle garagepoorten in de voorgevel samen minder dan de helft van de totale gevelbreedte. EN - Er geen alternatieve mogelijkheden zijn voor het stallen van auto's op het eigen perceel.

7 Artikel 7 – Projectzone		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, subcategorie woongebied
		7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
Gelet op de specifieke ligging van de betreffende zone en de ruime ontwikkelingsmogelijkheden, worden specifieke inrichtingsvoorschriften geformuleerd teneinde de visuele impact op het vestingslandschap tot een minimum te beperken en tegelijk de doorwaadbaarheid vanuit de binnenstad naar de vestingen te verhogen. De voorschriften werden hiertoe afgestemd op de eerder geformuleerde visie op de betreffende sites. Teneinde de visuele impact op de vestingen te minimaliseren, wordt hiertoe bv. een bebouwbare zone gedefinieerd en wordt de bouwhoogte beperkt. De projectzones zijn archeologisch gevoelige locaties. Bij bodemingrepen is archeologisch vooronderzoek aangewezen en in vele gevallen verplicht. Hiertoe dient de sectorale wetgeving ter zake te worden nagekeken.		De projectzones zijn bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen, kantoren, handels- en horecazaken, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen. De ontwikkeling van deze projectzones gebeurt vanuit één samenhangend totaalconcept per projectzone, waarbij aan onderstaande modaliteiten dient te worden voldaan. De uitvoering van het totaalconcept kan in fasen gebeuren. De doelstelling bestaat erin de site beter toegankelijk en doorwaadbaar te maken en op te laden met nieuwe functies. Verweving van wonen met handels-, diensten- en horecafuncties en de doorwaadbaarheid van en naar het vestingslandschap staat hierbij voorop.
		7.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		7.2.1 Algemeen Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de zone. Voor nieuwe gebouwen geldt een bijzondere architecturale kwaliteit waardoor wordt bijgedragen aan het representatief karakter van de zone, in aansluiting op het vestingslandschap. Bij nieuwbouw zowel als verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen aangewezen.

7 Artikel 7 – Projectzone		
<div style="background-color: red; width: 50px; height: 20px; display: inline-block;"></div>		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Binnen de bestemmingszone geldt een minimale bouwdichtheid van 25 woningen per hectare. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hieraan te beantwoorden binnen het eigen perceel/de eigen percelen.
Om maximale transparantie tussen vestingslandschap en binnenstad te garanderen, worden diverse bouwvrije zones gedefinieerd. Dit dient te resulteren in een ‘lichte’ projectontwikkeling, met diverse losstaande bouwvolumes, waartussen ruimte wordt gelaten voor visuele en fysieke verbindingen.	Transparantie, visuele en fysieke verbindingen tussen vestingslandschap en binnenstad.	7.2.2 Inplanting van gebouwen en constructies Voor nieuwe bebouwing binnen projectzone 1 gelden volgende inplantingsvoorschriften: <ul style="list-style-type: none"> - Er geldt een bouwvrije strook van 15 meter evenwijdig aan de rooilijn met de Arsenaalstraat; - Er geldt een bouwvrije strook van 35 meter evenwijdig aan de kruin van de oever van de vestinggracht. - T.a.v. grenzen van percelen die buiten het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vallen, wordt een bouwvrije afstand van ten minste 10 meter gehanteerd. - Tussen de gebouwen onderling wordt een bouwvrije afstand van minstens 8 meter gerespecteerd. De inplanting van deze bouwvrije zones dient rechtstreekse visuele en fysieke verbindingen voor zachte weggebruikers te realiseren tussen de Arsenaalstraat en het vestingslandschap. Bovendien moet maximaal rekening worden gehouden met de voorschriften van art. 14, dat de te behouden/creëren zichtcorridors vastlegt tussen vestingen en binnenstad. Nieuwe bebouwing binnen projectzone 2 wordt op minimum 35 meter


