



**GEMEENTELIJKE  
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING  
TER VRIJWARING VAN HET  
WOONKLIMAAT  
EN HET  
WAARDEVOL BOUWKUNDIG ERFGOED.**

Aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 6 maart 2006.

Goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van West -Vlaanderen  
in zitting van 9 november 2006

Aangeplakt te Ieper op 21 november 2006

Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 6 december 2006

## INHOUD

<b>Titel 1.</b>	<b>Definities en doelstellingen .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1.	Algemene definities .....	3
Artikel 2.	Doelstellingen .....	3
Artikel 3.	Toepassingsgebied .....	3
<b>Titel 2:</b>	<b>Integratie van gebouwen in hun omgeving.....</b>	<b>4</b>
Hoofdstuk 1.	Definities en aanvulling vergunningsplicht.....	4
Artikel 4.	Definities.....	4
Artikel 5.	Aanvulling vergunningsplicht .....	4
Hoofdstuk 2.	Voorschriften met betrekking tot gekoppelde bebouwing .....	5
Artikel 6.	Inplanting .....	5
Artikel 7.	Bebouwingsgraad en bouwdiepte .....	5
Artikel 8.	Bouwhoogtes .....	6
Artikel 9.	Afwijkingsmogelijkheid voor bestaande gebouwen.....	6
Artikel 10.	Garages en garagepoorten .....	6
Hoofdstuk 3.	Koeren en tuinen .....	7
Artikel 11.	Definitie .....	7
Artikel 12.	Inrichting van koeren en tuinen.....	7
Hoofdstuk 4.	Vrijstaande gebouwen. ....	7
Artikel 13.	Definities.....	7
Artikel 14.	inrichting van de zijdelingse stroken .....	7
Artikel 15.	Afsluitingen .....	7
<b>Titel 3:</b>	<b>Woonkwaliteit.....</b>	<b>8</b>
Hoofdstuk 1.	Technische bepalingen en buitenruimte .....	8
Artikel 16.	Technische installaties.....	8
Artikel 17.	Scheidsmuren van woningen.....	8
Artikel 18.	Private buitenruimte .....	9
Hoofdstuk 2:	creëren van meergezinswoningen. ....	9
Artikel 19.	Algemene voorschriften.....	9
Artikel 20.	Opdelen van bestaande panden.....	10
<b>Titel 4:</b>	<b>Bescherming van het waardevol bouwkundig erfgoed, waaronder in het bijzonder de wederopbouwarchitectuur. ....</b>	<b>11</b>
Artikel 21.	Definities.....	11
Artikel 22.	Aanvulling vergunningsplicht.....	11
Artikel 23.	Behoud van de waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen. ....	12
Artikel 24.	Bijzondere voorschriften. ....	12
<b>Titel 5:</b>	<b>Toegankelijkheid van woningen en gebouwen.....</b>	<b>14</b>
Artikel 25.	Behoud van bestaande toegangen. ....	14
Artikel 26.	Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie. ....	14
Artikel 27.	Integrale toegankelijkheid van publiek toegankelijke gebouwen voor personen met een verminderde beweeglijkheid. ....	14
<b>Titel 6:</b>	<b>aanvraagdossier stedenbouwkundige vergunning .....</b>	<b>15</b>
Artikel 28.	Begeleidende nota .....	15
Artikel 29.	Minimumvereisten van de plannen.....	15
<b>Titel 7:</b>	<b>Overgangs- en slotbepalingen .....</b>	<b>16</b>
Artikel 30.	Overeenstemming van een project met deze verordening.....	16
Artikel 31.	Toepassing in de tijd.....	16
<b>Bijlage 1.:</b>	<b>inhoudelijke vereisten voor een mobiliteits-effectrapport (mober) ...</b>	<b>17</b>

## **Titel 1. Definities en doelstellingen**

### **Artikel 1. Algemene definities**

In deze stedenbouwkundige verordening wordt verstaan onder:

**bouwlaag:** geheel van op hetzelfde vloerniveau gelegen ruimten.

**scheidsmuur:** muur op, tegen of juist naast de perceelsgrens, niet zijnde de rooilijn, die twee aanpalende percelen scheidt en die aan ten minste één zijde een gebouw begrenst.

**terrein:** perceel of het geheel van aaneengesloten percelen van dezelfde eigenaar

**woontiteit :** lokaal of geheel van aansluitende lokalen, hoofdzakelijk bestemd voor de permanente huisvesting van een persoon of een groep van samenlevende personen.

### **Artikel 2. Doelstellingen**

Deze stedenbouwkundige verordening heeft tot doel:

- 1° de integratie van gebouwen en constructies in hun omgeving te bevorderen
- 2° de woonkwaliteit te versterken bij nieuwbouw en verbouwingen, zowel op het eigen perceel als t.o.v. de directe omgeving
- 3° het waardevolle bouwkundige erfgoed te vrijwaren
- 4° het volledig gebruik van gebouwen te stimuleren
- 5° de integrale toegankelijkheid van gebouwen

### **Artikel 3. Toepassingsgebied**

Behoudens andersluidende bepalingen in ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, bestaande verkavelingsvergunningen of in deze verordening, is deze verordening van toepassing op het volledige grondgebied van Ieper.

## **Titel 2: Integratie van gebouwen in hun omgeving.**

### **Hoofdstuk 1. Definities en aanvulling vergunningsplicht**

#### **Artikel 4. Definities**

**bebouwingsgraad:** De verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). Verharding wordt niet als bebouwde oppervlakte meegerekend.

