

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

CAMPUS VEURNSEWEG

STAD IEPER

Stedenbouwkundige voorschriften – december 2021



COLOFON

Gemeentelijk RUP

Campus Veurnseweg
RUP_33011_214_00035_00001
Voorontwerp: stedenbouwkundige voorschriften
December 2021

Initiatiefnemer

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

Opdrachthouder

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

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 11/09/2019-09/11/2019
Participatiemoment: 16/10/2019
Plenaire vergadering: 25/09/2020

RUP CAMPUS VEURNSEWEG

Voor bv Adoplan,



Bart Willaert,
Bestuurder – Ruimtelijk planner



Pauline Adam,
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 3 mei 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 17 mei 2021 tot en met 16 juli 2021.

Namens het college,



Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere

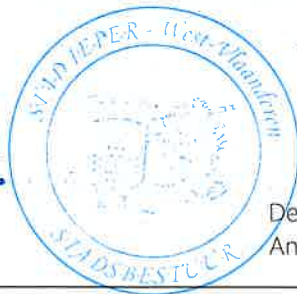


De Burgemeester,
Emmily Talpe

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 7 februari 2022.












Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere



De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe

INHOUD

ART 0: ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
ART 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING).....	 10
ART 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN BINNEN EEN GROEN KADER (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING).....	 13
ART 3: ZONE VOOR BEEKVALLEI (CATEGORIE OVERIG GROEN, SUBCATEGORIE PARK).....	 16
ART 4: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVGHEID (CATEGORIE BEDRIJVGHEID).....	 17
INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING SCHOLENCAMPUS	 19
INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING BEDRIJVENTERREIN	 19
INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING TRAGE WEG	 19
INDICATIEVE AANDUIDING: BEEK	 20
INDICATIEVE AANDUIDING: WONING	 20

Dit RUP vervangt gedeeltelijk de bestemming van het BPA 'Noord-Westsector' (MB 10.09.1996) en voor het overige door het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996).

Alle verkavelingen en de hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften binnen de contour van dit RUP worden opgeheven:

- I. VK03_040/1 verkaveling langs de Oliedamstraat ten noorden van de Augustijnenstraat, afgeleverd op naam van Imroder nv, d.d. 6 december 1984.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
<p>Algemene principes</p> <p><u>Inrichtingsstudie met landschappelijke inpassing</u></p> <p>Bij elke nieuwe aanvraag voor omgevingsvergunning voor een nieuwbouwproject met een bebouwde oppervlakte van meer dan 500 m² gelegen binnen art. 1 en 2 dient een inrichtingsstudie met een landschapsplan toegevoegd te worden. De inrichtingsstudie geeft 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 de globale inrichtingsstudie: (1) Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming, aanduiding van de bouwhoogtes en verschijningsvorm. (2) Een landschapsplan die de landschappelijke inpassing van de aanvraag weergeeft. (3) Inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden en fietsstalplaatsen en hoe deze eventueel in de toekomst kunnen uitgebreid worden indien noodzakelijk, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet. (4) De inrichting en maatregelen die genomen worden om tot een klimaatrobuuste scholencampus te komen. Hierbij dient minstens onderzocht te worden hoe de campus aangepast is aan de wijzigende klimaatomstandigheden. Hierbij is minstens aandacht voor: groenvoorzieningen, mobiliteit, waterhuishouding en energie-efficiëntie. Hierbij dient minstens het bestaande waardevol groen behouden te worden en dient een brede groene ruimte gecreëerd te worden rond de Augustinusbeek zodat de waterloop een natuurlijk karakter krijgt in combinatie met een grotere waterbergingscapaciteit.</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende 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.</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"> - 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. - 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.

Herbestemmingsonderzoek

Bij de afgifte van de omgevingsvergunning voor de school moet een herbestemmingsonderzoek uitgevoerd zijn omtrent de nieuwe bestemming voor de schoolsites die verlaten worden. Bij herbestemming van de sites moet de focus gelegd worden op het stedelijk functioneren en de sociale beleving van de stad. De opmaak van het herbestemmingsonderzoek gebeurt in samenspraak met de stad en op basis van de opportuniteiten in het stedelijk weefsel en met een combinatie van verschillende functies.

Flankerende maatregelen

In het kader van de verkeersafwikkeling en van de verkeersveiligheid zijn de onderstaande flankerende maatregelen of gelijkwaardige maatregelen m.b.t. mobiliteit noodzakelijk voor de zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (art. 1) en de zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen binnen een groen kader (art. 2). Daarom dienen alle milderende maatregelen effectief uitgevoerd te zijn voor de ingebruikname van de school.