7 Artikel 7 – Projectzone		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>van de kruin van de oever van de vestinggracht ingeplant en op minimum 5 meter van de grens met de aanpalende zone voor centrumbebouwing. Verder is de inplanting van de gebouwen vrij.</p> <p>De inplanting van gebouwen binnen deelzone 3 is vrij.</p> <p>Gebouwen dienen in zowel projectzone 1, 2 als 3 ingeplant te worden ten behoeve van een optimaal ruimte- en energiegebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal behoud van bestaande beplanting/groen; - Compacte volumes; - Respecteren van voldoende privacy, zowel voor de eigen ontwikkeling als de naburige; - Respecteren van de diverse waarden van het vestingslandschap. <p>Door zorgvuldige inplanting dienen de gebouwen als het ware deel uit te maken van het vestingslandschap en zich ondergeschikt op te stellen aan dit landschap.</p>
De maximale bebouwde oppervlakte van 500m ² draagt bij aan het concept om maximale transparantie te bekomen tussen het vestingslandschap en de binnenstad. Hiermee wordt de bouw van grootschalige, massieve volumes vermeden, alsook het optrekken van gesloten wanden t.a.v. het vestingslandschap.	Transparantie, visuele en fysieke verbindingen tussen vestingslandschap en binnenstad.	<p>7.2.3 B/T en verhardingspercentage</p> <p>Maximaal 50% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven en te worden voorzien van groenaanleg, in aansluiting op het groene karakter van de vestingen. Nieuwe gebouwen hebben een maximaal bebouwd grondoppervlak van 500m² per gebouw. De afzonderlijke hoofdgebouwen kunnen op generlei wijze met elkaar worden verbonden door het plaatsen van verbindende gesloten bouwwerken. Verbindende</p>

7 Artikel 7 – Projectzone		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		open luifelconstructies, die de verbinding tussen het vestingslandschap en de dichtstbijzijnde delen van de zone voor openbaar domein ten allen tijde mogelijk maken, zijn wel toegestaan.
De maximale bouwhoogte van 13 meter garandeert enerzijds relatieve kleinschaligheid van de realiseerbare bouwvolumes (in combinatie met max. toegelaten footprint van 500m ²) en anderzijds de zichtbaarheid van de torens van de binnenstad vanaf het vestingslandschap.	Vermijden van grootschalige bouwvolumes, respecteren van zichtassen op torens van de binnenstad (zie ook art. 7.2.2)	<p>7.2.4 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>De maximale bouwhoogte binnen deelzones 1 en 2 bedraagt 13 meter. Voor deelzone 3 geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Deze bouwhoogte wordt steeds gemeten vanaf het gemiddelde niveau van de as van de dichtstbij gelegen aanliggende weg, ter hoogte van het te bebouwen perceel dat onderwerp vormt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het bouwen van maximaal 2 ondergrondse lagen is toegestaan.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus worden afgestemd op aanpalende gebouwen. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, bedraagt de dakhelling minimum 35° en maximum 45°.</p>
		<p>7.2.5 Ontsluiting en parkeren</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen dient volledig aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte te worden voldaan op de eigen terreinen. Ondergrondse parkeergarages zijn hierbij toegelaten. De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer gebeurt uitsluitend via de dichtstbijzijnde delen van de zone voor openbaar domein.</p>
Gebouwen worden aanzien als deel uitmakend van het vestingslandschap, zodat het landschap zich als het ware uitstrekt tot aan de dichtstbijzijnde delen van de zone voor openbaar		<p>7.2.6 Niet bebouwde delen</p> <p>De niet bebouwde delen van onderhavige zone worden maximaal</p>


7 Artikel 7 – Projectzone



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
domein. De niet bebouwde ruimte dient dus zoveel mogelijk een publiek karakter te hebben, zodat fysieke verbindingen tussen vestingslandschap en de straten van het openbaar domein voor de zachte weggebruiker mogelijk worden gemaakt.		aangewend als publieke ruimte, teneinde verbindingen voor zachte weggebruikers mogelijk te maken tussen de dichtstbijzijnde delen van de zone voor openbaar domein en het vestingslandschap.

8 Artikel 8 – Zone voor meergezinswoningen		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: wonen, subcategorie woongebied
		8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
De zone voor meergezinswoningen behelst het recent gerealiseerde appartementsgebouw op de rand van de vestingen. Hoewel het reeds bestaande appartementsgebouw vrij recent is, wordt met de voorschriften niet tegemoet gekomen aan de morfologie van het gebouw. Het moet de bedoeling zijn om op dergelijke percelen lager te bouwen, met een kleinere footprint, zodat de ruimtelijke impact op de vestingen beperkter blijft.		De zone is bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen, met als nevenbestemming kantoren, handels- en horecazaken, dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen of socio-culturele voorzieningen. De doelstelling dient erin te bestaan het perceel beter toegankelijk en doorwaadbaar te maken en op te laden met nieuwe functies. Verweving van wonen met handels-, diensten- en horecafuncties en het minimaliseren van de impact op het vestingslandschap staat hierbij voorop.
		8.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
		8.2.1 Algemeen Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden voor zover zij aansluiten bij het karakter van de zone. Voor nieuwe gebouwen geldt een bijzondere architecturale kwaliteit waardoor wordt bijgedragen aan het representatief karakter van de zone. Bij nieuwbouw zowel als verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen aangewezen. Binnen de bestemmingszone geldt een minimale bouwdichtheid van 25 woningen per hectare. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hieraan te beantwoorden binnen het eigen perceel/de eigen percelen.

