

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

# JAN YPERMAN EN OMGEVING

STAD IEPER

---

Stedenbouwkundige voorschriften – juni 2021



# COLOFON

---

## Gemeentelijk RUP

Jan Yperman en omgeving  
RUP\_33011\_214\_00031\_00001  
Definitieve vaststelling: stedenbouwkundige voorschriften  
Juni 2021

## Initiatiefnemer

Stad Ieper  
Ter Waarde 1  
8900 IEPER  
tel.: 057 45 16 60  
Afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen: Sandra Debuf  
ruimtelijke.ordening@ieper.be  
www.ieper.be

## Opdrachthouder

Bv Adoplan  
Oudenaardsesteenweg 344  
8500 KORTRIJK  
tel.: 056 90 50 00  
Bestuurder: Bart Willaert  
Ruimtelijk planner: Pauline Adam  
office@adoplan.be  
www.adoplan.be

## Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 14/01/2019-15/03/2019  
Participatiemoment: 13/02/2019  
Plenaire vergadering: 25/09/2020  
Openbaar onderzoek: 10/03/2021-08/05/2021

# RUP JAN YPERMAN EN OMGEVING

Voor bv Adoplan,



Bart Willaert,  
Bestuurder – Ruimtelijk planner



Pauline Adam,  
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 1 februari 2021.



Algemeen Directeur,  
Stefan Depraetere



De Voorzitter,  
Ann-Sophie Himpe

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 10 maart 2021 tot en met 8 mei 2021.

Namens het college,



Algemeen Directeur,  
Stefan Depraetere

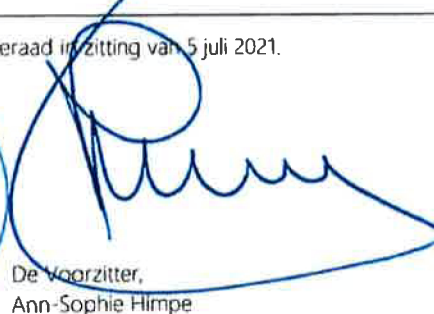


De Burgemeester,  
Emmily Talpe

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 5 juli 2021.



Algemeen Directeur,  
Stefan Depraetere



De Voorzitter,  
Ann-Sophie Himpe

# INHOUD

Art 0:	Algemene bepalingen .....	7
Art 1:	Zone voor wonen (categorie wonen, subcategorie woongebied).....	10
Art 2:	Zone voor woonproject (categorie wonen, subcategorie woongebied).....	13
Art 3:	Zone voor bedrijvigheid met nabestemming wonen (categorie bedrijvigheid) .....	18
Art 4:	Zone voor lokale bedrijvigheid (categorie bedrijvigheid) .....	24
Art 5:	Zone voor landbouw met natuur- & landschapsverweving (categorie landbouw).....	25
Art 6:	Zone voor golf (categorie recreatie, subcategorie golfterrein) .....	28
Art 7:	Zone voor park (categorie overig groen, subcategorie park) .....	29
Art 8:	Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (religie) (categorie gemeenschaps- en openbare voorziening).....	31
Art 9:	Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (ziekenhuis) (categorie gemeenschaps- en openbare voorziening).....	33
Art 10:	Zone voor park & gemeenschaps- en openbare voorzieningen (categorie gemeenschaps- en openbare voorziening).....	36
Art 11:	Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen in park (categorie gemeenschaps- en openbare voorziening).....	37
Art 12:	Zone voor militaire begraafplaats (categorie gemeenschaps- en openbare voorziening).....	39
Art 13:	Zone voor beken (categorie lijninfrastructuur, subcategorie waterweginfrastructuur) .....	40
Art 14:	Zone voor wegenis (categorie lijninfrastructuur) .....	42
Indicatieve aanduiding: trage wegen	.....	43

Indicatieve aanduiding: Uterste Veste



..... 43

Indicatieve aanduiding: ontsluiting ziekenhuis



..... 43

---

Dit RUP vervangt de bestemming van het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996), een deel van het BPA leperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983), een deel van het BPA Industriezone leperleekanaal (MB 09.11.1992) en voor het overige door het gewestplan leper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996).

Volgende verkavelingen die gelegen zijn binnen de contour van dit RUP worden opgeheven:

- I. VK02\_020/1 Pilkemseweg 60 en 62, afgeleverd op naam van Boudry Odiel.
- II. VK02\_031/1-2 Brugseweg 115 en 121, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- III. VK02\_036/1 Pilkemseweg 17 en 19, afgeleverd op naam van Moleux Robert.
- IV. VK02\_052/1 Pilkemseweg 31 en 33, afgeleverd op naam van Goemaere Gerard.
- V. VK02\_053/1 Pilkemseweg 37 en 39, afgeleverd op naam van Verhaeghe Valerius.
- VI. VK02\_057/1 Pilkemseweg 15 en 15A-15C, afgeleverd op naam van W.I.H.
- VII. VK02\_059/3-4 Loten 1 en 2: Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- VIII. VK02\_063/1-4 Pilkemseweg 38-42 (even nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 1-2). Potakker 2 en 1-31 (oneven nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 3) en Meersman Marc (versie 4).
- IX. VK02\_071/1 Zonnebeekseweg 145, afgeleverd op naam van Callewaert.
- X. VK02\_072/1 Brugseweg 117 en 119, afgeleverd op naam van Noyez José.
- XI. VK02\_073/1 Potakker 6-12 (even nummers) en 33-41 (oneven nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- XII. VK02\_078/1 Potakker 14-30 (even nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XIV. VK02\_082/1 Brugseweg 150 en 152, afgeleverd op naam van Decaestecker Andrea – Schreel Hilde.
- XV. VK02\_095/1 Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.
- XVI. VK06\_026/1 Sint-Bartholomeusstraat 1-17, afgeleverd op naam van Declimmo NV.
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

Enkel de contouren van de volgende verkavelingen binnen de contour van dit RUP met onbebouwde loten worden behouden:

- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

De volgende verkaveling wordt integraal behouden:

- VII. VK02\_059/3-4 Lot 3, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.

<p style="text-align: center;">VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</p>	<p style="text-align: center;">TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</p>
<p><b>Art 0: ALGEMENE BEPALINGEN</b></p>	
<p><b>Algemene principes</b></p> <p><u>Inrichtingsstudie</u></p> <p>Bij elke nieuwe aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woon- en/of bedrijfsontwikkeling met een bebouwde oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Volgende elementen dienen minimaal weergegeven te worden op het globaal inrichtingsplan: (1) Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming, aanduiding van de bouwhoogtes en verschijningsvorm. (2) Inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet. 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 elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. Het ontwerpend onderzoek uit dit RUP is hierbij indicatief.</p> <p><u>Openbare nut en reliëfwijzigingen</u></p> <p>Constructies, gebouwen en werken in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen worden toegelaten voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteiten van de bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.</p> <p>Ook reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan. Reliëfwijzigingen dienen echter te allen tijde tot een minimum beperkt te worden. Indien gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, dient het ingenomen overstromingsvolume elders binnen het project gecompenseerd te worden in een niet-overstromingsgevoelig gebied.</p>	<p>De motivering, eventueel verduidelijkt met beeldmateriaal, moet de nodige informatie verschaffen met oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het licht van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een 'goede ruimtelijke ordening' waarbij, indien relevant, minstens volgende aspecten van het project besproken worden: de functionele inpassing in de omgeving, het mobiliteitseffect en de inpassing ervan in de omgeving, de gekozen inplanting, de gekozen dichtheid, de gekozen vormelijke aspecten (breedte, diepte, hoogte, uitbouwen, dakvorm ...) inclusief de integratie ervan in de omgeving, de gekozen architectuur en de (landschappelijke) inpassing ervan in de omgeving, het gekozen materiaalgebruik en de kleur en/of plantengebruik en de inpassing in de omgeving, de aspecten van nabuurschap.</li> <li>- Een 'toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften' voor de zone waarin het project zich bevindt en een eventuele motivering voor afwijking in functie van een betere integratie in het project.</li> </ul>

### Waterbeheer

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt. In alle zones zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie en hergebruik van regenwater, toegelaten voor zover ze de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen.

De aanleg op het terrein van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht. Hemelwater dient zoveel mogelijk hergebruikt te worden. In tweede instantie kan het vertraagd afgevoerd worden via groendaken, infiltreren in de bodem of opgevangen worden in waterbuffers en grachten.

Het stroomgebied van de Bellewaerdebeek WY.7.8 bevindt zich in een kritisch afwateringsgebied. In deze gebieden wordt een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m<sup>3</sup> (onder de vorm van een open buffer) opgelegd. Bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde terreintoestand (daken, verhardingen, enz.) van minstens 1.000m<sup>2</sup> veroorzaakt, dient met dit principe rekening te worden gehouden.

### Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen

Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, mogen blijven bestaan, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Uitbreiden of herbouwen van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan omwille van de sectorale wetgeving.

### Archeologie

Bij nieuwe aanvragen voor vergunningsplichtige ingrepen is de geldende regelgeving rond Onroerend Erfgoed – Archeologie van toepassing.

### Luchtvaartadvies

Een deel van het plangebied valt binnen de luchtvaartadvieskaart waarbij binnen de procedure van elke omgevingsvergunningsaanvraag afhankelijk van de hoogte van de aangevraagde constructie advies dient gevraagd aan het Directoraat-Generaal Luchtvaart van de Federale Ovezrheidsdienst Mobiliteit en Vervoer.

Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.

De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

De sectorale wetgeving betreft noodzakelijke uitbreidingen om de bestaande activiteiten te exploiteren. Dit betreft uitbreidingen omwille van technische, hygiënische, milieu redenen. Dit kan bvb. de bouw van een schouw, een brandtrap ... zijn. Het uitbreiden of verruimen van activiteiten wordt niet toegestaan.