Hierdoor treden de voorschriften uit deze zones pas in werking nadat aan alle milderende maatregelen wordt voldaan, volgens de hieronder vermelde modaliteiten. Art. 1 en art. 2 treden echter onmiddellijk in werking voor het verlenen van een vergunning voor de flankerende maatregelen.

Een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de school kan pas worden verleend wanneer:

- De infrastructurele ingrepen om de eerder vermelde zones te ontsluiten op de Veurnseweg vergund en voldoende gegarandeerd zijn;
- De infrastructurele ingrepen voor de herinrichting van het kruispunt Veurnseweg/Haiglaan/Oude Veurnsestraat vergund en voldoende gegarandeerd zijn;
- De infrastructurele ingrepen om het Scholierenpad te verbreden tussen Poperingseweg en Augustijnenstraat vergund en voldoende gegarandeerd zijn;
- De infrastructurele ingrepen om het Scholierenpad te verlengen tot de eerder vermelde zones en de verbinding met Helakker vergund en voldoende gegarandeerd zijn.

Uit de MOBER kwamen een aantal milderende maatregelen naar voor die buiten de contour van het RUP vallen. Omdat deze zeker uitgevoerd zouden worden voor de ingebruikname van de school, worden de nodige garanties ingebouwd.

In alle redelijkheid moet worden aangenomen dat deze milderende maatregelen enkel betrekking hebben op de zones 1 en 2, nu het deze zones zijn die een sterk publiekstrekking effect kunnen hebben.

Omdat de infrastructurele werken eerst of ten laatste gelijktijdig met de realisatie van de uitbreiding van de campus zouden uitgevoerd worden, dient eerst de realisatie van deze infrastructurele werken vergund en voldoende gegarandeerd zijn.

Onder voldoende gegarandeerd zijn, kunnen volgende zaken begrepen worden: een bewijs van effectief ingepland zijn, een bewijs van budgettering en een samenwerkingsovereenkomst. Van belang is het reële engagement tot realisatie uiterlijk op het moment van ingebruikname van de school. Het meegeven van een dergelijke stand van zaken is van wezenlijk belang om het voorschrift te kunnen toetsen.

<p>De volgende maatregelen moeten gerealiseerd of voldoende gegarandeerd zijn op het ogenblik van de afgifte van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de school:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanpassen oversteek Scholierenpad over de Poperingseweg; - Bijkomend zebrapad over de Augustijnenstraat; - Het aanleggen van een verkeersplateau op de kruising van het Scholierenpad en de Augustijnenstraat; - De halteaccommodatie van De Lijn in de Haiglaan en de Veurnseweg herschikt en uitgebreid is. <p>De aanvrager voegt bij zijn aanvraag een stand van zaken aangaande bovenstaande infrastructurele ingrepen.</p> <p>Indien de realisatie van de bovenstaande flankerende maatregelen nog gepaard zou gaan met andere, hierboven niet vermelde, niet-vergunningsplichtige werken en/of handelingen, dienen deze op het moment van vergunningsaanvraag ofwel te zijn gerealiseerd, ofwel dienen eveneens voldoende waarborgen te worden geboden m.b.t. de realisatie ervan.</p> <p><u>Schaalvervoersplan</u></p> <p>Het schoolvervoerplan dient toegevoegd te worden bij het indienen de omgevingsvergunningsaanvraag. De school dient een schoolvervoersplan op te maken waarin minstens volgende elementen zijn opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De mobiliteit en verkeerscirculatie op de site dient aangeduid te worden. De toegang en verkeerscirculatie op de site voor duurzame vervoermiddelen (te voet, fiets of openbaar vervoer) primeert boven het privaat vervoer (auto). Dit betekent dat de toegang en verkeerscirculatie inzet op maximaal comfort en verkeersveiligheid voor duurzame vervoersmiddelen. - Welke maatregelen zullen genomen worden ter promotie van fiets en OV bij het personeel, zoals bvb. hogere fietsvergoedingen, terugbetaling openbaarvervoerkosten, kledkamers en douches voor de fietsgebruikers - Hoe de school (de ouders van) de leerlingen zal sensibiliseren om deze niet met de wagen te brengen of zelf de wagen te gebruiken - Acties om zwerfvuil te vermijden langs de belangrijkste schoolroutes (bvb. opruimacties) - Het voorzien van gemachtigde opzichters tijdens piekmomenten aan de Augustijnenstraat, bv. aan kruispunt met Scholierenpad en Griettensstraat. 	<p>Voor een aantal werken die niet noodzakelijk vergunningsplichtig zijn, wordt het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitgebreide scholencampus afhankelijk gemaakt van de realisatie van deze ingrepen.</p> <p>Dit betreft de bushalte Stelplaats, de bushalte leper Hoekje en de nieuwe bushalte t.h.v. de ontsluiting van de school.</p>
--	--

Openbare nut en reliëfwijzigingen

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. Ook reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan.