**bouwlijn:** hoofdvlak gevormd door de voorgevels van de gebouwen.

**gekoppelde bebouwing:** er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer:

- op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden én
- het perceel minder dan 15 m breed is

**huizenblok:** geheel van al dan niet bebouwde terreinen, dat begrensd is door verkeerswegen of natuurlijke grenzen.

**referentiegebouw:** naastliggend gebouw met dezelfde functie. Wanneer er in één richting geen dergelijk naastliggend gebouw is, is het referentiegebouw het dichtstbijgelegen gebouw in deze richting.

**referentiemaat:** de maat van eenzelfde bouwdeel (bvb. gevelhoogte, bouwdiepte van een bouwlaag, nokhoogte) van een referentiegebouw.

Wanneer geen referentiegebouw gevonden wordt of wanneer deze referentiemaat de helft lager is dan de gemiddelde maat van de gebouwen in de straat of het huizenblok, is de referentiemaat de gemiddelde maat van de gebouwen in dezelfde straat of bij uitbreiding het huizenblok.

De hoogtemetingen gebeuren vanaf de gemiddelde voetpadhoogte.

**technische verdieping:** gedeelte van een verdieping dat niet bewoonbaar is of onbruikbaar voor de hoofdfunctie van het gebouw, waar technische voorzieningen ondergebracht zijn.

**topgevel:** gevel aan de korte zijde van een gebouw zodat de gevellijn min of meer het driehoekige dak volgt.

#### **Artikel 5. Aanvulling vergunningsplicht**

##### **§1. Technische constructies**

Niemand mag, zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van de bevoegde overheid zichtbaar van op het openbaar domein volgende elementen plaatsen:

- een toestel of kast tegen de vlakken van gebouwen of afsluitingen met uitzondering van bellen en brievenbussen kleiner dan 0,25 m<sup>2</sup> geveloppervlakte
- afvoerkanalen voor rook, damp of gassen
- antenne(s) en/of schotelantenne(s) voor een zend- en ontvanginstallatie voor telecommunicatie

##### **§2. Wijzigen van de gevels**

Niemand mag, zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van de bevoegde overheid de gevels te pleisteren, ontpleisteren schilderen of het schilderwerk te verwijderen.

## **Hoofdstuk 2. Voorschriften met betrekking tot gekoppelde bebouwing**

### **Artikel 6. Inplanting**

#### **§1. Langs de openbare weg**

Langs de zijde van de openbare weg wordt de gevel van een gekoppeld hoofdgebouw geplaatst op de rooilijn of, in voorkomend geval, op de bouwlijn.

#### **§2. Langs de zijkavelgrenzen**

Een gekoppeld hoofdgebouw wordt geplaatst op of tegen de zijkavelgrens.

#### **§3. Afwijkingsmogelijkheid**

Van de inplantingsregels in §1 en §2 kan afgeweken worden

- om op een harmonieuze wijze aan te sluiten op het naastliggend gebouw dat evenmin ingeplant is volgens §1 en §2
- bij de overgang naar een ander bebouwingstype op de naastliggende percelen
- voor delen van een gevel zoals erkers, nissen op voorwaarde dat op de perceelsgrenzen terug een harmonieuze aansluiting met de aanpalende gevels gebeurt

### **Artikel 7. Bebouwingsgraad en bouwdiepte**

#### **§1. Bebouwingsgraad**

De maximale bebouwingsgraad bedraagt voor:

- hoekpercelen en percelen kleiner dan 150 m<sup>2</sup>: vrij
- percelen tussen 150 m<sup>2</sup> en 300 m<sup>2</sup>: 75%
- percelen tussen 300 m<sup>2</sup> en 600 m<sup>2</sup>: 225 m<sup>2</sup> of 50%
- percelen groter dan 600 m<sup>2</sup>: 300 m<sup>2</sup> of 40%

#### **§2. Maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping**

Op de gelijkvloerse verdieping voldoet de bouwdiepte van een gekoppeld gebouw, gemeten vanaf de bouwlijn, aan de volgende voorwaarden:

- niet meer dan 3 meter dieper dan de minst diepe referentiebouwdiepte, tenzij een trapsgewijze zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt;
- niet dieper dan de diepste referentiediepte of 20 m;

#### **§3. Maximale bouwdiepte op de bovenverdiepingen.**

Op de bovenverdiepingen voldoet de bouwdiepte van het 'gebouw', gemeten vanaf de bouwlijn, aan de volgende voorwaarden:

- niet meer dan 3 meter dieper dan de minst diepe referentiebouwdiepte, tenzij een trapsgewijze zijdelingse insprong van minstens 3 meter geëerbiedigd wordt;
- niet dieper dan de diepste referentiediepte of 14 m;

#### **§4. Afwijkingsmogelijkheid**

Voor gebouwen waar op de gelijkvloerse verdieping een niet-woonfunctie aanwezig is, kan van de voorschriften in §1 en §2 afgeweken worden onder de volgende voorwaarden:

- de hoogte van de scheidsmuur op de perceelsgrenzen voorbij de maximale bouwdiepte uit §2 blijft beperkt tot 2,5 m als scheidsmuur met een koer of tuin, 3 m voor andere scheidsmuren of blijft lager dan de bestaande scheidsmuren
- de nieuwe scheidsmuren worden afgewerkt met kleinschalige materialen zoals baksteen of leien
- alle nieuwe of vernieuwde dakoppervlakken met een helling lager dan 15 ° worden afgewerkt met een groendak wanneer op hetzelfde of de naastliggende percelen bewoning mogelijk is op de hogere verdiepingen .