Het plangebied van het RUP bevindt zich deels binnen de archeologische zone.



## Begrippen

### Nevenbestemming

Een nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. Indien de nevenfunctie ondergeschikt wordt ten opzichte van de totale zone, kan een nevenfunctie een hoofdfunctie worden voor een perceel.

### Bebouwingsgraad

De bebouwingsgraad is de verhouding van de bebouwde oppervlakte ten aanzien van de totale grondoppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). De bebouwde oppervlakte omvat geen verhardingen.

### Bouwhoogte

De hoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste (gevel)punt. Gebruikelijke constructies zijn daar niet onder begrepen.

### Stapelwoningen

Een stapelwoning bevat gestapelde eengezinswoningen met aparte toegangen.

### Meergezinswoningen

Een meergezinswoning is een gebouw/pand waarin twee of meer volledig gescheiden woonentiteiten zijn gelegen en waarbij de inkomhal gemeenschappelijk is.

Dit laat toe om eventueel een woning volledig te bestemmen naar een dienstverlening; bijvoorbeeld een kinderopvang.

Onder gebruikelijke constructies wordt bedoeld: schouwen, antennes, enz.

## Art 1: ZONE VOOR WONEN (CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor wonen.

- Hoofdbestemming: wonen: ééngezinswoningen, meergezinswoningen of stapelwoningen.
- Nevenbestemming: buurtondersteunende kleinhandel, verblijfsrecreatie, reca, bedrijven, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen, (2) verenigbaar zijn met de stedelijke omgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

### Inrichting:

- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:
  - o De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
  - o De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
  - o De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
  - o De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
  - o De bestaande of gewenste woondichtheid;
  - o De inpassing in de omgeving.
- Bebouwingsgraad:
  - o Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m<sup>2</sup>: vrij van bebouwing.
  - o Percelen tussen 150m<sup>2</sup> en 300m<sup>2</sup>: maximaal 75% bebouwing.
  - o Percelen tussen 300m<sup>2</sup> en 600m<sup>2</sup>: maximaal 225m<sup>2</sup> of 50% bebouwing.
  - o Percelen groter dan 600m<sup>2</sup>: maximaal 300m<sup>2</sup> of 40% bebouwing.
- Eéngezinswoningen en stapelwoningen:
  - o Typologie: rijbebouwing of (half)open bebouwing. Op bestaande aanpalende percelen voor alleenstaande woningen kunnen koppel- of stapelwoning gebouwd worden, behalve als er wachtgevels gecreëerd moeten worden.

Nevenbestemming: Een nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. Indien de nevenfunctie ondergeschikt wordt ten opzichte van de totale zone, kan een nevenfunctie een hoofdfunctie worden voor een perceel.

Typologie: het is wenselijk om 2 alleenstaande woningen op aanpalende kavels als een koppel- of stapelwoning te bouwen. Het is niet wenselijk om halfopen bebouwing te creëren met wachtmuren op perceelsgrenzen, waar aanpalend niet of lange tijd niet geschakeld wordt.

<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</li> <li>o Gabarit: het gabarit van de aangevraagde bebouwing dient een harmonische overgang te zijn tussen het bestaande gabarit van de zijdelingse bebouwingen met een maximum van 2 bouwlagen met een hellend dak.</li> <li>o Bouwdiepte gelijkvloers: 20m. De achtertuin dient evenwel een minimale diepte te hebben van 8m.</li> <li>o Bouwdiepte verdieping: maximaal 14m voor gesloten of halfopen bebouwing en maximaal 15m voor open bebouwing.</li> <li>o Bouwrijke zijdelingse strook (ingeval halfopen of open bebouwing): minimaal 3m.</li> <li>o Voor alle aanvragen met meer dan 4 woonegelegenheden (eengezinswoningen en/of stapelwoningen) geldt een parkeernorm: Er dient minstens 1,6 parkeerplaatsen per woonelegenheden voorzien te worden.</li> </ul> <p>- Meergezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</li> <li>o Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m.</li> <li>o Bouwdiepte verdieping: maximaal 14m voor gesloten of halfopen bebouwing en maximaal 15m voor open bebouwing.</li> <li>o Voor alle meergezinswoningen van meer dan 4 woonegelegenheden geldt een parkeernorm: Er dient minstens 1,6 parkeerplaatsen per woonelegenheden voorzien te worden.</li> </ul> <p>- Nevenfunctie: buurtondersteunende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, verblijfsrecreatie, reca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen worden beperkt tot het gelijkvloers en een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> per economisch entiteit. Indien de nevenfunctie, ondergeschikt aan de totale zone, niet volstaat binnen het gelijkvloers, dan kunnen de verdiepingen ook ingenomen worden voor deze nevenfunctie.</li> </ul> <p>- Indicatieve aanduiding Trage weg: Door de zone dient tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg) over de Bellewaerdebeek een eerste noord-zuid trage wegverbinding en tussen het Bellewaerdebeekpad en de N332 (Zonnebeekseweg) een tweede noord-zuid trage wegverbinding voorzien te worden voor voetgangers en fietsers.</p>	<p><u>Dakvolume</u>: hellend dak of teruggetrokken volume met plat dak. In aaneengesloten bebouwing is het wenselijk om het bestaande gabarit van de aanpalende bebouwing te behouden in functie van harmonische aansluiting.</p> <p>Vanaf 400 m<sup>2</sup> is een kleinhandelsvergunning noodzakelijk. Een handelszaak kleiner dan 400 m<sup>2</sup> kan bijgevolg kleinschalig genoemd worden.</p> <p>Het indicatieve tracé van de trage weg zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding.</p>
--	---

### Overdruk: bijkomende bouwhoogte



De bouwhoogte kan hier opgetrokken worden tot maximaal 3 bouwlagen met een bijkomend dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.

### Overdruk: voorkooprecht



Om de realisatie van een noord-zuid trage wegverbinding voor voetgangers en fietsers te verzekeren, is in deze zone een voorkooprecht van kracht voor de Stad Ieper. Op de percelen in het aangeduid gebied is een 'recht van voorkoop' zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaald. De VCRO (en latere wijzigingen) bepaalt dat het voorkooprecht voor een periode van 15 jaar aanneemt, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De overdrukzone is louter aangeduid als een zoekzone in functie van de realisatie van een verbinding/doorsteek. Zodra de verbinding gerealiseerd is, zal het voorkooprecht niet langer toegepast worden door de stad Ieper op de overige percelen die zijn opgenomen in de overdrukzone.

## Art 2: ZONE VOOR WOONPROJECT (CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor wonen in het groen.

- Hoofdbestemming: wonen: grondgebonden ééngesinswoningen, meergezinswoningen of stapelwoningen.
- Nevenbestemming: buurtondersteunende kleinhandel, verblijfsrecreatie, reca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen, (2) verenigbaar zijn met de stedelijke omgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

In het woonproject staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang langs de Bellewaerdebeek centraal.

De watergevoeligheid van de zone dient meegenomen te worden in het ontwerp van dit woonproject. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt. Dit moet aangetoond worden in een waterstudie, die verplicht wordt toegevoegd bij een vergunningsaanvraag. De berekening van een nullozing dient in deze waterstudie opgenomen te worden.

### Sociaal en bescheiden woonaanbod

In dit gebied kan een vergunning voor de volgende aanvragen pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt van minstens 10% en een bescheiden woonaanbod van minstens 40%, verminderd met het % inzake de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod:

- Verkavelingen van minstens 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een 0,5 ha, ongeacht het aantal loten;
- Groepswoningbouwprojecten waarbij minstens 10 woongelegenheden ontwikkeld worden;
- De bouw van appartementsgebouwen waarbij minstens 50 appartementen gecreëerd worden;
- Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten, projecten voor de bouw van meergezinswoningen die niet voldoen aan de vorige voorwaarden, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een 0,5ha beslaan.

Nevenbestemming: Een nevenbestemming moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. Indien de nevenfunctie ondergeschikt wordt ten opzichte van de totale zone, kan een nevenfunctie een hoofdfunctie worden voor een perceel.

Een gedetailleerd hoogteplan met waterstructuren dient als vertrekpunt voor het ontwerp.

Sociaal en bescheiden woonaanbod: Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "sociaal wonen" en "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>.

### Inrichting:

- Bij elke nieuwe aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woonontwikkeling met nieuwbouw of herbouw van meer dan 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden, zoals bepaald in de algemene bepalingen.
- Bij de ontwikkeling van de zone dient een dichtheid van minstens 25 wooneenheden per hectare en maximaal 35 woonheden per hectare gehaald te worden. Daarbij dient minstens 75% van de woonentiteiten een ééngezinswoning of een woonentiteit in een stapelwoning zijn.
- Afstandsregels: De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrenzen van art. 1 (zone voor wonen) en art. 14 (zone voor wegenis) bedraagt minstens de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie, steeds met een minimumafstand van 8 m.
- Grondgebonden ééngezinswoningen:
  - o Inplanting: de grondgebonden woningen kunnen niet in het centraal park ingeplant worden.
  - o Typologie: rijbebouwing of halfopen bebouwing.
  - o Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan, ingeval van een teruggetrokken volume met plat dak, maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. Bij een hellend dak bedraagt de maximale nokhoogte 13m.
  - o Gabarit: het gabarit van de aangevraagde bebouwing dient een harmonische overgang te zijn tussen het bestaande gabarit van de zijdelingse bebouwingen.
  - o Bouwrijke zijdelingse strook (ingeval halfopen bebouwing): minimaal 3m.
  - o De achtertuin heeft een minimale diepte van 8m.
- Stapelwoningen:
  - o Inplanting: de stapelwoningen dienen op het einde van een rij aaneengesloten grondgebonden woningen, grenzend aan het centraal park, ingeplant te worden.
  - o Footprint van een blok aaneengeschakelde stapelwoningen bedraagt maximaal 500m<sup>2</sup>.
  - o Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan, ingeval van een teruggetrokken volume met plat dak, maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. Bij een hellend dak bedraagt de maximale nokhoogte 13m.
  - o De achtertuin van de gelijkvloerse stapelwoning heeft een minimale diepte van 8m.