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 van het sportterrein, 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 verstraald afgevoerd worden via groendaken, infiltreren in de bodem of opgevangen worden in waterbuffers en grachten.

Aquafincollector

Doorheen het plangebied loopt de collector 92.603. Er geldt een erfdienstbaarheidszone van 5 m langs weerszijden van de collector. De bepalingen van deze erfdienstbaarheid dient gerespecteerd te worden. De inspectieputten moeten steeds toegankelijk en inspecteerbaar zijn.

Binnen de erfdienstbaarheidszone mag, behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen.
- het wijzigen van het maaiveldniveau;
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m²;
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen;

Binnen de erfdienstbaarheidszone is o.m. parking toegelaten in waterdoorlaatbare verhardingen. Er kunnen ook aanplantingen gebeuren indien het gaat om niet diepwortelende bomen of struiken. Bij ophogingen van het terrein dienen de inspectieputten aangepast te worden tot aan het maaiveldpeil, volgens de typetekeningen in bijlage.

Kleinere opbrekbare constructies kunnen toegelaten worden binnen de erfdienstbaarheidszone indien deze de toegankelijkheid van de collector niet belemmeren en als deze worden

- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen;
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.

gedemonteerd indien nodig voor onderhoud/herstelling van de collector.

Begrippen

Ondergeschikte functie

Een ondergeschikte functie moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming. De ondergeschikte functie mag maximaal 15% bedragen van de totale vloeroppervlakte.

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.

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

Bruto vloeroppervlakte:

De som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw.

Netto-vloeroppervlakte

De netto-vloeroppervlakte is de beloopbare ruimte (van minimum 1,80 m hoogte) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden niet afgetrokken maar meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.

Terreinbezettingsgraad

De terreinbezettingsgraad is de verhouding van de bebouwde én verharde oppervlakte ten aanzien van de totale grondoppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). Het bevat de bebouwde oppervlakte en de verharde oppervlakte.

Drop Off

Het betreft een ingerichte parkeerhaven of voorbehouden parkeerplaatsen voor kort parkeren die bestemd zijn voor het afzetten of ophalen van leerlingen.

Art 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)



Bestemming:

Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Ondergeschikte publieke functies zijn toegelaten zolang ze een ruimtelijke en functionele band hebben met de gemeenschapsfunctie.

Inrichting:

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Hierbij moet rekening gehouden worden met volgende inrichtingsvoorschriften:

Duurzaam en meervoudig ruimtegebruik:

- Bij het ontwerp en inplanting van gebouwen en buitenruimtes moet rekening gehouden worden met een meervoudig ruimtegebruik. De aanvrager dient in de verantwoordingsnota aan te geven hoe het meervoudig ruimtegebruik onderzocht wordt, indien niet haalbaar is, is een motivatie nodig.
- Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Terreinbezetting en bebouwingsgraad:

- De terreinbezettingsgraad bedraagt max. 75%.
- De bebouwingsgraad bedraagt max. 50%.
- Min. 25% van de zone dient een groene inrichting te hebben. Deze oppervlakte bestaat uit een afwisseling van gras, heesters en hoogstambomen en kan ingericht worden als speelweide of speelterrein, rustruimtes, park, bos en elementen die bijdragen tot de landschappelijke inkleding.

Landschap:

- Het ontwerp van de campus dient rekening te houden met de bestaande groen- en natuurwaarden van de site. De groen- en natuurwaarden dienen in fase van ontwerpvoering in beeld te worden gebracht.

De zone is voorzien om een campus op te richten voor een scholengemeenschap.

Binnen de zone kunnen naast gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen ook andere activiteiten voorzien worden. Enkele voorbeelden:

- Een restaurant uitgebaat door leerlingen;
- Een buurtwinkel of kapperszaak uitgebaat door leerlingen

Ze moeten echter een ruimtelijke en functionele band hebben met de school. Het kunnen geen autonome activiteiten zijn.