8 Artikel 8 – Zone voor meergezinswoningen		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>8.2.2 Inplanting van gebouwen en constructies</p> <p>Nieuwe bebouwing dient te worden opgetrokken binnen de bestemmingszone. Er geldt een bouwvrije afstand van minimaal 35 meter vanaf de kruin van de oever van de vestinggracht.</p>
		<p>8.2.3 B/T en verhardingspercentage</p> <p>Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven en te worden voorzien van groenaanleg, in aansluiting op het groene karakter van de vestingen.</p>
		<p>8.2.4 Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>De hoogte gemeten van het niveau van het voetpad tot de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximum 13 meter. Deze bouwhoogte wordt gemeten vanaf het gemiddelde niveau van de as van de Arsenaalstraat, ter hoogte van het te bebouwen perceel dat onderwerp vormt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De dakvorm is verplicht plat en moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus worden afgestemd op aanpalende gebouwen.</p>
		<p>8.2.5 Bouwvoorschriften</p> <p>De aanvrager dient duidelijk aan te geven dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Uit de</p>

8 Artikel 8 – Zone voor meergezinswoningen		
		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal daarom voldoende duidelijk moeten blijken dat wordt voldaan aan de criteria beschreven in de algemene voorschriften, artikels 0.5 en 0.10. De niet bebouwde perceelsdelen mogen worden verhard, mits minimaal 20% van de terreinoppervlakte wordt voorzien van groenaanleg, aansluitend op het groene karakter van de vestingen.
		<p>8.2.6 Ontsluiting en parkeren</p> <p>Bij nieuwe ontwikkelingen dient volledig aan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte te worden voldaan op de eigen terreinen. Ondergrondse parkeergarages zijn hierbij toegelaten. De ontsluiting voor het autoverkeer gebeurt volledig via de Arsenalstraat.</p>

9 Artikel 9 – Zone voor sport-, recreatie- en gemeenschapsvoorzieningen



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie
		9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
<p>Het betreft de sport- en recreatiezones binnen het plangebied (tennisvelden, basketveld, schuttersgilde, beschermd zwembadcomplex, enz.), met daarnaast ook specifiek de rezaak op het eiland en het gebouw van de voormalige groendienst.</p> <p>De boogschuttersgilde Sint-Sebastiaanschutters (deelzone 1) is een historisch gegroeide functie binnen het vestingslandschap. De ruimte van de club is echter beperkt en men heeft op vandaag weinig mogelijkheden voor de verdere exploitatie van de club. Men is bijgevolg vragende partij voor het oprichten van een uitbreiding, waar men mogelijks ook overdekt de sportactiviteiten kan uitoefenen. Hiertoe worden beperkte mogelijkheden voorzien in het RUP.</p> <p>De deelzones 2 en 3 betreffen respectievelijk een tennisveld en een speelterrein met een laagdynamisch karakter. Deze functies vragen geen bijkomende infrastructuur, daarom worden de mogelijkheden ook beperkt gehouden.</p> <p>De deelzone 4 betreft het gebouw van de voormalige groendienst. Op vandaag wordt het reeds deels ingeschakeld voor alternatieve gemeenschapsvoorzieningen (repetitieruimtes). Deze evolutie wordt verder gestimuleerd met beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor het gebouw.</p> <p>De deelzone 5 betreft de rezaak op het eiland. Het betreft een historisch gegroeide functie, die wordt bevestigd in zijn huidige functie en bestemming. Teneinde flexibiliteit naar de toekomst</p>		<p>De gronden binnen deze zone zijn bestemd voor de aanleg van sport-, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen en hun neveninfrastructuur, met aandacht voor het groene karakter van de aangrenzende parkzone. Specifiek binnen de deelzones 4, 5 en 6 is ook reca toegestaan.</p> <p>Verblijfsaccommodatie is ten allen tijde uitgesloten.</p> <p>Nabestemming: bij eventuele stopzetting van de functies in kwestie, kan steeds worden overgegaan tot de voorschriften van art. 2, teneinde de parkzone te vervolledigen.</p>