Algemeen dient voor art. 2 (fase 1) en art. 3 fase 2) een dichtheid van minstens 30 wooneenheden per hectare en maximaal 40 wooneenheden per hectare. De verhouding voor beide zone dient de volgende te zijn: minstens 50% van de woonentiteiten moeten een ééngezinswoning of een woonentiteit in een stapelwoning zijn.

In de eerste fase zal in art. 2 hoofdzakelijk bestaan uit grondgebonden ééngezinswoningen. Daardoor zal de woondichtheid hier lager zijn. De woondichtheid is lager om een goede overgang met het bestaande woonweefsel (grondgebonden woningen) te garanderen.

Dakvolume: hellend dak of teruggetrokken volume met plat dak.

Dakvolume: hellend dak of teruggetrokken volume met plat dak.

- Meergezinswoningen:
  - o De meergezinswoningen dienen maximaal centraal in het woonproject ingeplant te worden, zonder dat hierbij de groenzone wordt versnipperd.
  - o Bouwvrije tussenruimte: Tussen meergezinswoningen onderling en tussen de meergezinswoning en de grondgebonden woning / stapelwoning dient een minimale bouwvrije tussenruimte van minimum de kroonlijsthoogte van de meergezinswoningen behouden te worden (45° regel). Deze afstand kan ook tot 0 m gebracht worden ivv een compacte gekoppelde opstelling van de meergezinswoning tegen de grondgebonden woning / stapelwoning.
  - o Footprint meergezinswoning bedraagt maximaal 500m<sup>2</sup>.
  - o Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan, ingeval van een teruggetrokken volume met plat dak, maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.
  
- Buurtondersteunende functies:
  - o Op het gelijkvloers van één van de meergezinswoningen in art. 2 of art. 3 dient ofwel minstens één collectieve ruimte voor de buurtbewoners voorzien te worden ofwel minstens kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, verblijfsrecreatie, reca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorziening met een gezamenlijke oppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup> voorzien te worden.
  
- Park:
  - o Er dient een kwalitatief samenhangend collectieve groenzone, park, ingericht te worden. Het park dient een verbinding te vormen tussen de Bellewaerdebeek en de achtertuinen langs de N313 (Brugseweg). Bij de ontwikkeling van de zone dient rekening gehouden te worden met min. 50 m<sup>2</sup> park per wooneenheid met bijkomend 5.000m<sup>2</sup> collectief park.
  - o Het park moet een landschappelijke en sociale functie vervullen, doorwaadbaar en publiek toegankelijk zijn via het wandelpad langs de Bellewaerdebeek, via de N313 (Brugseweg) naast de Bellewaerdebeek en via de doodlopende straten van de Potakker.

De 45° regel geldt t.a.v. de verticale projectie inclusief uitpandige terrassen.

De maximale footprint geldt t.a.v. de verticale projectie inclusief uitpandige terrassen.

Dakvolume: teruggetrokken volume met plat dak.

De maximale bouwhoogtes dienen te voldoen aan de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper' van de Stad Ieper. De kwalitatieve groene ruimte als meerwaarde voor de omgeving vormt de motivatie om hier hoger te kunnen bouwen.

Met collectieve ruimte wordt bedoeld een ruimte die gebruikt kan worden door de bewoners: een bewonerscafé, wasruimte, werkplaats, gastenkamers, ontspanningsruimte, etc.

Er dient een publiek toegankelijk park aangelegd te worden, die de overgang zal vormen tussen de bebouwde stedelijke kern en de groene lob ten zuiden van het ziekenhuis Jan Yperman. Het is een middel om de verhouding harde/zachte bestemming binnen het nieuwe woonproject te behouden.

Het park dient voldoende groot te zijn om het bestaand parkgebied (art. 3) te compenseren. Daarom dient minstens 50m<sup>2</sup> per wooneenheid + ongeveer 5.000m<sup>2</sup> collectief groen voorzien worden. Deze groenzone kan niet gebruikt worden om de nodige waterbuffering/-infiltratie voor het woonproject te voorzien.

<ul style="list-style-type: none"> <li>o Indicatieve aanduiding Trage weg: Door de zone dient tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg) over de Bellewaerdebeek een noord-zuid trage wegverbinding voorzien te worden voor voetgangers en fietsers. Binnen de zone kan een fietsverbinding aangelegd worden.</li> <li>o De noord-zuid trage wegverbinding dient aangelegd te worden met de uitvoering van deze woonontwikkeling. In art. 3 dient de trage wegverbinding ingericht te worden binnen een groenstrook van minstens 10 m breed.</li> </ul> <p>- Parkeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Er dient minstens 1,6 parkeerplaatsen per woonegelegenheid voorzien te worden. Het parkeren dient gebundeld te worden in parkeerhavens en/of langs de ontsluitingsweg opgevangen worden, met uitzondering voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grondgebonden ééngezinswoningen: op elk woonperceel kan maximaal 1 autostaanplaats voorzien worden.</li> <li>• Meergezinswoningen: Het parkeren dient ondergronds opgevangen te worden met uitzondering van een beperkte bezoekersparking van maximaal 5 plaatsen per meergezinswoning.</li> </ul> </li> <li>o Er dient telkens voldoende parkeerplaats op eigen terrein voorzien te worden. Bij de ontwikkeling van deze zone (met behoud van de bestaande bedrijvigheid in art. 3) zijn de volgende elementen van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is niet wenselijk dat de bestaande parkeerplaatsen voor de bedrijvigheid langs de ontsluitingsweg van het achterliggend gebied blijven staan.</li> <li>• Gezien de herbestemming van het parkgebied ten westen van de N313 (Brugseweg) en ten zuiden van de Bellewaerdebeek, kunnen de bestaande parkeerplaatsen naar deze plaats verschuiven op voorwaarde dat het opgaand groen behouden blijft en dat in de omgevingsvergunningsaanvraag voor het woonproject voldoende groenvoorzieningen worden ingericht.</li> <li>• De nieuwe parkeerplaatsen dienen de bestaande ontsluitingen van het bedrijf te gebruiken. Er kan geen bijkomende ontsluiting voorzien worden.</li> <li>• De parkeerplaatsen dienen geïntegreerd te worden in het landschap. Per 5 parkeerplaatsen dient minstens 1 hoogstammige boom voorzien te worden.</li> </ul> </li> </ul> <p>- Ontsluiting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Het woonproject (art. 2 en art. 3) dient ontsloten te worden via één in- en uitrit voor het gemotoriseerd verkeer langs de N313 (Brugseweg). Deze ontsluiting kan voor het gemotoriseerd verkeer niet verbonden worden met de wegen van de Potakker.</li> </ul>	<p>Het indicatieve tracé van de trage weg zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding.</p> <p>De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen de zone ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.</p> <p>Inpandige garages van een compacte grondgebonden ééngezinswoning wordt niet meegerekend in de parkeernorm, gezien deze meestal gebruikt wordt als fietsenberging /wasplaats.</p> <p>Met de aanleg van de ontsluiting van het woonproject is het niet de bedoeling om sluiptverkeer tussen Potakker en de N313 (Burgseweg) mogelijk te maken. Dit kan verhinderd worden door de bestaande achterliggende garages te ontsluiten via de nieuwe ontsluitingsweg of door een dubbele weg te voorzien (garageweg en nieuwe ontsluitingsweg).</p>
--	--



- o De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer kan maximaal 1 keer de noord-zuid trage wegverbinding kruisen ten zuiden van de zone. Dit kruispunt dient geaccentueerd te worden door andere materialisatie.
  - o De centrale groenzone dient centraal in het project aangelegd met voldoende massieve verbinding richting Bellewaerdebeek. Deze kan niet doorkruist worden door nieuwe wegenis voor het gemotoriseerd verkeer.
- Nivelleringswerken: Het is toegelaten om de bodem te vergraven i.f.v. waterbuffering. Het bodemverzet dient echter binnen elk perceel gehouden te worden.

Centraal in de zone wordt een groenzone ingericht als een samenhangend groenontwikkeling richting de Bellewaerdebeek voor trage weggebruikers. Het is niet wenselijk om het gemotoriseerd verkeer door de groenzone te leiden.

Het is niet de bedoeling om gronden aan te voeren of af te voeren. De opgevoerde grond (berm) gesitueerd tegen de achterzijde van de woonkavels Potakker, ten noordwesten van de zone binnen art. 2, dient bij ontwikkeling terug afgevoerd conform de toestand van voor vermoedelijk 1993 om het natuurlijk maaiveld te herstellen, waarbij de nodige maatregelen tot bestrijding van de wateroverlast ook uitgevoerd worden.



#### Overdruk: open valleigebied voor waterbeheersing

Deze overdrukzone wordt voorzien om voldoende ruimte te bieden voor de inrichting van een volwaardig waterbekken met gecombineerde functies. De volgende functies dienen binnen deze overdruk gevrijwaard en ingevuld te worden:

- Wachtbekken voor opvang van afvloeiend hemelwater, afvloeiend oppervlaktewater vanuit de toekomstige woonwijken en van het natuurlijk afvloeiende grondwater;
- Vanuit het wachtbekken vloeit het water via een gecontroleerde open afvoer richting de Bellewaerdebeek;
- Het wachtbekken dient gerealiseerd te zijn als een landschappelijk aantrekkelijke, open beekvallei tussen de beide te ontwikkelen woonzones en voorzien van voldoende ruimte voor onderhoudspaden en zacht-recreatieve inrichting met wandel- en fietsverbinding.