Met meervoudig ruimtegebruik wordt bedoeld dat bij het ontwerp en inplanting van gebouwen rekening moet gehouden dat ook andere doelgroepen bepaalde ruimtes kunnen gebruiken. Enkele voorbeelden:

- Een polyvalente ruimte moet ook door de buurt kunnen gebruikt worden bij een buurtvergadering;
- Een sporthal moet na de schooluren ook door de stad of door sportverenigingen kunnen gebruikt worden;
- De parking moet buiten de schooluren ook toegankelijk zijn bvb. als randparking voor de stad of in functie van de latere uitbouw van de groen recreatieve zone.

De totale oppervlakte van bebouwing en verharding bedraagt 75%. Dit betekent dat minstens 25% een groene inrichting krijgt.

De bestemmingszone heeft een oppervlakte van ongeveer 76.600 m² dit betekent dat maximum 38.300 m² kan bebouwd worden.

Inplanting:

- De afstand van gebouwen en constructies tot de perimeter van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en tot de overdruk groenbuffer langs de Oliedamstraat bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie. Dit geldt niet waar de grens van het RUP samenvalt met het openbaar domein;
- Bij ontwerp van de gebouwen moet gezorgd worden dat de inijk in de achtertuinen van de woningen in de Oliedamstraat beperkt wordt.

Bouwhoogte:

- De gebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 13 m.
- De gebouwen mogen maximaal 3 bouwlagen hebben.

Overdruk: kernbebouwing



- Binnen deze zone dient in nieuwbouwwerken maximaal gestapeld worden. De bouwhoogte voor nieuwbouw binnen deze zone bedraagt minimaal 3 bouwlagen en maximaal 5 bouwlagen. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 20 m.

Parkeren:

- Binnen art. 1 of binnen art. 2 dient een parkeergelegenheid voor min. 300 wagens voorzien te worden. Indien deze binnen art. 1 gerealiseerd worden, dient dit ondergronds te gebeuren of binnen de contour van een schoolgebouwwolume.
- Binnen art. 1 of binnen art. 2 dienen 1.500 fietsstalplaatsen voorzien te worden met minstens $\frac{3}{4}$ van de plaatsen overdekt te voorzien.
- De parkeergelegenheden voor wagens en drop off zones dienen enkel toegankelijk te zijn vanaf de Veurnseweg.
- De bestaande, ongeschikte parkings langs de Augustijnenstraat van ongeveer een 80tal parkeerplaatsen kunnen behouden blijven. Deze parkings mogen niet vrij toegankelijk zijn zodat de doelgroep beperkt is.
- De parkeerstroken dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. De rijstroken kunnen in niet-waterdoorlatende materialen aangelegd worden. Per 10 parkeerplaatsen dient min. 10 m² groen en 1 hoogstamboom voorzien te worden.



Dit kan door rekening te houden met de oriëntatie van het gebouw, met de indeling van het gebouw (bvb. geen klaslokalen aan deze zijde) en met de raamopeningen.

Er wordt zowel een kroonlijsthoogte als een maximum aantal bouwlagen vastgelegd. Bepaalde gebouwen bestaan niet uit bouwlagen (bvb. sporthal, ateliers,...). Daarom is het wenselijk ook een maximale kroonlijst te definiëren.

Binnen deze overdrukzone wordt gestreefd naar hogere bebouwing. Functies die kunnen gestapeld worden (bvb. leslokalen, kantoren, eetzaal, studiezaal,...) moeten zoveel mogelijk in verschillende bouwlagen voorzien worden. Uitzonderingen zijn bvb. ateliers, sporthal, losstaande bijgebouwen.... Het stapelen moet leiden tot een beperktere ruimte inname van gebouwen en tot meer ruimtelijke kwaliteit.

Uit de MOBER blijkt dat er parkeerplaats voor minstens 300 wagens en minstens 1.500 fietsen moet voorzien worden. Het parkeren zal ingebed liggen in dit project en een multifunctioneel gebruik kennen. Zowel de scholencampus als de toekomstige recreatieve activiteiten zullen hiervan gebruik kunnen maken.

De bestaande parking langs de Augustijnenstraat beschikt over ca. 56 plaatsen en ca. 24 plaatsen. Deze kan behouden blijven voor bezoekers, klanten (bvb. schoolrestaurant, kapsalon, (rij)school, volwassenonderwijs...), leveranciers,... Deze parkings zijn niet bedoeld voor leerkrachten en leerlingen om geen aanzuigeffect te creëren.

De groenvoorzieningen moeten de parkeerhaven een ruimtelijke kwaliteit geven en integreren binnen zijn omgeving.