## **Artikel 8. Bouwhoogtes**

### **§1. Hoogte van de voorgevel.**

De hoogte van de voorgevel van het gebouw, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het voetpad mag:

- niet lager zijn dan de laagste referentiehoogte én
- niet hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte.

### **§2. Afwerking van de scheidsmuren.**

Er moet een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de naastliggende gebouwen met verschillende hoogte. De zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.

### **§3. Topgevels en dakvensters.**

Wanneer in een dakvlak boven een voorgevel dakuitbouwen over meer dan 1/3 van de grootste breedte van het betreffende dakvlak voor komen, dan wordt de hoogte van de voorgevel bepaald door het hoogste punt waar deze uitbouwen hun maximale breedte bereiken.

### **§4. Nokhoogte**

De nokhoogte van het dak van een gekoppeld gebouw mag:

- niet lager zijn dan de laagste referentienokhoogte
- niet hoger zijn dan de hoogste referentienokhoogte

Deze vastgestelde nokhoogte omvat de dakkapellen, de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van liften.

### **§5. Technische uitrusting**

Enkel de schoorstenen of de ventilatiekappen en de antennes mogen de met toepassing van artikel 8 opgelegde bouwhoogtes overschrijden op voorwaarde dat:

- 1° de overschrijding voor de schoorstenen, de ventilatiekappen en de antennes beperkt is tot drie meter tenzij een wettelijke bepaling of norm anders voor schrijft;
- 2° de plaatsing van deze elementen zo min mogelijk de esthetiek van het dak aantast.

## **Artikel 9. Afwijkingsmogelijkheid voor bestaande gebouwen**

Bestaande gebouwen die op bepaalde punten afwijken van de voorschriften in dit hoofdstuk mogen behouden blijven, verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume.

Bij geheel of gedeeltelijk herbouwen van het gebouw kan de vergunningverlenende overheid echter ook om ruimtelijke redenen beslissen dat voorschriften van dit hoofdstuk gevolgd moeten worden.

## **Artikel 10. Garages en garagepoorten**

### **§1 Algemeen verbod**

Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij.

### **§2. Afwijkingsmogelijkheden**

1° In afwijking van §1 kan een garagepoort geplaatst worden op voorwaarde dat aangetoond wordt cumulatief:

- De ingreep geen afbreuk doet aan de kunsthistorische of architecturale kwaliteiten van de gevel en/of de straatwand;
- De gelijkvloerse verdieping geen volledig gesloten karakter heeft door het gebruik van ramen;
- De ingreep geen inbreuk betekent op de interne en externe woonkwaliteiten van de woning;
- Wanneer de breedte groter is dan 8,50 m, bedraagt de breedte van alle garagepoorten in de voorgevel samen minder dan de helft van de totale gevelbreedte.
- Er geen alternatieve mogelijkheden zijn voor het stallen van auto's op het eigen perceel.

2° Het gebouw heeft een voortuin met een minimale diepte van 5 m.

## **Hoofdstuk 3. Koeren en tuinen**

### **Artikel 11. Definitie**

**voortuin:** strook gelegen tussen de voorgevellijn en de rooilijn.

### **Artikel 12. Inrichting van koeren en tuinen**

#### **§1. Constructies en bebouwing**

De constructies horende bij de inrichting van deze gebieden, zoals tuinhuisjes, banken, schommels, standbeelden of andere decoratieve of sierelementen zijn toegelaten, doch dienen ondergeschikt en in harmonie te zijn aan de architectuur van het hoofdgebouw.

#### **§2. Verhardingen.**

De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor één derde (1/3) worden verhard. De rest wordt als tuin ingericht.

Van deze maximale graad van verharding kan enkel afgeweken worden in volgende gevallen:

- wanneer de gelijkvloerse verdieping niet voor bewoning gebruikt wordt of
- wanneer compensatie voorzien wordt onder de vorm van een groendak of waterdoorlatende verharding als onderdeel van een globale inrichting met daarnaast nog kwalitatief groen.

#### **§3. Inrichting van de voortuinstrook.**

In een voortuinstrook mogen geen gebouwen opgericht worden met uitzondering van ondergrondse constructies die volledig met een groenaanleg bedekt worden, verhardingen voor toegangen en opritten, toegangstrappen naar de gelijkvloerse verdieping, voortuinmuurtjes en aanhorigheden zoals brievenbussen en dergelijke meer.

Massieve afsluitingen op de rooilijn of in de voortuinstrook hebben een maximale hoogte van 1,20 meter. Hogere afsluitingen bestaan uit levend groen.

## **Hoofdstuk 4. Vrijstaande gebouwen.**

### **Artikel 13. Definities**

**vrijstaand gebouw:** gebouw waarvan geen enkele gevelmuur in aanmerking komt voor mandeligheid of gemene eigendom.

**zijdellingse strook:** strook gelegen tussen de zijgevellijn en de zijkavelgrens.

### **Artikel 14. Inrichting van de zijdelingse stroken**

Minstens één van de twee zijdelingse stroken blijft onbebouwd.

De bebouwing in de andere bouwvrije strook sluit aan bij het hoofdgebouw.

### **Artikel 15. Afsluitingen**

Massieve afsluitingen of scheidsmuren buiten de voortuinstrook zijn maximaal 1,80 m hoog.

## **Titel 3: Woonkwaliteit**

### **Hoofdstuk 1. Technische bepalingen en buitenruimte**

#### **Artikel 16. Technische installaties.**

##### **§1. Algemene kwaliteitseisen**

Geluids- en geurhinder dient vermeden of maximaal beperkt voor de omwonenden.