Deze overdrukzone is voorzien om bestaande wateroverlast van art. 1, 2 & 3 te kunnen opvangen. Deze zone is niet bedoeld als zone voor waterbuffering en -infiltratie van het woonproject in art. 2 & 3, dit dient te gebeuren op de plaats van de ontwikkeling zelf.

Binnen deze overdrukzone moet voldoende ruimte vrij toegankelijk blijven voor het onderhoud van de waterstructuren, alsook voor de aanleg van een wandel- en fietspad.

### Art 3: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID MET NABESTEMMING WONEN (CATEGORIE BEDRIJVIGHEID)



#### Bestemming:

De zone is bestemd voor bedrijvigheid met een nabestemming wonen in het groen.

Nabestemming: wonen: grondgebonden ééngezinswoningen, meergezinswoningen of stapelwoningen, met nevenfunctie: buurtondersteunende kleinhandel, verblijfsrecreatie, reca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen, (2) verenigbaar zijn met de stedelijke omgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

In de zone staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang langs de Bellewaerdebeek centraal.

De watergevoeligheid van de zone dient meegenomen te worden in het ontwerp van dit woonproject. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt. Dit moet aangetoond worden in een waterstudie, die verplicht wordt toegevoegd bij een vergunningsaanvraag. De berekening van een nullozing dient in deze waterstudie opgenomen te worden.

#### Bestaande bedrijvigheid:

Voor de bestemming bedrijvigheid geldt voor de instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen van de bestaande bedrijfsloodsen.

Het verbouwen of uitbreiden van (hoofdzakelijk) vergunde (geachte) gebouwen in de zone, is slechts toegelaten indien de zuidelijke deelzone van het woonproject toegankelijk blijft voor het gemotoriseerd verkeer vanuit de N313 (Brugseweg). De zone kan gefaseerd worden ontwikkeld.

Voor zover de werken beantwoorden aan de bovenstaande bepalingen zijn de volgende uitzonderingen op de toegestane functies toegelaten:

- Instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan bestaande (hoofdzakelijk) vergunde (geachte) gebouwen;
- Verbouwingen binnen het bestaande (hoofdzakelijk) vergunde (geachte) volume;
- Maximaal 10% uitbreiden van de bestaande (hoofdzakelijk) vergunde (geachte) gebouwen.

Een gedetailleerd hoogteplan met waterstructuren dient als vertrekpunt voor het ontwerp.

### Sociaal en bescheiden woonaanbod

In dit gebied kan een vergunning voor een woonproject pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt van minstens 10% en een bescheiden woonaanbod van minstens 40%, verminderd met het % inzake de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod:

- Verkavelingen van minstens 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een 0,5 ha, ongeacht het aantal loten;
- Groepswoningbouwprojecten waarbij minstens 10 wooneenheden ontwikkeld worden;
- De bouw van appartementsgebouwen waarbij minstens 50 appartementen gecreëerd worden;
- Verkavelingen, groepswoningbouwprojecten, projecten voor de bouw van meergezinswoningen die niet voldoen aan de vorige voorwaarden, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een 0,5ha beslaan.

### Inrichting nabestemming wonen:

- Bij elke nieuwe aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woonontwikkeling met nieuwbouw of herbouw van meer dan 500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden, zoals bepaald in de algemene bepalingen.
- Bij de ontwikkeling van de zone dient een dichtheid van minstens 35 wooneenheden per hectare en maximaal 45 woonheden per hectare gehaald te worden. Daarbij dient minstens 25% van de woonentiteiten een ééngezinswoning of een woonentiteit in een stapelwoning te zijn.
- Aanwezig groen: De inplanting wordt mede bepaald door de aanwezigheid van groen dat geïnventariseerd en gewaardeerd dient te worden i.f.v. wenselijk behoud. Dit moet opgenomen worden in de vergunningsaanvraag.
- Afstandsregels:
  - o De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrenzen van art. 1 (zone voor wonen) en art. 14 (zone voor wegenis) bedraagt minstens de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie, steeds met een minimumafstand van 8 m.
  - o De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrens van art. 13 (zone voor beken) dient met de nodige omzichtigheid bepaald om de zone van de beek voldoende openheid te geven.

Sociaal en bescheiden woonaanbod: Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "sociaal wonen" en "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.

Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>, respectievelijk overige wooneenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>.

Algemeen dient voor art. 2 (fase 1) en art. 3 (fase 2) een dichtheid van minstens 30 wooneenheden per hectare en maximaal 40 wooneenheden per hectare. De verhouding voor beide zone dient de volgende te zijn: minstens 50% van de woonentiteiten moeten een ééngezinswoning of een woonentiteit in een stapelwoning zijn.

In de tweede fase van het woonproject (in nabestemming) zal art. 3 gedeeltelijk bestaan uit meergezinswoningen. Daardoor zal de woondichtheid hier hoger zijn. Door de meergezinswoningen wordt een hogere densiteit gehaald en wordt een openheid naar het landschapspark aan de overzijde van de Bellewaerdebeek voorzien.

- Grondgebonden ééngesinswoningen:
  - o Inplanting: de grondgebonden woningen kunnen niet in het centraal park ingeplant worden.
  - o Typologie: rijbebouwing of halfopen bebouwing.
  - o Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan, ingeval van een teruggetrokken volume met plat dak, maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. Bij een hellend dak bedraagt de maximale nokhoogte 13m.
  - o Gabarit: het gabarit van de aangevraagde bebouwing dient een harmonische overgang te zijn tussen het bestaande gabarit van de zijdelingse bebouwingen.
  - o Bouwrijke zijdelingse strook (ingeval halfopen bebouwing): minimaal 3m.
  - o De achtertuin heeft een minimale diepte van 8m.
- Stapelwoningen:
  - o Inplanting: de stapelwoningen dienen op het einde van een rij aaneengesloten grondgebonden woningen, grenzend aan het centraal park, ingeplant te worden.
  - o Footprint van een blok aaneengeschakelde stapelwoningen bedraagt maximaal 500m<sup>2</sup>.
  - o Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan, ingeval van een teruggetrokken volume met plat dak, maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil. Bij een hellend dak bedraagt de maximale nokhoogte 13m.
  - o De achtertuin van de gelijkvloerse stapelwoning heeft een minimale diepte van 8m.
- Meergezinswoningen:
  - o Inplanting: De meergezinswoningen moeten ingeplant worden langs de Bellewaerdebeek. De meergezinswoningen worden opgericht binnen de strook van 50m vanaf de noordelijke perceelsgrens of de rooilijn t.h.v. het openbaar domein van de Bellewaerdebeek (zie overdruk).
  - o Bouwrijke tussenruimte: tussen meergezinswoningen onderling en tussen de meergezinswoning en de grondgebonden woning / stapelwoning dient een minimale bouwrijke tussenruimte van minimum de kroonlijsthoogte van de meergezinswoningen behouden te worden (45° regel).
  - o Footprint meergezinswoning bedraagt maximaal 500m<sup>2</sup>.

Dakvolume: hellend dak of teruggetrokken volume met plat dak.

Dakvolume: hellend dak of teruggetrokken volume met plat dak.

De 45° regel geldt t.a.v. de verticale projectie inclusief uitpandige terrassen.

De maximale footprint geldt t.a.v. de verticale projectie inclusief uitpandige terrassen.

<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bouwhoogte: maximaal 5 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</li> <li>- Buurtondersteunende functies: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Op het gelijkvloers van één van de meergezinswoningen in art. 2 of art. 3 dient ofwel minstens één collectieve ruimte voor de buurtbewoners voorzien te worden ofwel minstens kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, verblijfsrecreatie, reca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorziening met een gezamenlijke oppervlakte van minstens 400 m<sup>2</sup> voorzien te worden.</li> </ul> </li> <li>- Park: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Er dient een kwalitatief samenhangend collectieve groenzone, park, ingericht te worden. Het park dient een verbinding te vormen tussen de Bellewaerdebeek en de achtertuinen langs de N313 (Brugseweg). Bij de ontwikkeling van de zone met nabestemming wonen dient rekening gehouden te worden met volgende voorschriften: min. 50 m<sup>2</sup> per woonentiteit met bijkomend 5.000 m<sup>2</sup> collectief park.</li> <li>o Het park moet een landschappelijke en sociale functie vervullen, doorwaadbaar en publiek toegankelijk zijn via het wandelpad langs de Bellewaerdebeek, via de N313 (Brugseweg) naast de Bellewaerdebeek en via de doodlopende straten van de Potakker.</li> <li>o Indicatieve aanduiding Trage weg: Door de zone dient tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg) over de Bellewaerdebeek een noord-zuid trage wegverbinding voorzien te worden voor voetgangers en fietsers. Binnen de zone kan een fietsverbinding aangelegd worden.</li> <li>o De noord-zuid trage wegverbinding dient aangelegd te worden met de uitvoering van het eerste deel van het woonproject (art. 2). In de zone van art. 3 dient de wegverbinding ingericht te worden binnen een groenstrook van minstens 10 m breed.</li> </ul> </li> <li>- Parkeren: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Er dient minstens 1,6 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien te worden. Het parkeren dient gebundeld te worden in parkeerhavens en/of langs de ontsluitingsweg opgevangen worden, met uitzondering voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grondgebonden ééngezinswoningen: op elk woonperceel kan maximaal 1 autostaanplaats voorzien worden.</li> <li>• Meergezinswoningen: Het parkeren dient ondergronds opgevangen te worden met</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p><u>Dakvolume</u>: teruggetrokken volume met plat dak.</p> <p>De maximale bouwhoogtes dienen te voldoen aan de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper' van de Stad Ieper. De kwalitatieve groene ruimte als meerwaarde voor de omgeving vormt de motivatie om hier hoger te kunnen bouwen.</p> <p>Met collectieve ruimte wordt bedoeld een ruimte die gebruikt kan worden door de bewoners: een bewonerscafé, wasruimte, werkplaats, gastenkamers, ontspanningsruimte, etc.</p> <p>Er dient een publiek toegankelijk park aangelegd te worden, die de overgang zal vormen tussen de bebouwde stedelijke kern en de groene lob ten zuiden van het ziekenhuis Jan Yperman.</p> <p>Het park dient voldoende groot te zijn om het bestaand parkgebied te compenseren. Daarom dient minstens 50m<sup>2</sup> park per woongelegenheid + minstens 5.000m<sup>2</sup> collectief groen voorzien worden. Deze groenzone kan niet gebruikt worden om de nodige waterbuffering/-infiltratie voor het woonproject te voorzien.</p> <p>Het indicatieve tracé van de trage weg zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen de zone ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.</p> <p>Inpandige garages van een compacte grondgebonden ééngezinswoning wordt niet meegerekend in de parkeernorm, gezien deze meestal gebruikt wordt als fietsenberging /wasplaats.</p>
---	---