Toegang:

Vanaf de Augustijnenstraat zijn enkel volgende toegangen tot de zone toegelaten:

- Eén of meerdere toegangen voor niet-gemotoriseerd verkeer;
- Eén toegang voor de ondergeschikte, bestaande parkings gelegen langs de Augustijnenstraat;
- Toegang voor hulpdiensten.



De zone dient permanent voor fietsers en voetgangers doorwaadbaar te zijn tussen de Augustijnenstraat, Vrijbosroute en Veurnseweg. De aanvrager dient in de verantwoordingsnota aan te geven hoe de permanente doorwaadbaarheid van het gebied wordt voorzien.

Overdruk: groenbuffer woningen



- De overdruk is bestemd voor de aanleg van een groenaanleg langs de perceelsranden. Deze dient een parkachtige aanleg te hebben met een afwisseling van heesters en hoogstambomen.
- Langsheen de zonegrenzen grenzend aan de percelen langsheen de Oliedamstraat dient deze zone minimaal 10 m breed te zijn. Bestaande, vergunde constructies in deze bufferzone kunnen behouden worden.
- Langs de noordzijde van de Oliedamstraat dient deze zone minimaal 3 m breed te zijn.
- De buffer dient als afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inkleding van de gemeenschaps- en openbare voorzieningen ten aanzien van de aanpalende woonomgeving.

De scholencampus mag geen afgesloten geheel zijn. Ze moet ook buiten de lestijden doorwaadbaar zijn voor fietsers en voetgangers. Hiermee worden bijkomende verbindingen tussen het trage wegennetwerk voorzien. Tegelijkertijd wordt hiermee ook de mobiliteitsdruk (door op- en afrijdende voertuigen) in de Augustijnenstraat beheerst.

Art 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN BINNEN EEN GROEN KADER
(CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)



Bestemming:

Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Deze functies dienen geïntegreerd te worden in een groene omgeving.

Ondergeschikte publieke functies zijn toegelaten zolang ze een ruimtelijke en functionele band hebben met de gemeenschapsfunctie.

Inrichting:

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten. Hierbij moet rekening gehouden worden met volgende inrichtingsvoorschriften:

Landschap:

- De globale aanleg van deze zone dient te starten vanuit een landschapsplan. Dit landschapsplan moet rekening houden met de bestaande en omliggende landschapselementen met groen- en natuurwaarden.
- Binnen het landschapsplan van art. 2 dient een klimaatbos geïntegreerd te worden met een oppervlakte van min. 4.400 m².

Duurzaam en meervoudig ruimtegebruik:

- Bij het ontwerp en de inplanting van gebouwen moet rekening gehouden worden met een meervoudig ruimtegebruik. De aanvrager dient in de verantwoordingsnota aan te geven hoe het meervoudig ruimtegebruik onderzocht wordt, indien niet haalbaar is een motivatie nodig.
- Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik.

De zone is voorzien om een campus op te richten voor een scholengemeenschap. Gelet op de overgang naar een toekomstig groen recreatief park (lange termijn) kunnen in deze zone ook recreatieve voorzieningen aangelegd worden (bvb. een sportveld dat zowel door school als door sportverenigingen kan gebruikt worden)

De inrichting van de zone dient te vertrekken vanuit een landschappelijke structuur; zoals het bestaand open landbouwgebied, het toekomstig groen recreatieve park, de Augustinusbeek met open beekprofiel en de stedelijke bebouwing. Groenzones mogen geen restruimtes zijn maar zijn definiërend voor de inrichting van verharding en gebouwen. Nieuwe landschapselementen (bvb. houtkanten, bomenrijen, speelweides, boszoom dienen toegevoegd te worden en dienen een landschappelijk geheel te vormen. Voor een klimaatbos van min. 4.400 m² dient ca. 880 bomen aangeplant te worden.

Met meervoudig ruimtegebruik wordt bedoeld dat bij het ontwerp en inplanting van gebouwen rekening moet gehouden worden dat ook andere doelgroepen bepaalde ruimtes kunnen gebruiken. Enkele voorbeelden:

- Een polyvalente ruimte moet ook door de buurt kunnen gebruikt worden bij een buurtvergadering;
- Een sporthal moet na de schooluren ook door de stad of door sportverenigingen kunnen gebruikt worden;
- De parking moet buiten de schooluren ook toegankelijk zijn bvb. als randparking voor de stad of in functie van de latere uitbouw van de groen recreatieve zone.