Alle technische installaties dienen op een esthetisch verantwoorde manier en volgens de regels der kunst aangebracht. Technische installaties zichtbaar vanuit het openbare domein dienen visueel afgeschermd te worden met een kwalitatieve omkasting of integratie in het gebouw.

##### **§2. Voorkomen van geluidshinder.**

Inplanting en/of geluidsdempende omkasting van technische installaties moet ervoor zorgen dat de milieukwaliteitsnormen voor omgevingsgeluid in open lucht op de aangrenzende percelen gehaald worden. Bij een bouwaanvraag worden daarvoor de nodige gegevens gevoegd.

##### **§3. Voorkomen van geurhinder.**

Verbrandingsgassen, lucht of dampen moeten afgevoerd worden via aparte daartoe bestemde kanalen, die moeten uitmonden in de open lucht.

De uitlaat van die kanalen moet zich minstens situeren op twee meter boven de bovenrand van alle deur-, venster- en ventilatieopeningen die zich bevinden binnen een straal van 4 m, horizontaal gemeten vanaf de uitlaat van het afvoerkanaal en bij voorkeur boven het dakvlak van de dichtstbijzijnde gebouwen. Dit geldt niet voor de uitlaat van verwarmingsinstallaties op aardgas en ventilatievoorzieningen (keukendampkappen inbegrepen) van particuliere woningen.

##### **§4. Schotelantennes**

Het is verboden schotelantennes te bevestigen aan gevels gericht naar de openbare weg.

Schotelantennes zichtbaar van op het openbaar domein moeten transparant zijn.

#### **Artikel 17. Scheidsmuren van woningen**

##### **§1. Opbouw**

1° Gekoppelde woningen worden van elkaar gescheiden door een geïsoleerde spouwmuur, bestaande uit twee muren in metselwerk van minimum 14 cm breed, van elkaar gescheiden door een geïsoleerde spouw van minimum 4 cm breed.

2° Er mag voor een scheidsmuur van een woning gebruik gemaakt worden van een volle muur ofwel:

- bij verbouwen zonder dat het aantal bouwlagen toeneemt. Neemt het aantal woongelegenheden toe, dan moet er op de scheidsmuur met andere woningen akoestische isolatie aangebracht worden
- wanneer de perceelsbreedte minder dan 6 m bedraagt en er al een voldoende draagkrachtige scheidsmuur aanwezig is

##### **§2. Alternatieve uitvoeringsmogelijkheden**

Andere constructiewijzen of bouwmaterialen voor de muur kunnen enkel worden aanvaard wanneer beide eigenaars zich uitdrukkelijk en schriftelijk akkoord verklaren met deze constructiewijze en/of materiaalkeuze en deze oplossing op gebied van stabiliteit, isolatie, en veiligheid als aanvaardbaar geacht worden door de Brandweer, door het Wetenschappelijk en Technisch Centrum van het Bouwbedrijf of door een ander erkend organisme.

Er moet een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de naastliggende gebouwen met verschillende hoogte. De zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.



## **Artikel 18. Private buitenruimte**

### **§1 Basisvereiste**

Elke woonentiteit beschikt over een bruikbare en private buitenruimte.

### **§2 Ligging**

1° Deze buitenruimte is niet uitsluitend langs de straatzijde gelegen tenzij dit de beste keuze is door de zongerichte oriëntatie van de buitenruimte of storende bebouwing in de omgeving.

2°. De buitenruimte ligt bij voorkeur op het gelijkvloers.

Indien er op het gelijkvloers van de woning een andere functie dan wonen aanwezig is of bij appartementen hoger dan de gelijkvloerse verdieping mag er, mits de goede bezonning en de privacy van de aanpalende bewoners niet wordt geschaad, een buitenruimte gerealiseerd worden op de hogere verdieping, in plaats van een gelijkvloers te realiseren buitenruimte.

## **Hoofdstuk 2: Creëren van meergezinswoningen.**

## **Artikel 19. Algemene voorschriften**

### **§1. Bergruimte voor alle meergezinswoningen**

Iedere meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijke of een individuele bergruimte voor fietsen en afval, met een oppervlakte gelijk aan 2m<sup>2</sup> per woonentiteit. De bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn.

### **§2. Niet-bebouwde oppervlakte**

Wanneer de meergezinswoning ontstaat door het verbouwen of herbouwen van een eengezinswoning, mag maximaal de helft van de niet-bebouwde perceelsoppervlakte volgens art. 7 §1 benut worden voor autostaanplaatsen en de toegang ertoe.

### **§3. Voor meergezinswoningen met meer dan 4 woonentiteiten**

1° verscheidenheid

Wanneer een meergezinswoning meer dan 4 woonentiteiten bevat, mogen deze niet allemaal van hetzelfde type zijn.

Voorbeelden van dergelijke types zijn: kamerwoning, studio, appartement met 1 slaapkamer, appartement met 2 slaapkamers, enz.

2° Lift

In een meergezinswoning met meer dan 4 woongelegenheden met woongelegenheden op de tweede verdieping of hoger, dient een lift voorzien te worden.

3°. Parkeerplaatsen

Elke meergezinswoning voorziet in minstens 1 parkeerplaats per woonentiteit op privaat domein. Dit aantal mag verminderd worden met 1 parkeerplaats per 5 m gevellengte.

### **§4. Afwijkingmogelijkheid wanneer woon- of erfgoedkwaliteit gecompenseerd wordt**

Van de bepalingen uit §1 t.e.m.§3, 2° kan worden afgeweken wanneer:

- de nieuwe meergezinswoning ontstaat door de opsplitsing van een waardevol gebouw
- het ontwerp voorziet in kwalitatieve, gemeenschappelijke leefruimtes, zorgruimtes of buitenruimtes voor de bewoners

### **§5. Stortkoker**

Zowel bij nieuwbouw van een meergezinswoning, al dan niet na slopen, als bij verbouwing van of tot een meergezinswoning, is het verboden stortkokers te voorzien.