<p>uitzondering van een beperkte bezoekersparking van maximaal 5 plaatsen per meergezinswoning.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Er dient telkens voldoende parkeerplaats op eigen terrein voorzien te worden. Bij de ontwikkeling van art. 2 (met behoud van de bestaande bedrijvigheid in art. 3) zijn de volgende elementen van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het is niet wenselijk dat de bestaande parkeerplaatsen voor de bedrijvigheid langs de ontsluitingsweg van het achterliggend gebied blijven staan.</li> <li>• Gezien de herbestemming van het parkgebied ten westen van de N313 (Brugseweg) en ten zuiden van de Bellewaerdebeek, kunnen de bestaande parkeerplaatsen naar deze plaats verschuiven op voorwaarde dat het opgaand groen behouden blijft en dat in de omgevingsvergunningsaanvraag voor het woonproject binnen art. 2 en art. 3 voldoende groenvoorzieningen wordt ingericht.</li> <li>• De nieuwe parkeerplaatsen dienen de bestaande ontsluitingen van het bedrijf te gebruiken. Er kan geen bijkomende ontsluiting voorzien worden.</li> <li>• De parkeerplaatsen dienen geïntegreerd te worden in het landschap. Per 5 parkeerplaatsen dient minstens 1 hoogstammige boom voorzien te worden.</li> </ul> </li> <li>- Ontsluiting: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Het woonproject (in nabestemming) (art. 2 en art. 3) dient ontsloten te worden via één in- en uitrit voor het gemotoriseerd verkeer langsheen de N313 (Brugseweg), De bestaande ontsluiting langs de Bellewaerdebeek kan enkel voor de bedrijvigheid gebruikt worden.</li> <li>o De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer kan maximaal 1 keer de noord-zuid trage wegverbinding kruisen ten zuiden van de zone. Dit kruispunt dient geaccentueerd te worden door andere materialisatie.</li> <li>o De centrale groenzone kan niet doorkruist worden door nieuwe wegenis voor het gemotoriseerd verkeer.</li> </ul> </li> <li>- Nivelleringswerken: Het is toegelaten om de bodem te vergroeven i.f.v. waterbuffering. Het bodemverzet dient echter binnen elk perceel gehouden te worden.</li> </ul>	<p>De bestaande, zuidelijke ontsluiting van de bedrijvigheid zal door het woonproject gebruikt worden en niet meer door de bedrijvigheid. De bestaande, noordelijke ontsluiting, langs de Bellewaerdebeek, zal enkel door de bedrijvigheid gebruikt kunnen worden.</p> <p>Met de aanleg van de ontsluiting van het woonproject is het niet de bedoeling om sluipverkeer tussen Potakker en de N313 (Burgseweg) mogelijk te maken. Dit kan verhinderd worden door de bestaande achterliggende garages te ontsluiten via de nieuwe ontsluitingsweg of door een dubbele weg te voorzien (garageweg en nieuwe ontsluitingsweg).</p> <p>Centraal in de zone wordt ingericht als een samenhangend groenontwikkeling richting de Bellewaerdebeek voor trage weggebruikers. Het is niet wenselijk om het gemotoriseerd verkeer door de groenzone te leiden.</p>
---	---

### Overdruk: meergezinswoningen



De inplanting van de meergezinswoningen van deze zone art. 3 moeten ingeplant worden langsheen de Bellewaerdebeek. De meergezinswoningen worden opgericht binnen de strook van 50m vanaf de noordelijke perceelsgrens of de rooilijn t.h.v. het openbaar domein van de Bellewaerdebeek.

### Overdruk: open valleigebied voor waterbeheersing



Deze overdrukzone wordt voorzien om voldoende ruimte te bieden voor de inrichting van een volwaardig waterbekken met gecombineerde functies. De volgende functies dienen binnen deze overdruk gevrijwaard en ingevuld te worden:

- Wachtbekken voor opvang van afvloeiend hemelwater, afvloeiend oppervlaktewater vanuit de toekomstige woonwijken en van het natuurlijk afvloeiende grondwater;
- Vanuit het wachtbekken vloeit het water via een gecontroleerde open afvoer naar de Bellewaerdebeek;
- Het wachtbekken dient gerealiseerd te zijn als een landschappelijk aantrekkelijke, open beekvallei tussen de beide te ontwikkelen woonzones en voorzien van voldoende ruimte voor onderhoudspaden en zacht-recreatieve inrichting met wandel- en fietsverbinding.

Deze overdrukzone is voorzien om bestaande wateroverlast van art. 1, 2 & 3 te kunnen opvangen. Deze zone is niet bedoeld als zone voor waterbuffering en -infiltratie van het woonproject in art. 2 & 3, dit dient te gebeuren op de plaats van de ontwikkeling zelf.

Binnen deze overdrukzone moet voldoende ruimte vrij toegankelijk blijven voor het onderhoud van de waterstructuren, alsook voor de aanleg van een wandel- en fietspad.

Het is niet de bedoeling om gronden aan te voeren of af te voeren.

## Art 4: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID (CATEGORIE BEDRIJVIGHEID)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor diensten, kantoren, ambachten en lokale bedrijven voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen, (2) verenigbaar zijn met de stedelijke omgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden

- Per bedrijf is 1 bedrijfswoning gericht naar de Pilkemseweg mogelijk.

### Inrichting:

- 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 elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet streven naar een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- Bedrijfsgebouw: elk bedrijfsgebouw dient ingeplant te worden op minstens 10m van de rooilijn en 4m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen indien de bedrijfsgebouwen niet geschakeld kunnen worden met bedrijfsgebouwen op een aanpalend perceel. Elk bedrijfsgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 10m. De bedrijfsgebouwen worden maximaal aan elkaar geschakeld.
- Bedrijfswoning: de woning heeft een maximaal volume van 1.000m<sup>3</sup>. Bij de woning wordt een tuin voorzien van minimaal 100m<sup>2</sup>. De bedrijfswoning dient gericht te zijn naar de Pilkemseweg, op minstens 5 m van de rooilijn en minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Afstandsregels: de afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrens van art. 13 bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie.
- Bufferzone: op de zonegrens met art. 13 dient een bufferzone van minstens 5m breed voorzien te worden.
- Nivelleringswerken: Het is toegelaten om de bodem te vergraven i.f.v. waterbuffering. Het bodemverzet dient echter binnen elk perceel gehouden te worden.

Zorgvuldig ruimtegebruik (niet-limitatief):  
bvb. het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw, het bouwen in meerdere lagen daar waar de –activiteit dit toelaat.

Het is niet de bedoeling om gronden aan te voeren of af te voeren.



## Art 5: ZONE VOOR LANDBOUW MET NATUUR- & LANDSCHAPSVERWEVING (CATEGORIE LANDBOUW)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor landbouw met sterke landschappelijke kwaliteiten. Het gebied wordt als landbouwgebied in stand gehouden met mogelijkheden voor landschappelijke en natuurlijke opwaardering en integraal behoud van vastgesteld bouwkundig erfgoed:

- De zone heeft als nevenschikte functies natuur en landschap. Recreatief medegebruik en landschapsontwikkeling zijn ondergeschikte functies.
- De kleinschalige landschapselementen, zoals de walstructuur langsheen de Schaartjesbeek, dienen integraal hersteld te zijn en bewaard te blijven.
- Het vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Britse betonconstructie met historisch-militaire waarde' dient integraal behouden te worden. Het betreft een zeer waardevolle vrijstaande, bovengrondse betonconstructie in de weide bij de boerderij Brugseweg 184.
- Binnen de zone zijn alle waterbeheerswerken mogelijk. Dit is inclusief een waterbuffer of gecontroleerd overstromingsgebied.
- Een bestaande landbouwbedrijfszetel kan op niveau van het bedrijf een waterverzamelbekken voorzien. De aanplanting en profilering van dit waterverzamelbekken dient te gebeuren in harmonie met de bestaande natuur- en landschapswaarden van de zone. Waterverzamelbekkens kunnen niet boven het maaiveldniveau ingericht worden.
- Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.
- Naast landbouw en natuur zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten:
  - o Hoevetoerisme,
  - o Verkoop van landbouwproducten,
  - o Zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf,
  - o Waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf,
  - o Kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden

Beroepslandbouw: landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, akkerbouw .... Ten gevolge van de toevoeging 'waarbij de openheid van het landschap moet gegarandeerd worden' kunnen dit bvb. geen boomkwekerijen zijn. Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.