9 Artikel 9 – Zone voor sport-, recreatie- en gemeenschapsvoorzieningen



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>mogelijk te maken, wordt een beperkte uitbreiding van het gebouw toegestaan en kunnen andere functies ook worden geïntegreerd.</p> <p>Deelzone 6 betreft het beschermde openluchtwembad. Door haar opbouw en beschermd karakter laat de constructie weinig hedendaagse mogelijkheden toe. Daarom worden beperkte uitbreidingen toegestaan en wordt het spectrum van mogelijke bestemmingen breed gehouden.</p>		
		<p>9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p>
		<p>9.2.1 Aanleg van het terrein</p> <p>De percelen of delen van percelen binnen de bestemmingszone dienen ingericht te worden als sport- en/of recreatieterrein of in functie van gemeenschapsvoorzieningen zowel overdekt als in open lucht. Zowel kort gemaaid gras, synthetisch gras (met bijhorende losse verharding en drainagesysteem), als losse en harde verhardingen, in functie van de inrichting van sport- en recreatieterreinen en toegangen zijn daarbij toegelaten.</p> <p>De deelzones 4, 5 en 6 kunnen tevens worden ingericht in functie van reca-voorzieningen.</p> <p>De niet door bovenvermelde functies ingenomen delen van deze zone dienen te worden ingericht als groene ruimte. Daarnaast dienen de betreffende percelen ingericht te worden voor infrastructuur in functie van het betreffende gebruik, met alle noodzakelijke voorzieningen die de functie ondersteunen.</p> <p>Zijn ook toegelaten binnen de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> • constructies i.f.v. de sportbeoefening, die geen gebouwen zijn, noch

9 Artikel 9 – Zone voor sport-, recreatie- en gemeenschapsvoorzieningen



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>dezelfde impact hebben als gebouwen en dit met een maximale hoogte van 5 meter. Enkel mastconstructies in functie van het boogschieten mogen van dit voorschrift afwijken, en dit enkel binnen deelzone 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van de terreinen voor het publiek (toegangspoortjes, afsluitingen, etc.); • alle werken, handelingen, voorzieningen, maatregelen en functiewijzigingen die nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing; • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor verhoogde toegankelijkheid tot gebouwen (voor mindervaliden, etc.); • Erfscheidingsen mogen slechts worden uitgevoerd in palen met draadwerk of met groenaanplant bestaande uit streekeigen en inheemse beplanting, met een maximale hoogte van 3,00 meter.
Het groene randkarakter van het bastion waar de rezaak is gevestigd (deelzone 5) moet gegarandeerd blijven. Hiertoe dient een strook evenwijdig aan de kruin van de oever vrij van bebouwing of verharding te blijven.		<p>9.2.2 Inplanting van gebouwen en constructies</p> <p>De plaatsing van gebouwen en constructies dient te gebeuren binnen onderhavige zone. Gebouwen dienen maximaal te worden geclusterd binnen de betreffende deelzone. Specifiek voor deelzone 5 dient een strook van minstens 3 meter evenwijdig aan de kruin van de oever vrij van bebouwing en/of verharding te blijven.</p>
		<p>9.2.3 Bebouwde oppervlakte en verhardingspercentage</p> <p>De totale bebouwde oppervlakte van alle gebouwen en constructies bedraagt:</p>