## **Artikel 20. Opdelen van bestaande panden**

### **§1. Algemene voorwaarde**

Onverminderd andere stedenbouwkundige overwegingen, die het opsplitsen ontoelaatbaar maken, kan in geen geval, toelating worden verleend voor het opdelen van bestaande panden in meerdere woonentiteiten waarvan cumulatief:

- de vloeroppervlakte minder bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> en
- het aantal bouwlagen niet meer dan 2 bedraagt, kelders en zolders niet inbegrepen.
- op het gelijkvloers er minstens 25 m<sup>2</sup> niet bebouwd is of kan worden vrijgemaakt door het slopen van bijgebouwen die geen deel uitmaken van de constructie van het hoofdgebouw zoals serres, schuurtjes, tuinhuisjes, afdaken.

### **§2. Uitzondering**

Van het algemeen verbod uit §1 kan afgeweken worden in de volgende gevallen:

- op beide naastliggende terreinen staan al meergezinswoningen
- op het gelijkvloers is een andere functie dan wonen aanwezig
- bij waardevolle gebouwen waar de perceelsoppervlakte minder dan 50 m<sup>2</sup> groter is dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

**Titel 4:                    Bescherming van het waardevol bouwkundig erfgoed, waaronder in het bijzonder de wederopbouwarchitectuur.**

**Artikel 21. Definities**

**eenheidsbebouwing:** verschillende gebouwen in elkaars onmiddellijke omgeving die identieke of sterk gelijkende architecturale kenmerken hebben

**inventaris:** is de inventaris van het bouwkundig erfgoed, genaamd: inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur / deel 11n1, Provincie West-Vlaanderen, Arr.Ieper, Kanton Ieper, opgesteld door het bestuur Monumenten en Landschappen in opdracht van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, auteurs: Anne-Marie Delepiere, Mimi Lion en Martine Huys.

**stedenbouwkundige inlichting:** elke decretaal voorziene inlichting die het gemeentebestuur aflevert of waarvoor ze advies moet verlenen

**wederopbouwarchitectuur:** kenmerkende historiserende architectuur, daterend uit de jaren 1920 en 1930, waaruit Ieper voornamelijk werd heropgebouwd. Deze architectuurstijl kenmerkt zich door decorvormende, eclectische gevelwanden, vooral geïnspireerd door de lokale gotiek en renaissance.

**waardevol gebouw en/of gebouwonderdeel:** is datgene dat beantwoordt aan de onderstaande basiskenmerken en aan ten minste één van de daarop aansluitende meerwaarden 1 t/m 3.

Basiskenmerk:

- Het casco (muurwerk en fundering) verkeert in goede staat (te restaureren zonder afbraak). De architect -al dan niet bijgestaan door een bouwkundig ingenieur- verschaft hieromtrent tegensprekelijke informatie en inzicht.
- Het gebouw of gebouwonderdeel vertegenwoordigt een gaaf voorbeeld van een bepaalde stijl of bouwwijze, in het bijzonder van de wederopbouwarchitectuur. Hiermee wordt bedoeld dat de oorspronkelijke vorm en stijlkenmerken nog aanwezig zijn: geen vormbepalende wijzigingen zijn aangebracht die als vermindering moeten worden gezien en niet eenvoudig kunnen worden gecorrigeerd.

Meerwaarden:

1. het gebouw is gelegen in:
  - ofwel een bestemmingszone die bijzondere voorwaarden oplegt met betrekking tot de landschappelijke of cultuurhistorische kenmerken van de omgeving;
  - in het zichtveld van andere gebouwen die voldoen aan de basiskenmerken en minstens één meerwaarde
2. het is een gebouw of gebouwonderdeel opgenomen in de inventaris, voor zover het door bouwkundige ingrepen zijn waardevol karakter nog niet heeft verloren of voor zover het architectonisch geheel waar het gebouw deel van uitmaakt en waaruit het zijn waarde haalt, door bouwkundige ingrepen zijn waarde niet heeft verloren;
3. De bebouwing is bepalend voor het behoud of het zichtbaar houden van een historisch gevormde stedenbouwkundige situatie. (Duidelijk verband tussen gebouw en historische verkaveling). Hieronder valt de zgn. eenheidsbebouwing die kenmerkend is voor de Ieperse wederopbouwstijl.

**Artikel 22. Aanvulling vergunningsplicht**

Niemand mag, zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van de bevoegde overheid,

1° bij waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen het uitzicht wijzigen door:

1. het buitenschrijnwerk te vervangen of te wijzigen
2. de dakbedekking te wijzigen of vervangen.

2° kleine elementen en constructies afbreken, geïsoleerd of deel uitmakende van een geheel, die van belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving, een volkskundige, historische of esthetische waarde hebben, als referentie dienen voor de bevolking van een buurt of wijk, of bijdragen tot het

gevoelen van een plaatselijke bevolking tot een bepaalde plek te behoren, zoals de volgende niet – limitatieve lijst: militair erfgoed, fontein, kiosken, pompen, putten, kruisen, calvaries, veldkapellen, standbeelden, wegwijzers, schandpalen, grenspalen, mijlpalen, lantaarnpalen, uurwerken, klokkenspel, zonnewijzers, hekkens, omheiningmuren, luifels, graven, herkenningstekens van merkwaardige gebeurtenissen uit het verleden, balies, straatmeubilair, waterkunstwerkjes, bakhuizen, houtskeletbouw, koetshuizen, oranje-erfen, priëlen, ijskelders,... ;

## **Artikel 23. Behoud van de waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen.**

### **§1. Slopingsverbod**

Het is verboden de waardevolle gebouwen en/of waardevolle gebouwonderdelen te slopen.