Natuur- en landschapswaarden: de waardevolle kleine landschapselementen vormen een eigen natuurlijk identiteit en kwaliteit van het betrokken landschap.

Britse betonconstructie: bevindt zich op circa 300m ten zuidwesten van de kerk van Sint-Jan en circa 100m ten noorden van de Bellewaardebeek. Vlakbij bevinden zich de noodwoning van het Koning Albertfonds en de Britse militaire begraafplaats "White House Cemetery". De rechtopstaande muur diende als extra bescherming voor wie in of uit de constructie ging.

#### Inrichting:

- Het verbouwen of uitbreiden van bestaande landbouwbedrijfsgebouwen wordt aansluitend op een landbouwbedrijfszetel toegelaten.
- Het verbouwen of uitbreiden van bestaande landbouwbedrijfszetels is toegestaan i.f.v. de landbouwbedrijfsvoering. Ook verblijfsgelegenheid, ruimte voor kleinschalige verwerking en/of verkoop kan toegestaan worden mits deze een integrerend deel uitmaken van het leefbaar grondgebonden landbouwbedrijf en voor zover zij het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren niet schaden
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig en/of nuttig zijn voor het agrarisch gebruik, voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden zijn toegestaan voor zover zij de nevenschikte functies niet hypothekeren en voor zover zij het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren niet schaden.
- De volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting van de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied kan veroorzaken en voor zover deze aansluitend zijn bij een landbouwbedrijfszetel:
  - o Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het schuilen van dieren of de bescherming van gewassen en gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor natuureducatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen, paardrijden, ...).
  - o Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
  - o Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding;
- Nieuwe landbouwbedrijfszetels, serres, gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten en landbouwaanverwante activiteiten zijn niet toegelaten.
- Afsluitingen: enkel weideafsluitingen bestaande uit palen met een maximale hoogte van 1,20m voorzien van draad zijn toegelaten.
- In het kader van het verder opwaarderen van het open ruimtegebied wordt de aanplanting van beekbegeleidende beplanting gestimuleerd langsheen de bestaande beekstructuren.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicatieve aanduiding Trage weg: Door de zone voor landbouw met natuur- &amp; landschapsverweving dient tussen de Bellewaerdebeek en de N332 (Zonnebeekseweg) een noord-zuid trage wegverbinding voorzien te worden voor voetgangers en fietsers.</li>   <li>- Ophogingen en nivelleringswerken van landbouwpercelen i.f.v. betere landbouwbedrijfsvoering zijn niet toegelaten. Nivelleringswerken i.f.v. waterbuffering worden wel toegelaten. Het bodemverzet daarvan dient echter binnen elk perceel gehouden te worden.</li> </ul>	<p>Het indicatieve tracé van de trage weg zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen de zone ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.</p> <p>Het is niet de bedoeling om gronden aan te voeren of af te voeren.</p>
---	---

## Art 6: ZONE VOOR GOLF (CATEGORIE RECREATIE, SUBCATEGORIE GOLFTERREIN)



### Bestemming:

De zone is bestemd als groenzone met de mogelijkheid tot aanleg en exploitatie van golfterreinen open lucht met de bijhorende private en publieke verharde en/of groene ruimten. De zone is niet bestemd voor het bouwen van nieuwbouw.

### Inrichting:

Alle werken, handelingen, wijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg of exploitatie van golfterreinen en andere ermee verenigbare sporten zijn toegelaten.

De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied, natuureducatie of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Het bouwen van nieuwbouw voor horeca, ontvangstruimte, ... worden niet toegelaten;
- De instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Het overwegend onbebouwd karakter van het gebied blijft behouden. Alleen de noodzakelijke technische installaties, zoals verlichting, schuilhuisjes, sanitaire voorziening, ... van beperkte omvang zijn toegelaten in het gebied.

Over het algemeen zullen gemotoriseerde sporten dus niet worden toegelaten.

Hierbij hoort bijvoorbeeld ook de infrastructuur voor niet-gemotoriseerd caddywagentjes.

## Art 7: ZONE VOOR PARK (CATEGORIE OVERIG GROEN, SUBCATEGORIE PARK)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een publiek landschapspark. Het park dient aangelegd te worden als een publiek toegankelijke groenzone. Dit gebied heeft ook een sociale functie en kan eventueel gebruikt worden als buitenruimtes in functie van een zorgfunctie.

Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengechikte functies.

Binnen de zone staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang langs de Bellewaerdebeek centraal. De watergevoeligheid van de zone dient meegenomen te worden in het ontwerp van het park.

### Inrichting:

- In de zone geldt een bouwverbod. Behalve de volgende werken, handelingen en wijzigingen worden toegelaten voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht van de zone niet wordt overschreden:
  - o Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig voor de aanleg, het beheer en de richting van het publiek landschapspark met verschillende groenfuncties zijn toegelaten;
  - o Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
  - o Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
  - o De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (ziekenhuis) (art. 9) beschikt over een goedgekeurde helihaven.
- Bij de aanleg van het park dient er rekening gehouden te worden met het opstijg- en landingsareaal van de helihaven.
- Het landschapsrelict ten noordwesten van de N313 (Brugseweg), met name de waterstructuur langs een

Het publiek park kan ingericht worden met verschillende groenfuncties, zoals openbare groene caring environment, boomgaard, waterpartijen, ...

De concrete invulling van het landschapspark zal opgemaakt worden met inspraak van de betrokken bewoners en rekening houdend met het advies van de stedelijke dienst Patrimonium.

Een gedetailleerd hoogteplan met waterstructuren dient als vertrekpunt voor het ontwerp.

Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale functie of het recreatief medegebruik van het gebied worden gerekend: een picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, informatieborden, kruiwagenpad...

Het is aanbevolen om geen wandelpaden of speelinrichtingen te plaatsen in de omgeving van het opstijg- of landingsareaal van de helihaven.

oude hoeve-omwalling, dient integraal bewaard te blijven en kan nooit gedempt worden.

- Binnen de zone zijn alle waterbeheerswerken mogelijk, zoals een waterbuffering, gecontroleerd overstromingsgebied, of vergraving van de bodem voor waterstructuren.
- De aanleg van ontsluitingsinfrastructuur dient te voldoen aan een integrale toegankelijkheid.
- Nivelleringswerken: Het is toegelaten om de bodem te vergraven i.f.v. waterbuffering. Het bodemverzet dient echter binnen elk perceel gehouden te worden.

#### Overdruk: voorkeurecht Stad Ieper



Om de realisatie van een publiek landschapspark te verzekeren, is in deze zone een voorkeurecht van kracht voor de Stad Ieper. Op de percelen in het aangeduid gebied is een 'recht van voorkoop' zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van toepassing. De VCRO (en latere wijzigingen) bepaalt dat het voorkeurecht voor een periode van 15 jaar aanneemt, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De groenzone dient toegankelijk te zijn voor iedereen, eveneens voor rolstoelgebruikers.

Het is niet de bedoeling om gronden aan te voeren of af te voeren.

## Art 8: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (RELIGIE) (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen.

De niet ingenomen delen kunnen geïntegreerd en ingericht worden cfr. art. 7.

### Inrichting:

- Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare voorzieningen zijn toegelaten.
- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd, behalve voor aanvragen die enkel betrekking hebben op functiewijzigingen of interne verbouwingen. Deze inrichtingsstudie verduidelijkt de integratie van ruimtelijke ingrepen binnen de bestaande bebouwing. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid.
- 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 elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik.
- Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.
- Bebouwingsgraad: De zone kan maximaal 20% bebouwd worden. Dit betekent een maximale bebouwing van 1.333m<sup>2</sup>.
- Verharding: De verharding dient zoveel mogelijk met waterdoorlatende materiaal gebeuren.
- Terreinbezettingsgraad (gebouwen + verharding): De terreinbezetting van de zone bedraagt maximaal 50%.

De inrichtingsstudie moet de vergunningverlener toelaten om de integratie van de geplande ingrepen in de omgeving te bewaken. Voor interne verbouwingen – dit zijn verbouwingen binnen het bestaande volume – en voor functiewijzigingen in de bestaande gebouwen is een dergelijke studie niet relevant en dient geen inrichtingsstudie bij de aanvraag te worden gevoegd.

Zorgvuldig ruimtegebruik (niet-limitatief): bvb. het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw, het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat.

Dakvolume: hellend dak of teruggetrokken volume met plat dak.

Bebouwingsgraad: De zone (van ongeveer 6.662 m<sup>2</sup>) is momenteel ongeveer 7% bebouwd (ongeveer 479m<sup>2</sup>). Met 13% bijkomend bebouwing (ongeveer 854m<sup>2</sup>) kan de bestaande functie of een toekomstige functie nog voldoende uitbreiden.

Terreinbezittingsgraad: In de zone kan maximaal 3.296m<sup>2</sup> gebouwd en verhard worden.

- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet streven naar een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- Afstandsregels:
  - o De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrenzen van art. 1 (zone voor wonen) en art. 7 (zone voor park) bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie.
  - o De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrens van art. 13 (zone voor Bellewaerdebeek & trage wegen) bedraagt minstens 30 m.
- Ontsluiting: De zone dient voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten te worden via de Pilkemseweg.



## Art 9: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (ZIEKENHUIS) (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen.

De niet ingenomen delen kunnen geïntegreerd en ingericht worden cfr. art. 7.