9 Artikel 9 – Zone voor sport-, recreatie- en gemeenschapsvoorzieningen



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Momenteel hebben de gebouwen binnen deelzone 4 (gebouwen van de voormalige groendienst) een totale bebouwde oppervlakte van 1.108m² op een perceel van 2.736m². Dit vertegenwoordigt een bezettingsgraad van 40%. Er wordt voor geopteerd om binnen deze deelzone beperkte bijkomende bouwmogelijkheden te creëren via het optrekken van de maximaal toegestane bebouwbare oppervlakte naar 1.500m². Dit komt overeen met een maximale bezettingsgraad van 55%.</p> <p>Momenteel hebben de gebouwen binnen deelzone 5 (gebouw van de recazaak op het eiland) een totale bebouwde oppervlakte van 548m² op een perceel van 3.488m². Dit vertegenwoordigt een bezettingsgraad van ±16%. Er wordt voor geopteerd om binnen deze deelzone beperkte bijkomende bouwmogelijkheden te creëren via het optrekken van de maximaal toegestane bebouwbare oppervlakte naar 700m². Dit komt overeen met een maximale bezettingsgraad van 20%.</p> <p>Momenteel hebben de gebouwen binnen deelzone 6 (gebouw van de recazaak op het eiland) een totale bebouwde oppervlakte van 526m² op een perceel van 3.287m². Dit vertegenwoordigt een bezettingsgraad van ±16%. Er wordt voor geopteerd om binnen deze deelzone beperkte bijkomende bouwmogelijkheden te creëren via het optrekken van de maximaal toegestane bebouwbare oppervlakte naar 800m². Dit komt overeen met een maximale bezettingsgraad van een kleine 25%.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - maximaal 250m² voor deelzone 1; - maximaal 25m² voor deelzone 2; - maximaal 20m² voor deelzone 3; - maximaal 1.500m² voor deelzone 4; - maximaal 700 m² voor deelzone 5; - maximaal 800m² voor deelzone 6, voor zover de uitbreiding geen afbreuk doet aan het beschermde karakter van de bestaande constructie. <p>Minstens 65% van de onbebouwde delen dient onverhard te blijven en te worden voorzien van groenaanleg, in aansluiting op het groene karakter van de vestingen.</p>

9 Artikel 9 – Zone voor sport-, recreatie- en gemeenschapsvoorzieningen



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De bouwhoogtes op vandaag bedragen voor de verschillende deelzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelzone 1: ± 5 meter - Deelzone 2: geen constructies momenteel - Deelzone 3: ± 3 meter - Deelzone 4: ± 9 à 10 meter - Deelzone 5: ± 7 à 8 meter - Deelzone 6: ± 6 meter 		<p>9.2.4 Toegelaten gabariet</p> <p>Voor gebouwen en constructies binnen de betreffende zone gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de deelzone 1 bedraagt de bouwhoogte maximum 5 meter, de dakvorm is vrij te kiezen; • Binnen de deelzones 2 en 3 bedraagt de bouwhoogte maximum 3 meter, de dakvorm is verplicht plat; • Binnen de deelzone 4 bedraagt de bouwhoogte maximum 10 meter, de dakvorm is vrij te kiezen; • Binnen de deelzone 5 bedraagt de bouwhoogte maximum 8 meter, de dakvorm is vrij te kiezen; • Binnen de deelzone 6 bedraagt de bouwhoogte maximum 6 meter, de dakvorm is vrij te kiezen, voor zover de uitbreiding geen afbreuk doet aan het beschermde karakter van de bestaande constructie.
		<p>9.2.5 Materialen</p> <p>Nieuwe gebouwen en constructies moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam zijn, alsook een landschappelijke inpassing in het vestingslandschap verzekeren. Er kan zowel gewerkt worden met eigentijdse als traditionele, streekgebonden gevelmaterialen. De merkwaardige architecturale kwaliteit van het bestaande gebouwtje dient zoveel mogelijk bewaard te blijven. Nieuwe constructies dienen hierop te worden afgestemd.</p> <p>Specifiek wat betreft de deelzones 1, 4 en 6 dient aandacht uit te gaan naar het behoud van het architecturaal kwalitatieve karakter van de</p>

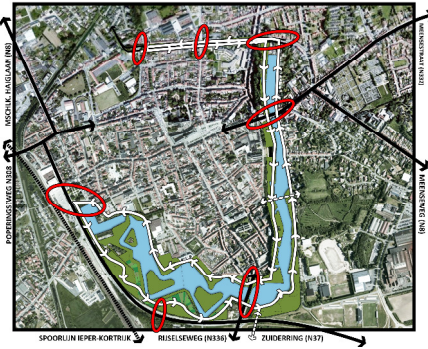
9 Artikel 9 – Zone voor sport-, recreatie- en gemeenschapsvoorzieningen



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>bestaande architectuur.</p> <p>Bij de realisatie van platte daken dient aandacht geschonken aan de (gedeeltelijke) realisatie van een groendak. Zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak zijn toegelaten, voor zover ze geen visuele impact hebben en geen afbreuk doen aan de voorkomende erfgoedwaarden.</p>