Terreinbezetting en bebouwingsgraad:

- De terreinbezettingsgraad bedraagt max. 50%.
- De bebouwingsgraad bedraagt max. 10%.
- Min. 50% van de zone dient een groene inrichting te hebben. Deze oppervlakte bestaat uit een afwisseling van gras, heesters en hoogstambomen en kan ingericht worden als speelweide of speelterrein, rustruimtes, park, bos en elementen die bijdragen tot de landschappelijke inkleding. Minstens 10% van art. 2 dient aangelegd te worden als een klimaatbos.
- Er kan afgeweken worden van de maximale terreinbezettingsgraad en bebouwingsgraad voor de zone in functie van de realisatie van de stedelijke ontwikkelingszone (openluchtrecreatieve, groen) met integratie van volwaardige groene ruimte ten noorden van het plangebied. De afwijking kan enkel toegestaan worden op basis van een globaal inrichtingsplan van de stedelijke ontwikkelingszone inclusief de overlap met de schoolcampus.

Inplanting:

- Alle constructies dienen aan te sluiten en gebundeld te worden met de bebouwing van art. 1.
- De afstand van gebouwen en constructies tot de perimeter van het RUP bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie. Dit geldt niet waar de grens van het RUP samenvalt met het openbaar domein;
- Alle constructies, zowel ondergronds (bv. regenwaterput) als bovengronds, dienen achter de opgelegde bouwlijn ingeplant te worden. Bijgevolg dienen alle constructies/gebouwen ingeplant te worden op min. 8 m van de goedgekeurde rooilijn.

Bouwhoogte:

- De gebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 13 m.
- De gebouwen mogen maximaal 3 bouwlagen hebben.

Parkeren:

- Binnen art. 1 of binnen art. 2 dient een parkeergelegenheid voor min. 300 wagens voorzien te worden. Indien deze binnen art. 1 gerealiseerd worden, dient dit ondergronds te gebeuren of binnen de contour van een schoolgebouwwolume.
- Binnen art. 1 of binnen art. 2 dienen 1.500 fietsstalplaatsen voorzien te worden.
- Binnen art. 2 dienen voldoende drop-off locaties voorzien te worden.
- De parkeergelegenheden en drop-off locaties voor wagens mogen enkel toegankelijk zijn vanaf de Veurnseweg.

De totale oppervlakte van bebouwing en verharding bedraagt 50%. Dit betekent dat minstens 50% een groene inrichting krijgt. De bestemmingszone heeft een oppervlakte van 44.119 m². Dit betekent dat max. 22.059 m² kan verhard worden en max. 4.412 m² kan bebouwd worden.

Het bundelen van de constructies en het beperken van bijkomende ruimte-inname is wenselijk voor een zuinig ruimtegebruik.

De goedgekeurde ontworpen rooilijn 36 - 38 van het plan WA774/1 is van toepassing langs de gewestweg.

Er wordt zowel een kroonlijsthoogte als een maximum aantal bouwlagen vastgelegd. Bepaalde gebouwen bestaan niet uit bouwlagen (bvb. sporthal, ateliers,...). Daarom is het wenselijk ook een maximale kroonlijst te definiëren.

Uit de MOBER blijkt dat er parkeerplaats voor minstens 300 wagens en minstens 1.500 fietsen moeten voorzien worden.

- De parkeerstroken dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. De rijstroken kunnen in niet-waterdoorlatende materialen aangelegd worden. Per 10 parkeerplaatsen dient min. 10 m² groen en 1 hoogstamboom voorzien te worden.

Toegang:

- De zone dient voor niet-gemotoriseerd verkeer toegankelijk te zijn vanaf de Veurnseweg en vanaf de zonegrenzen met art. 1 zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen en art. 3 zone voor beekvallei.
- De zone is voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk via de Veurnseweg

De groenvoorzieningen moeten de parkeerhaven een ruimtelijke kwaliteit geven en integreren binnen zijn omgeving.

Art 3: ZONE VOOR BEEKVALLEI (CATEGORIE OVERIG GROEN, SUBCATEGORIE PARK)



Bestemming:

Het gebied is bestemd voor de beekvallei van de Augustinusbeek. Deze omvat zowel de beek als de oevers en de aangrenzende terreinen.

Inrichting:

Alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig en/of nuttig zijn voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling van de Augustinusbeek zijn toegestaan. Hierbij moet rekening gehouden worden met volgende inrichtingsvoorschriften:

Waterloop:

- De waterloop Augustinusbeek dient terug een open beekprofiel te krijgen. De Augustinusbeek dient omgevormd te worden naar een klimaatadaptief groenblauwe vallei. Naast de ecologische functie kan binnen de zone ook waterinfiltratie- en/of waterbuffervoorzieningen in open profiel aangelegd worden.