### Inrichting:

- Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare voorzieningen zijn toegelaten.
- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd, behalve voor aanvragen die enkel betrekking hebben op functiewijzigingen of interne verbouwingen. Deze inrichtingsstudie verduidelijkt de integratie van ruimtelijke ingrepen binnen de bestaande bebouwing. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid.
- 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 elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik.
- Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen met uitzondering van de overdrukken 'kernbebouwing' en 'beperkte bouwhoogte'. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 4m gemeten vanaf het vloerpeil.
- Binnen de zone 9 of binnen de zone 11 wordt 1 conciergewoning met een maximum vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup> toegelaten.
- Bebouwingsgraad: De zone kan maximaal 50% bebouwd worden. Dit betekent een maximale bebouwing van 5,5ha.
- Verharding: De verharding dient zoveel mogelijk met waterdoorlatende materiaal gebeuren.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet streven naar een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

De inrichtingsstudie moet de vergunningverlener toelaten om de integratie van de geplande ingrepen in de omgeving te bewaken. Voor interne verbouwingen – dit zijn verbouwingen binnen het bestaande volume – en voor functiewijzigingen in de bestaande gebouwen is een dergelijke studie niet relevant en dient geen inrichtingsstudie bij de aanvraag te worden gevoegd.

Zorgvuldig ruimtegebruik (niet-limitatief): bvb. het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw, het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat.

Bebouwingsgraad: De zone is momenteel ongeveer 23% bebouwd (ongeveer 2,5ha). Met ongeveer 27% bijkomende bebouwing (ongeveer 3 ha) kan het ziekenhuis Jan Yperman nog voldoende groeien binnen de zone. Er kan bijvoorbeeld nog een parkeergebouw voorzien worden.

- Bufferzone: op de zonegrenzen met art. 1 (zone voor wonen), art. 12 (zone voor militaire begraafplaats) en grenzen van het plangebied dient een groenstrook van minstens 2m breed voorzien te worden. Deze groenstrook dient als visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inkleding van de gemeenschaps- en openbare voorzieningen.
- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag dient een parkeerbalans toegevoegd te worden, behalve voor aanvragen die enkel betrekking hebben op functiewijzigingen of interne verbouwingen. Deze parkeerbalans: De parkeerbalans is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid.
  - o Biedt een objectieve en transparante analyse van de parkeervraag en het parkeeraanbod van het plan;
  - o Geeft grafisch de ruimtelijke organisatie van het parkeren weer binnen de contouren van het plan;
  - o Maakt op basis van de aard van de gebruikersgroepen (patiënten, artsen, bezoekers, leveranciers e.a.), een realistische inschatting van de verhouding tussen parkeervraag en parkeeraanbod;
  - o Expliciteert de relevante maatregelen die deel uitmaken van het flankerend mobiliteitsbeleid van het ziekenhuis.
  - o Parkeren gebeurt bij voorkeur in verschillende bovengrondse of ondergrondse bouwlagen. Per 5 gelijkvloerse parkeerplaatsen dient 1 hoogstammige boom voorzien te worden. Dit geldt niet voor de parkeerplaatsen die in bovengrondse of ondergronds bouwlagen voorzien worden.
  - o Verlichting van de parking dient te gebeuren met lage verlichting (naar beneden schijnend) zonder de aanpalende private tuinen te verlichten.
- Ontsluiting:
  - o De zone dient voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten te worden via de Pilkemseweg, de Briekestraat en kan bijkomend ontsloten worden via de Groenestraat, met name via de indicatieve aanduiding ontsluiting ziekenhuis in de zone voor park (art. 7).
  - o De zone dient toegankelijk te zijn voor de trage weggebruikers via de Groenestraat, met name via de indicatieve noord-zuid trage wegverbinding in de zone voor park (art. 7).
  - o Tussen de Pilkemseweg en de indicatieve aanduiding: trage weg dient door de zone minstens één verbinding gemaakt worden voor fietsers en voetgangers.

Een parkeerbalans is bedoeld om de mobiliteitseffecten van het plan te beheersen door voorafgaand aan de beslissing over een vergunning de impact van de beoogde wijziging correct te kunnen inschatten.

Een overaanbod aan parkeerplaatsen moet worden vermeden om de modal shift maximale kansen te geven. Tegelijk moet een onderaanbod worden vermeden om de parkeerdruk in de omgeving tot het minimum te beperken. De parkeerdruk in de omgeving wordt verder beperkt door een daartoe geschikt parkeerbeleid.

Om de mobiliteitseffecten te beheersen moet de vergunningverlenende overheid een totaalbeeld te krijgen van de parkeerbalans (bij kleinere ingrepen) en van de gewijzigde mobiliteitseffecten (bij grotere ingrepen). Voor grotere ingrepen geldt de Vlaamse verplichting om een mobiliteitsstudie bij de vergunningsaanvraag te voegen.

Deze rapportage is in het bijzonder van belang voor toekomstige uitbreidingen van het ziekenhuis of bij aanpassingen aan het parkeergebouw.

De parking kan zeker voorzien worden met een verlichting, deze dient echter niet storend te zijn voor de betrokken omgeving.

Het indicatieve tracé van de ontsluiting van het ziekenhuis en van de trage wegen zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen de zone ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.

### Overdruk: kernbebouwing



- Inplanting: de overdruk heeft een maximale breedte van 170 m en een maximale lengte van 200 m, met een beperking in de richting van de Briekestraat.
- De bouwhoogte kan hier opgetrokken worden tot maximaal 7 bouwlagen. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 4m gemeten vanaf het vloerpeil.

### Overdruk: beperkte bouwhoogte



- Bouwhoogte: maximaal 1 bovengrondse bouwlaag, waarop parkeergelegenheden aangelegd kunnen worden. Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. De bovengrondse bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 4m gemeten vanaf het vloerpeil.
- Afstandsregels: de breedte van de zone bedraagt minstens 30 m vanaf de grenzen van het plangebied. De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrenzen bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie.

## Art 10: ZONE VOOR PARK & GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)



### Bestemming:

De zone dient ingericht te worden als een groene overgangszone tussen art. 7 zone voor park en art. 9 zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (ziekenhuis). De zone kan deels of volledig voor 1 van beide bestemmingen gebruikt worden. Voor het park geldt art. 7 en voor de gemeenschaps- en openbare voorzieningen geldt art. 9.

### Inrichting:

- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd, behalve voor aanvragen die enkel betrekking hebben op functiewijzigingen of interne verbouwingen. Deze inrichtingsstudie verduidelijkt de integratie van ruimtelijke ingrepen binnen de bestaande bebouwing. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid.
- 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 elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik.
- **Bebouwingsgraad:** De zone kan maximaal 50% bebouwd en verhard worden. Minstens 50% van de zone dient voorzien te worden met groenaanleg, die deel maakt uit het aanliggend park. Het park dient geïntegreerd te worden met de bebouwing van de gemeenschaps- en openbare voorzieningen.
- **Bouwhoogte:** maximaal 4 bouwlagen. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 4m gemeten vanaf het vloerpeil.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig voor de aanleg, het beheer en de richting van het park zijn toegelaten.
- **Nivelleringswerken:** Het is toegelaten om de bodem te vergraven i.f.v. waterbuffering. Het bodemverzet dient echter binnen elk perceel gehouden te worden.

De inrichtingsstudie moet de vergunningverlener toelaten om de integratie van de geplande ingrepen in de omgeving te bewaken. Voor interne verbouwingen – dit zijn verbouwingen binnen het bestaande volume – en voor functiewijzigingen in de bestaande gebouwen is een dergelijke studie niet relevant en dient geen inrichtingsstudie bij de aanvraag te worden gevoegd.

Zorgvuldig ruimtegebruik (niet-limitatief): bvb. het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat, het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw, het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat.

Bebouwingsgraad: Minstens 50% van de zone voorzien met groenaanleg komt overeen met ongeveer 7.145 m<sup>2</sup>.

Bouwhoogte: in functie van zuinig ruimtegebruik kan hier ook 4 bouwlagen gebouwd worden met een beperkte bebouwingsgraad. Daardoor kan de kernbebouwing hier doorgetrokken worden.

Het is niet de bedoeling om gronden aan te voeren of af te voeren.

## Art 11: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN IN PARK (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen binnen een parkstructuur. De gemeenschapsvoorzieningen bestaan uit:

- Voorziening in functie van de aanleg, onderhoud en beheer van het park;
- Sociale, educatieve of recreatieve activiteiten met een ruimtelijke en functionele relatie met het park;
- Kleinschalige landbouw;
- Een zorgfunctie met een ruimtelijke en functionele relatie met het ziekenhuis.

Een combinatie van bovenvermelde gemeenschapsvoorzieningen zijn eveneens mogelijk.

In afwachting van realisatie van het park, kunnen in de gebouwen de bestaande landbouwuitbating (incl. woonst) voortgezet worden.

### Inrichting:

Alle werken en handelingen die noodzakelijk zijn in functie van de bestemming zijn mogelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met volgende inrichtingsvoorschriften:

- Erfgoedwaarde: Het woonhuis en de 2 stallen die dwars op het woonhuis staan mogen niet gesloopt worden tenzij het casco (muurwerk en funderingen) in slechte staat verkeert of indien aangetoond kan worden dat het behoud niet opweegt ten opzichte van de erfgoedwaarde, waardoor het niet te restaureren valt zonder afbraak.
- Inplanting: Nieuwbouw (zowel bij behoud van de hoevegebouwen als bij herbouw) dient steeds met respect te gebeuren voor de U-vormige opstelling rondom een erf.

Met betrekking tot de bestemming kunnen volgende voorbeelden gegeven worden:

- o Inzet van de schuren in functie van het stallen van materiaal voor het onderhoud van het park;
- o Inrichting in functie van boerderijklassen, jeugdverenigingen, expositieruimte, workshops,...
- o Landbouwbedrijfsgebouwen in functie van stadslandbouw en volkstuintjes;
- o Een afgeleide zorgfunctie van het ziekenhuis zoals bvb. revalidatie, ouderenzorg,...