10 Artikel 10 – Zone voor openbaar domein



Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur
		10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN
		Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.
		10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN
<p>De overdrukzones worden gedefinieerd volgens het concept onder 6.3.4. in de toelichtingsnota</p> 	<p>Op strategische punten specifieke aandacht voor oversteekbaarheid voor zachte weggebruikers.</p>	<p>Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein dient hierbij centraal te staan.</p> <p>Overdruk 'Zone met aandacht voor oversteekbaarheid': binnen de zones met deze overdruk dient specifieke aandacht te gaan naar de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid van de zone in kwestie in relatie tot de zachte weggebruiker.</p>

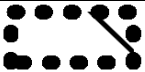
11 Overdruk: indicatief tracé voor zacht verkeer


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: Geen, categorie van onderliggende bestemming
		De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens verkeer in functie van beheer. Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend. Het tracé wordt verplicht ingericht, maar kan tot 10 meter uit de op het grafisch plan aangeduide as verschuiven.

12 Overdruk: zone non aedificandi		
		
Richtinggevend	Verordenend	
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: Geen, categorie van onderliggende bestemming
		Binnen de zone non-aedificandi zijn geen opgaande constructies toegelaten. De zones in kwestie worden bij voorkeur groen ingericht, maar kunnen ook worden verhard, volgens de toegestane verhardingspercentages van de onderliggende bestemmingszone.

13 Overdruk: Cultuurhistorisch waardevol gebouw of constructie


Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: Geen, categorie van onderliggende bestemming
<p>Binnen het plangebied bevinden zich diverse items uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed en het wereldoorlog I – erfgoed, alsook beschermde gebouwen en constructies. Deze worden bevestigd in hun hoedanigheid en moeten zoveel mogelijk behouden blijven.</p> <p>Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met betrekking tot een cultuurhistorisch waardevol gebouw wordt voor advies aan de administratie bevoegd voor onroerend erfgoed bezorgd.</p>		<p>De overdruk ‘cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of constructies’ is voorzien voor het vrijwaren van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of constructies aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Het is verboden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of constructies, met een schildsymbool in overdruk aangegeven op het grafisch plan, af te breken en/of te herbouwen, tenzij ze geheel of grotendeels vernield op beschadigd zijn door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager, of tenzij het een gebouw in zeer slechte staat betreft. De huidige kroonlijsthoogte en dakvorm dienen behouden te blijven.</p>

14 Overdruk: te behouden/creëren zichtcorridor		
		
Richtinggevend		Verordenend
Toelichting	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		Categorie van gebiedsaanduiding: Geen, categorie van onderliggende bestemming
<p>De aangeduide zichtcorridors bieden belangrijke perspectieven vanaf de vestingen naar de torens van de binnenstad of geven interessante zichten richting het zuiden, met o.a. de Verdrongen Weide. Het is de bedoeling deze corridors zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing en storende elementen. Binnen bepaalde zones kan er gebouwd worden, maar steeds rekening houdend met deze zichtperspectieven en binnen een aantal restricties wat betreft bouwhoogte en –volume, enz.</p>		<p>De overdruk ‘te behouden/creëren zichtcorridor’ is voorzien voor het behoud en het herstel van belangrijke zichtassen/perspectieven.</p> <p>Bij het oprichten van gebouwen en constructies binnen deze zichtcorridors dient steeds rekening te worden gehouden met het vrijwaren van belangrijke perspectieven van de vestingen naar de binnenstad en vice versa. In de hierboven beschreven artikels wordt telkens verwezen naar de overdruk ‘te behouden/creëren zichtcorridor’ waar dit relevant en aangewezen is.</p> <p>Constructies en gebouwen die worden opgetrokken binnen de zones voor te behouden/creëren zichtcorridors hebben een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzondering van de gebieden waar de overdruk van art. 14 op de zones van artikels 6, 7 en 8 komt te liggen. De maximale bouwhoogte binnen laatst vernoemde artikels wordt geregeld in de voorschriften ervan. Niettemin dient bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zones voor te behouden/te creëren zichtcorridor steeds de impact op het zicht op/vanuit de binnenstad te worden aangetoond. Deze impact dient minimaal te zijn. Specifiek de perspectieven op de torens van de Lakenhallen met het Belfort en de Sint-Maartenskerk dienen ten allen tijde gevrijwaard en ongeschonden te blijven.</p>