Bebouwingsgraad:

- Het betreft een bouwvrije zone.

Verharding en constructies:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, is toegelaten. Verharding dient in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.

Toegankelijkheid gemeenschapsvoorzieningen:

- In functie van de toegankelijkheid van de zone voor gemeenschaps- en openbare voorziening (art. 1 en art. 2) kan de zone gedwarst worden door een weginfrastructuur en aanhorigheden. De betrokken weginfrastructuur voor het gemotoriseerd verkeer en trage weggebruikers kan met een maximale breedte van 15 m de beekvallei dwarsen.
- In functie van de ontsluiting van het aanpalend bedrijventerrein kan de beek niet overweld worden. Het bedrijventerrein dient te ontsluiten via de Veurnseweg.

Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:

- speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...
- toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatie-borden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten ...
- paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ...

Vanaf de Veurnseweg moet toegang gegeven kunnen worden aan de scholencampus. Hiervoor moet de beekvallei gekruist worden.

Art 4: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID (CATEGORIE BEDRIJVIGHEID)



Bestemming:

Hoofdbestemming:

- De zone is bestemd voor lokale bedrijvigheid.

Nevebestemming:

- Kantoren en toonzalen zijn toegelaten als nevenbestemming. De vloeroppervlakte blijft beperkt tot 30% van de totale vloeroppervlakte. Autonome kantoren, toonzalen en handel zijn niet toegelaten.

Inrichting:

Duurzaam ruimtegebruik:

- Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Terreinbezetting en bebouwingsgraad:

- De terreinbezettingsgraad bedraagt max. 85%.
- De bebouwingsgraad bedraagt max. 2/3.

Inplanting:

- Alle constructies, zowel ondergronds (bv. regenwaterput) als bovengronds, dienen achter de opgelegde bouwlijn ingeplant te worden. Bijgevolg dienen alle constructies/gebouwen ingeplant te worden op min. 8 m van de goedgekeurde rooilijn.
- De inplanting t.o.v. de noordelijke zonegrens bedraagt min. 9 m.
- De inplanting t.o.v. de zuidelijke zonegrens is vrij.
- De inplanting t.o.v. de oevers van de Augustinusbeek bedraagt min. 30 m.

Bouwhoogte:

- De gebouwen hebben een maximale hoogte van 12 m.

In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt een hoge bebouwingsgraad en terreinbezettingsgraad voorzien. Dit moet toelaten de ruimte efficiënt te benutten om bedrijfsactiviteiten uit te voeren.

De goedgekeurde ontworpen rooilijn 36 - 38 van het plan WA774/1 is van toepassing langs de gewestweg.

De huidige gebouwen staan ingeplant op ca. 9 m van de noordelijke zonegrens. Het is noodzakelijk om een groenbuffer van 5 m aan te leggen en een doorgang te hebben van 4 m (i.f.v. bedrijfsactiviteiten en hulpdiensten) naar achteren.

Op de zuidelijke zonegrens kan geclusterd gebouwd worden.

Er dient min. 15 m voorzien te worden voor de beekvallei en min. 10 m in functie van de ontsluiting van de KMO-zone. De gebouwen dienen min. 8 m van de goedgekeurde rooilijn van deze ontsluitingsweg ingeplant te worden.

Bedrijfswoning:

- Binnen de zone kan één woongelegenhed voor de eigenaar of voor conciërge of bewakingspersoneel voorzien worden. De woongelegenhed heeft een max. bruto vloeroppervlakte 200 m² en is geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

Beeldkwaliteit:

- Het visueel aspect van de bedrijvzone vanaf de Veurnseweg dient kwalitatief te zijn met integratie van voldoende groene ruimte. In de voortuinzone dient het verhardingsaspect beperkt tot max. 1/3 van de oppervlakte van de voortuin om een overwegend groene aanleg te voorzien van opgaand groen.
- Bij heraanleg van de zone tussen de bebouwing en de Veurnseweg/Vrijbosroute dient een hoge ruimtelijke beeldkwaliteit voorzien te worden. Binnen deze zone is het niet mogelijk om te stapelen. De toegang tot de Veurnseweg dient beperkt te worden tot 1 noordelijke ontsluiting van max. 10 m breed en 1 ontsluiting op de Veurnseweg van max. 8 m breed.

Parkeren:

- De parkeerbehoefte alsook het laden en lossen dient volledig op eigen terrein georganiseerd te worden.