Wanneer een waardevol gebouw of gebouw met waardevolle bouwonderdelen opgedeeld wordt, moeten de waardevolle gebouwonderdelen bestendig en desnoods gerestaureerd worden.

### **§2. Bijzondere omstandigheden die de sloop van waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen en/of het vervormen van historische percelering kunnen rechtvaardigen**

Er kunnen zich bijzondere omstandigheden voordoen, waardoor waardevolle gebouwen niet gehandhaafd kunnen blijven.

Hieronder volgen de enig aanvaardbare argumenten die de sloop van waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen en/of het vervormen van historische percelering kunnen rechtvaardigen:

- De sloop is gebaseerd op een bestemmingsplan dat is afgestemd op behoud van de historische bebouwing en de structuren. Een historisch stedenbouwkundig en architectonisch kwaliteitsonderzoek dient aan het bestemmingsplan ten grondslag te liggen.
- Aangetoond is dat de handhaving van bepaalde bebouwing het (verdere) verval van omvangrijkere bebouwing of de omgeving in de hand werkt.
- De beschrijving in de inventaris is summier of eerder gebaseerd op historisch-anekdotische dan op architecturale eigenschappen, i.h.b. de typische kenmerken van de wederopbouwstijl, van het gebouw.
- Het waardevol gebouw of gebouwonderdeel heeft zijn specifieke functie verloren en herbesteding is niet mogelijk

## **Artikel 24. Bijzondere voorschriften.**

### **§1. Toepassingsgebied:**

Dit artikel is van toepassing op handelingen en werken aan, in, of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument of van een waardevol gebouw en/of gebouwonderdeel.

### **§2. Bebouwing en omgeving.**

1° Zichtlijnen.

Voor alle ingrepen geldt dat belangrijke zichtlijnen gerespecteerd moeten worden. Zichtlijnen zijn in elk geval gericht op de Vestingen, op de Grote Markt met het stadhuis, de Lakenhallen en omgeving en de beschermde monumenten in het algemeen.

Bij nieuwe toevoegingen aan het volume van bestaande gebouwen moet gelet worden op de zichtlijnen vanuit het publiek domein. De aanvrager verschaft hierover duidelijke informatie.

2° Waardevolle kenmerken en/of elementen, zoals omschreven in de inventaris, dienen gehandhaafd te blijven.

3° De ingreep dient een ingetogen en terughoudende architectuur te hebben, waarbij de waarde van het beschermde monument en/of waardevol gebouw en/of gebouwonderdeel wordt ondersteund.

4° Straatbeeld

Het gebouw dient het eigen karakter van de straatwand te respecteren: de gevelopbouw houdt rekening met de plaatselijke aanleg, zoals onder andere: de maat van de straat, de harmonie in de omgeving,

Wanneer de onmiddellijke omgeving bestaat uit gebouwen met eenzelfde aantal bouwlagen met een gelijkaardige hoogte, neemt een nieuw gebouw dat in deze gevelrij wordt gebouwd, dit aantal en de gemiddelde hoogte hiervan over.

Indien in de inventaris de straatwand als eenheid wordt beschreven, dient deze eenheid te worden behouden.  
Onverminderd de bepalingen uit artikel 8 dient de hoogte van een gebouw afgestemd op het ritme van de straat.

### **§3. Interne verhoudingen**

1° Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal, massa en vorm aansluiten op de bestaande context.

Deze regel geldt niet voor actief uitgebate bedrijfsgebouwen.

2° Uitbreidingen aan de voor- en zijkant van het gebouw dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw en moeten in maatvoering, architectuur en detaillering te zijn afgestemd op de vormgeving van gevel- en dakvlak van de hoofdbebouwing.

3° Opbouwen dienen in het gevelbeeld een directe relatie te hebben met de onderliggende bouwlagen.

De gevelindeling van de onderste bouwlaag moet zijn afgestemd op de indeling van de overige bouwlagen.

Horizontale en verticale geledingen in het gevelvlak van aaneengesloten of individuele bebouwing moeten worden behouden.

Bij bouwkundige ingrepen en toevoegingen aan de voorkant moet met de situering en vorm van een aanbouw, uitbouw of opbouw worden ingespeeld op de bestaande geleding.

### **§4. Detaillering, kleur- en materiaalgebruik**

1° Detaillering, kleur- en materiaalgebruik dienen in harmonie te zijn met de bestaande architectuur.

2° Bij eenheidsbebouwing moet de detaillering en kleur die bijdraagt aan de eenheid van de rij woningen worden gehandhaafd. (bijvoorbeeld kenmerkende deurlijst, schoorstenen, parament of andere gevelafwerking.).

## **Titel 5: Toegankelijkheid van woningen en gebouwen**

### **Artikel 25. Behoud van bestaande toegangen.**

Indien een pand cumulatief beantwoordt aan volgende criteria:

- De hoofdfunctie van het gelijkvloers is een andere functie dan wonen;
- Naast de toegang tot de hoofdfunctie bestaat er een rechtstreekse toegang vanaf de openbare weg naar de achter- of bovengelegen ruimtes;

is het verboden deze bestaande toegangen ongedaan te maken tenzij deze ruimtes op een andere wijze rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.