De huidige landbouwer moet zijn landbouwactiviteiten kunnen verderzetten. Er kan geen nieuwe landbouwer intrek nemen op de bedrijfszetel.

Een architect, al dan niet bijgestaan door een bouwkundig ingenieur, dient de staat van de constructies te motiveren.

De U-vormige opstelling rond een historisch erf is een typische landbouwarchitectuur in Vlaanderen. Het is wenselijk dat bij behoud van de site de nieuwe gebouwen rekening houden met de bestaande inplanting. Bij nieuwbouw na sloop kan dezelfde opstelling van de gebouwen symbolisch verwijzen naar de historie van de plek en de relatie met de open ruimte.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebouwingsgraad: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bestaande bouwvolumes kunnen verbouwd en uitgebreid worden.</li> <li>o Ingeval van sloop van de bestaande authentieke bouwvolumes hebben de nieuwbouwvolumes een gezamenlijke max. bebouwde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Ingeval van behoud van de bestaande authentieke bouwvolumes hebben de bijkomende nieuwe uitbreidingen een gezamenlijke max. bebouwde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>.</li> <li>o Nieuwbouwvolumes dienen een moderne architectuur te hebben en dienen respect te hebben voor de erfgoedwaarde van de te behouden gebouwen.</li> </ul> </li> <li>- Binnen de zone met art. 9 of binnen de zone met art. 11 wordt 1 conciërgewoning met een maximum vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup> toegelaten.</li> <li>- Bouwhoogte: Bij nieuwbouw geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. Elke bouwlaag heeft een max. hoogte van 4m.</li> <li>- Ontsluiting: <ul style="list-style-type: none"> <li>o De zone kan voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten worden via een bijkomend ontsluiting via de Groenestraat, met name via de indicatieve aanduiding ontsluiting ziekenhuis in de zone voor park (art. 7).</li> <li>o De zone dient toegankelijk te zijn voor de trage weggebruikers via de Groenestraat, met name via de indicatieve noord-zuid trage wegverbinding van de zone voor park (art. 7).</li> </ul> </li> </ul>	<p>Het woonhuis en de twee dwarse stallen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1000m<sup>2</sup> (de totale bebouwde oppervlakte van de site bedraagt ca. 1000m<sup>2</sup>). Bij sloop van deze gebouwen kan enkel dezelfde oppervlakte opnieuw gebouwd worden. Bij renovatie van deze gebouwen kunnen bijkomende nieuwbouwvolumes tot 1000 m<sup>2</sup> voorzien worden. Op deze manier wordt het behoud van de hoeve interessant en kan aan de nieuwe site een nieuwe invulling gegeven worden.</p> <p>Het indicatieve tracé van de ontsluiting van het ziekenhuis en van de trage wegen zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen de zone ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.</p>
--	---

## Art 12: ZONE VOOR MILITAIRE BEGRAAFPLAATS (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)



### Bestemming

De zone is bestemd voor militaire begraafplaats.

Beschermde monumenten dienen behouden te blijven.

### Inrichting

Binnen deze zone kunnen geen bijkomende constructies worden opgetrokken noch reliëfwijzigingen, teneinde de bestaande toestand van de begraafplaats te behouden.

Enkel constructies eigen aan de begraafplaats kunnen toegelaten worden.

Enkel bijkomende verhardingen in functie van de toegankelijkheid kunnen worden voorzien.

Constructies eigen aan de begraafplaats: zijn bijvoorbeeld een onthaalinfrastructuur.

## Art 13: ZONE VOOR BEKEN

(CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR, SUBCATEGORIE WATERWEGINFRASTRUCTUUR)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor de Bellewaerdebeek, de Schaartjesbeek en voor infrastructuur van openbare nut voor duurzame watervoorziening.

Gebruik van de zone voor trage wegen en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten langs de Bellewaerdebeek voor zover deze de waterinfrastructuur niet in het gedrang brengt.

In de zone staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang van de specifieke landschappelijke en cultuurhistorische (erfgoed)waarden centraal.

### Inrichting:

- De Bellewaerdebeek en de Schaartjesbeek moeten zoveel mogelijk aangelegd worden met een open beekprofiel.
- Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van dit voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten op voorwaarde dat er maximaal rekening wordt gehouden met het behoud van de bestaande natuurontwikkeling, bestaande natuurelementen, kleinschalig landschapselementen en hun vegetaties.
- Conform het vegetatiebesluit (BVR 03.07.2009) is het verboden om de vegetatie van moerassen en waterrijke gebieden te wijzigen.
- Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
- De walstructuur langs de Schaartjesbeek, tussen de N313 (Brugseweg) en de N332 (Zonnebeekseweg), dient integraal hersteld te zijn en de landschappelijke waarde ervan dient versterkt te worden.
- In de erfdiensbaarheid langs de Bellewaerdebeek en de Schaartjesbeek kunnen eventueel (grazig) paden geïntegreerd worden.

Werken van verbetering en/of wijziging aan Bellewaerdebeek en/of de Schaartjesbeek worden slechts uitgevoerd nadat een machtiging van de bestendige deputatie van de provincie/een gunstig advies in het kader van de omgevingsvergunning is bekomen.

Conform het vegetatiebesluit is het verboden om de boezems van de Bellewaerdebeek te wijzigen.



- Indicatieve aanduiding Trage weg: Door de zone dient tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg) over de Bellewaerdebeek een noord-zuid trage wegverbinding voorzien te worden voor voetgangers en fietsers.

#### Overdruk: voorkooprecht Provincie & Stad Ieper



De waterloop Bellewaerdebeek dient een volledig open beekprofiel te krijgen. Daarom is er in deze zone een voorkooprecht van kracht eerst voor de Provincie West-Vlaanderen en vervolgens voor de Stad Ieper. Op de percelen in het aangeduid gebied is een 'recht van voorkoop' zoals bedoeld in artikel 2.4.1 en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaald. De VCRO (en latere wijzigingen) bepaalt dat het voorkooprecht voor een periode van 15 jaar aanneemt, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het indicatieve tracé van de trage weg zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen de zone ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.

Om de Bellewaerdebeek aan te leggen met een open beekprofiel is een minimale breedte van 5 m noodzakelijk aan elke zijde van de beek. De koker van de bestaande gesloten Bellewaerdebeek heeft momenteel een breedte van 3 m. Daarmee werd een overdruk met een breedte van 13 m voorzien.

## Art 14: ZONE VOOR WEGENIS (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR)



### Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wegenis en alle aanhorigheden.

### Inrichting

- In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de openbare wegenis, parking en aanhorigheden.
- Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructures, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
- Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.

Aanhorigheden van wegen-infrastructuur (niet-limitatief): al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.

Het bestaand groene plein in de Sint-Bartholomeusstraat dient duurzaam gevrijwaard te worden.

INDICATIEVE AANDUIDING: TRAGE WEGEN <span style="float: right;">●●●●</span>	
<p>Er dienen minstens 3 trage wegen voor voetgangers en fietsers gerealiseerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oost-west verbinding: hoofdzakelijk langs de Bellewaerdebeek.</li> <li>- Eerste noord-zuid verbinding: tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg) over de Bellewaerdebeek.</li> <li>- Tweede noord-zuid verbinding: tussen de Bellewaerdebeek en de N332 (Zonnebeekseweg).</li> </ul>	<p>Het indicatieve tracé van de trage wegen zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen het plangebied van het RUP ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.</p>
INDICATIEVE AANDUIDING: UTERSTE VESTE <span style="float: right;">●●●●</span>	
<p>Langs de westzijde van de Schaartjesbeek bevindt zich het historisch relict van de Uterste Veste (14<sup>de</sup>-eeuwse stadswal) met een grachtstructuur (Schaartjesbeek) en een aarden berm.</p> <p>Deze walstructuur is gelegen tussen de N313 (Brugseweg) en de N332 (Zonnebeekseweg) en dient integraal hersteld te zijn. De landschappelijke waarde ervan met beekoevers en specifieke beplanting dient versterkt te worden en beschermd te zijn tegen harde erosie.</p> <p>De walstructuur dient te beschikken over een totale breedte van 15 m vanaf art. 13 de zone van de Schaartjesbeek.</p> <p>Ophogingen en nivelleringen zijn in deze 15 m brede zone langs de Schaartjesbeek niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen: enkel weideafsluitingen bestaande uit palen met een maximale hoogte van 1,20m voorzien van draad zijn toegelaten.</p>	<p>De bedoeling van het voorschrift is om het oorspronkelijke reliëf van het unieke relict van de historische Uterste Veste te behouden of herstellen.</p> <p>De veste dient geaccentueerd te worden dankzij passende beplanting en beschermd te worden tegen harde erosie, veroorzaakt door de sinds 2016 opgestarte intensieve landbouwtechnieken.</p>
INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING ZIEKENHUIS <span style="float: right;">←</span>	
<p>De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen en park (art. 7, art. 9, art. 10 en art. 11) kunnen ontsloten worden via een bijkomende gecombineerde ontsluitingsweg in de zone voor park (art. 7) tot aan de Groenestraat.</p> <p>De weginfrastructuur voor het gemotoriseerd verkeer met bijkomend fiets- en voetpaden kan met een maximale breedte van 14 m aangelegd worden.</p>	<p>Het indicatieve tracé zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding.</p> <p>De weginfrastructuur kan bijvoorbeeld als volgt aangelegd worden: 2 m voetpad, 3 m fietspad, 2 rijwegen van 4 m en een tussenberm van 1 m.</p>