Overdruk: groenbuffer bedrijvigheid



- De overdruk is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer in streekeigen struiken en hoogstammige bomen.
- Langsheen de noordelijke zonegrens dient een groenbuffer voorzien te worden van min. 5 m breedte.
- Er kan geen enkele verharding of constructie in voorzien worden.
- De buffer dient als afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inkleding van de lokale bedrijvigheid ten aanzien van de aanpalende zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen.
- De groenbuffer kan enkel onderbroken worden voor de ontsluiting van het aanpalende bedrijventerrein.

Hiervoor wordt verwezen naar de indicatieve aanduiding: ontsluiting bedrijventerrein met een maximale wegbreedte van 10 m.

INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING SCHOLENCAMPUS



De zone voor gemeenschaps- en openbare voorziening (art. 1 en art. 2) kan voor het gemotoriseerd verkeer enkel ontsloten worden via de N8 (Veurnseweg).

De beek kan enkel overwelfd worden in functie van een ontsluiting van de zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (art. 1 en art. 2).

De weginfrastructuur voor het gemotoriseerd verkeer met bijkomend fiets- en voetpaden kan met een maximale breedte van 15 m de zone voor beekvallei (art. 3) dwarsen.

De landschappelijke inpassing van deze weginfrastructuur dient geïntegreerd te worden in het landschapsplan dat dient opgemaakt te worden in art. 2.

Ter hoogte van het kruispunt van de ontsluitingsweg van de scholencampus met de Veurnseweg dient een bushalte ingericht te worden. Deze dient ontworpen te zijn met een capaciteit om voldoende bussen te kunnen laten halteren in ochtend- en avondspits. Halterende bussen mogen het doorgaand verkeer niet hinderen.

Een landschappelijke inpassing van deze weginfrastructuur is steeds noodzakelijk.

INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING BEDRIJVENTERREIN



Het aanpalende bedrijventerrein dient noordwaarts ontsloten te worden via de ontsluitingsweg van de zone voor gemeenschaps- en openbare voorziening.

De beek kan niet overwelfd worden in functie van een ontsluiting van het aanpalend bedrijventerrein.

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer heeft een maximale wegbreedte van 10 m.

Een landschappelijke inpassing van deze weginfrastructuur is steeds noodzakelijk.

INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING TRAGE WEG



De zone voor gemeenschaps- en openbare voorziening (art. 1 en art. 2) kan voor het fiets- en voetgangersverkeer ontsloten worden via de Vrijbosroute.

De ontsluiting van de schoolsite op de Vrijbosroute dient bij start en einde van de school goed verlicht te worden. Bij het ontwerp van de toegang moet rekening gehouden worden met een maximale zichtbaarheid.

INDICATIEVE AANDUIDING: BEEK



De beek die de bovenloop van de Augustinusbeek vormt, dient onderzocht te worden om deze een maximale open structuur te geven, die geïntegreerd wordt in de realisatie van de bestemmingen.

De waterloop kan meanderen in een groene omgeving binnen de aanpalende bestemmingszones.

INDICATIEVE AANDUIDING: WONING



De aangeduide bebouwing is een vergund geachte zonevrije woning. Voor deze constructies blijven de specifieke decretale verbouw- en herbouwmogelijkheden voor zonevrije woningen van toepassing.

Het herbouwen van de bestaande bebouwing op een gewijzigde plaats is enkel mogelijk op 8 m van de goedgekeurde rooilijn langs de gewestweg N8. Dit is een noodzakelijke verschuiving omdat de woning getroffen is door een rooilijn.

Bouwhoogte:

- Bij nieuwbouw geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met een dakvolume. Elke bouwlaag heeft een max. hoogte van 3,10 m.

De bestaande woning in het voormalig agrarisch gebied blijft zonevrij in de zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen.

Dakvolume: hellend of plat dak is mogelijk.

INDICATIEVE AANDUIDING: BESTAANDE, ONDERGESCHIKTE PARKING



De bestaande, ondergeschikte parkings gelegen langs de Augustijnenstraat kunnen blijven bestaan onder de volgende voorwaarden:

- Het zijn klein ondergeschikte parkings van max. een 80tal parkeerplaatsen,
- Deze parkings mogen niet vrij toegankelijk zijn, zodat de doelgroep beperkt is.

De bestaande parkings langs de Augustijnenstraat beschikken over ca. 56 parkeerplaatsen en ca. 24 parkeerplaatsen. Deze kunnen behouden blijven voor bezoekers, klanten (bvb. schoolrestaurant, kapsalon, (rij)school, volwassenonderwijs...), leveranciers...

Deze parkings zijn niet bedoeld voor leerkrachten en leerlingen om geen aanzuigeffect te creëren.