### **Artikel 26. Rechtstreekse toegang tot elke functie in gebouwen met meer dan één functie.**

#### **§1. Nieuwbouw.**

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, van een gebouw waar meer dan één functie wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder dat een andere functie moet betreden worden.

#### **§2. Verbouwing.**

Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één functie aanwezig is of wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere functie moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.

#### **§3. Ingang tot woonentiteiten.**

1° Een aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar de woonverdiepingen is verplicht.

2° Elke woonentiteit moet bereikbaar zijn zonder dat men door een andere woonentiteit moet gaan.

#### **§4. Uitzonderingen.**

De verplichtingen uit §1, §2 en §3 vervallen:

- wanneer de gevelbreedte minder dan 6 strekkende meter bedraagt; of
- wanneer de uitbater bewijst dat hij de verdiepingen als eigen woning gebruikt.

#### **§5. Bereikbaarheid van de bouwlagen.**

Bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en verbouwing moet de bereikbaarheid van iedere bouwlaag van het gebouw via een vaste trap verzekerd zijn.

### **Artikel 27. Integrale toegankelijkheid van publiek toegankelijke gebouwen voor personen met een verminderde beweeglijkheid.**

Alle publiek toegankelijke gebouwen en/of gebouwonderdelen dienen minimaal te voldoen aan:

- de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek (BS van 19 augustus 1975)

en aan

- het Koninklijk Besluit van 9 mei 1977 (BS van 8 juni 1977) genomen in uitvoering van de Wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek.

Bijkomend dienen specifieke voorzieningen genomen te worden om een integrale toegankelijkheid te bereiken.

## **Titel 6:                   Aanvraagdossier stedenbouwkundige vergunning**

### **Artikel 28. Begeleidende nota**

Onverminderd de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier voor de aanvraag om een bouwvergunning, moet de begeleidende nota bij het aanvraagdossier de volgende gegevens bevatten die de vergunningverlenende overheid toelaten een goed gemotiveerde beslissing te nemen:

- plan waarop de bestaande toestand is weergegeven: bij een aanvraag tot slopingsvergunning moeten de bouwplannen niet enkel aanduiden welk gedeelte van het gebouw voor de huisvesting wordt aangewend maar ook, in voorkomend geval, de onderverdeling in diverse woonentiteiten en in gemeenschappelijke delen.
- een mobiliteitseffectrapport (MOBER):
  - bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of uitbreiden van kantoorgebouwen met een totale vloeroppervlakte na de werken van 10.000 m<sup>2</sup> of meer,
  - bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of uitbreiden van handelszaken met een totale vloeroppervlakte na de werken van 3.000 m<sup>2</sup> of meer
  - bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen of uitbreiden van gebouwen, waarbij zowel kantoorruimte als handelszaken worden voorzien, met een totale vloeroppervlakte na de werken van 5.000 m<sup>2</sup> of meer.

De vereisten waaraan een MOBER moet voldoen, zijn vastgelegd in de **bijlage 1** gevoegd bij deze verordening.

- een begeleidende nota 'geluids- en geurhinder': bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met een risico inzake geluid en/of geurhinder. In de begeleidende nota moet aangegeven worden welke maatregelen de bouwheer voorziet om geluidshinder en reukhinder voor de omwonenden te voorkomen of te beperken.
- In toepassing van artikel 21 bij een aanvraag tot slopen van een waardevol gebouw en/of gebouwonderdeel:  
de nodige documenten, opgemaakt door een architect, al dan niet bijgestaan door een bouwkundig ingenieur, waaruit duidelijk blijkt dat het casco (muurwerk en fundering) niet meer in goede staat verkeert ( niet meer te restaureren zonder afbraak.).
- In toepassing van art. 28 zo het een geheel of deels voor het publiek toegankelijk gebouw betreft, een nota, ondertekend door de aanvrager en door de architect als zijn medewerking vereist is, waarin wordt beschreven: de al dan niet vergunningsplichtige voorzieningen om een integrale toegankelijkheid te bereiken voor de personen met verminderde beweeglijkheid.

### **Artikel 29. Minimumvereisten van de plannen**

De plannen bij het aanvraagdossier moeten aan de volgende minimumvereisten voldoen:

- Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij het aantal woonentiteiten wijzigt, moeten zowel op het plan dat de bestaande toestand weergeeft, als op het plan dat de gewijzigde toestand weergeeft, de woonentiteiten en de gemeenschappelijke delen aangeduid worden.
- Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij een gedeelte van het gebouw wordt gewijzigd naar een andere functie dan wonen, moeten alle functies in het pand en op het perceel, en de wijze waarop deze functies rechtstreeks vanaf de openbare weg bereikbaar zijn, op het plan worden vermeld en aangeduid.
- Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning moet de totale vloeroppervlakte van het gebouw en van de buitenruimte worden vermeld op het plan van de bestaande toestand. Tevens moeten de bestaande keuken, woonkamer, wc, badkamer en slaapkamer(s) op het plan worden aangeduid.

## **Titel 7: Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 30. Overeenstemming van een project met deze verordening**

De overeenstemming van een bouwproject met deze verordening houdt niet in dat het strookt met de goede ruimtelijke ordening en met de andere geldende wetten en verordeningen.

### **Artikel 31. Toepassing in de tijd**

Deze verordening is van toepassing op de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die worden ingediend twee maand na de inwerkingtreding van deze verordening.



## **Bijlage 1.: Inhoudelijke vereisten voor een mobiliteits-effectrapport (mober)**

Een MOBER moet de volgende onderdelen bevatten:

### **1. Beschrijving van het huidig bereikbaarheidsprofiel**

Beschrijving van hoe de site, waar het bouwproject wordt ingeplant, momenteel bereikbaar is en dit zowel voor auto, openbaar vervoer, fiets en voetganger. Daarbij worden de knelpunten inzake bereikbaarheid en de verkeersintensiteit op de toeleidende wegen en kruispunten in kaart gebracht.

### **2 Verkeersgeneratie**

Een beschrijving van de verkeersgeneratie van de site geeft aan hoeveel verkeer deze site door het bouwproject bijkomend zal aantrekken. Dit geldt zowel voor personenverkeer als voor goederenverkeer (indien toepasselijk). Deze gegevens moeten voor het personenverkeer worden gespecificeerd naar werknemers en bezoekers en naar spits- en dalperiode.

De maatgevende momenten (ontwerpdag, ontwerpjaar) moeten worden beschreven.

Bij de bepaling van de ontwerpdag en het ontwerpjaar zijn een aantal elementen van wezenlijk belang :

- \* in eerste instantie vormen de mobiliteitseffecten van het project altijd een surplus, ze komen bovenop de bestaande verkeersintensiteiten op de huidige verkeersinfrastructuur. M.a.w., bij het bepalen van de gevolgen van een dergelijk project moet telkens worden nagegaan in hoeverre de piek- en dalperiodes ervan (al dan niet) corresponderen met het gewone dagelijkse verkeer, dat evenzeer piek- en dalperiodes kent;
  - \* wat de invloed van het project zelf betreft kan voor het ontwerpjaar in de piek niet éénduidig één enkel tijdstip worden aangeduid, omdat er een uitgesproken verschil is in de pieken van het toekomstig verkeer en die voor het weggrijpend verkeer. M.a.w., er moet zowel voor het toekomstig als voor het vertrekkend verkeer een aparte spitsperiode worden onderzocht, per rijrichting;
  - \* indien nodig moet er een onderscheid gemaakt worden tussen reguliere en uitzonderlijke pieken n.a.v. speciale evenementen;
  - \* het bouwproject zelf kan, zoals eerder beschreven, een aantal onderdelen omvatten die naar verkeersgeneratie en -attractie verschillend van aard zijn. Bovendien kan het voorkomen dat de verschillende bestanddelen zelf ook verschillende piekmomenten kennen t.o.v. elkaar.
- Op basis van de aanduidingen van ontwerpdag en -uur wordt de verkeersgeneratie bepaald.

### **3. Vervoerswijzekeuze**

In de berekening van de vervoerswijzekeuze wordt het aantal verplaatsingen verdeeld over de verschillende vervoerswijzen en dit volgens beredeneerde aannames. Ook hier moet - indien van toepassing - een onderscheid gemaakt worden naar de verschillende onderdelen van het project toe.

### **4 Routekeuze en toedeling**

Op basis van weerstandsfuncties (uit te werken door bijv. een gravitatie-model), worden de gegenereerde ritten aan het routenetwerk toebedeeld, voor de verschillende ontwerpuren en wanneer toepasselijk ook de verschillende modi.

### **5 Te verwachten effecten op het vlak van verkeer**

De verwachte mobiliteit als gevolg van het project geeft aanleiding tot een bepaalde wegvak- en lijnbelasting en een bepaalde parkeerbehoefte. Deze belastingen en de parkeerbehoefte (zie ook punt 6) moeten getoetst worden aan de toekomstige capaciteiten en ruimtelijke mogelijkheden. Er moet expliciet nagegaan worden waar er problemen dreigen te ontstaan qua capaciteit in het netwerk.

Ook de impact op de verkeersleefbaarheid in de (woon-)omgeving van het project moet worden nagegaan. Op basis van dit onderzoek, wordt het ontsluitingsconcept voor de site vastgelegd.

Wanneer bv. kruispunten dreigen vast te lopen, zal men hier expliciet onderzoeken en gedetailleerd weergeven welke maatregelen dienen te worden genomen om de berekende impact te milderen dan wel weg te werken (bijv. voorstel van andere kruispuntindeling, voorstel van andere lichtenregeling). Er moet worden aangegeven wanneer blijkt dat de impact zodanig is, dat op geen enkele manier de verkeersimpact aanvaardbaar kan worden gehouden.

### **6 Parkeren**

Een raming van de parkeerbehoefte voor het bouwproject moet worden opgemaakt, opgesplitst naar de verschillende functies en rekening houdend met het feit dat pieken veroorzaakt door verschillende activiteiten mogelijk kunnen samenvallen. Ook de behoefte aan fietsstallingen wordt hier berekend.

#### 7 Duurzaamheidstoets

In deze toets zal worden nagegaan welke maatregelen de projectontwikkelaar zal nemen, opdat het gebruik van de duurzame vervoerswijzen zou toenemen. Enkele mogelijkheden zijn (naargelang het project): verbeteren van de fietsverbindingen, inbandige fietsaccommodatie (in principe zijn inbandige fietsstallingen steeds een must), fietsvergoeding, inleggen van een shuttle naar OV-knooppunten of station, volledige terugbetaling van het OV-abonnement aan de werknemers, vragen van parkeergeld, inschakelen van een externe vervoersmanager, opzetten van een carpoolcampagne, enz.

#### 8 Sensitiviteitstoets

In deze laatste fase wordt aangegeven welke de gevolgen kunnen zijn van de variaties in aannames (bv. andere verdeling spitsdal, andere verdeling van herkomst van het verkeer).

Bedoeling is om na te gaan of variaties in aanname, alsnog zorgen voor een ander beeld qua netwerkbelastingen en zo de oorspronkelijke resultaten van de MOBER kunnen vertekenen.