

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD IEPER

Zitting van 14 juli 2025

Aanwezig: Katrien Desomer, Burgemeester
Stephaan De Roo, Miguel Gheysens, Peter De Grootte, Diego Desmadryl, Danny Metsu, Eva Ryde,
Schepenen
Stefan Depraetere, Algemeen directeur
Verontschuldigd: Emmily Talpe, Schepen

CBS/2025/2764

Beleidskader gevelafwerking aaneengesloten of halfopen bebouwing -
aanpassing

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

Op 13 januari 2025 keurde het college van burgemeester en schepenen een beleidskader 'gevelafwerking aaneengesloten of halfopen bebouwing' goed.

Op 26 mei 2025 werd in functie van consequente en conforme beslissingen over aanvragen tot aanpassing van de gevelafwerking, het beleidskader en de bezorgdheden vanuit de dienst toegelicht.

Op 16 juni 2025 werd een voorstel van beleidskader voorgelegd ter bespreking.

Er wordt een voorstel van aanpassing van het beleidskader voor gevelafwerking voor aaneengesloten of gekoppelde bebouwing opgesteld, rekening houdend met de bespreking van het college in zitting van 16 juni 2025:

Op 30 juni 2025 keurde het college van burgemeester en schepen een aanpassing van het beleidskader principieel goed:

1. Waardevol erfgoed op basis van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed

In functie van het vrijwaren van de erfgoedwaarde dient het zichtbaar gevelparament als onderdeel van het waardevol bouwkundig erfgoed integraal behouden te worden.

2. Intra-muros

Intra-muros wordt voor de voorgevels het schilderen, het kaleien, het bezetten met crepi of spuitkruik niet toegelaten.

3. Eenheidsarchitectuur na WOII

Belangrijk om de eenheid van het architecturaal geheel te bewaken bv de Wittenhuizen.

4. Aaneengesloten bebouwing

Voor de overige aaneengesloten bebouwing wordt voor de voorgevels het schilderen, het kaleien, het bezetten met crepi of spuitkruik toegelaten mits hiervoor een harmonische kleurkeuze wordt voorgesteld. Hiervoor worden Ral kleuren voorgesteld in beige tot grijsbruine tinten.

Indien het college kon akkoord gaan met dit principe, het beleidskader kon dan ook verder uitgeschreven worden.

Feiten, context en informatie

Aanleiding

Naar aanleiding van meerdere vragen om de gevel van een rijwoning uit te bekleden in crepi, spuitkruik of te schilderen of kaleien in een witte kleur, werd op 13 januari 2025 een beleidskader uitgeschreven dat houvast biedt bij beoordeling van dergelijke omgevingsvergunningsaanvragen.

De gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed bepaalt onder artikel 5 een omgevingsvergunningsplicht voor het aanbrengen van crepi, het kaleien of schilderen:

Artikel 5. Aanvulling vergunningsplicht

§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.

Artikel 24 bepaalt de vereist harmonie in gevelarchitectuur binnen het straatbeeld:

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 verschafft 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.).

De lokale leperse architectuur wordt getypeerd door gevelparament. Gevelparament is een kleinschalig natuurlijk materiaal dat duurzaam is. Het verouderingsproces is natuurlijk en bijgevolg eigen aan wat qua verwerking verwacht en aanvaard kan worden binnen een woonomgeving. Gevelparament heeft het voordeel dat veroudering relatief beperkt zichtbaar is waardoor dit de tijd goed doorstaat.

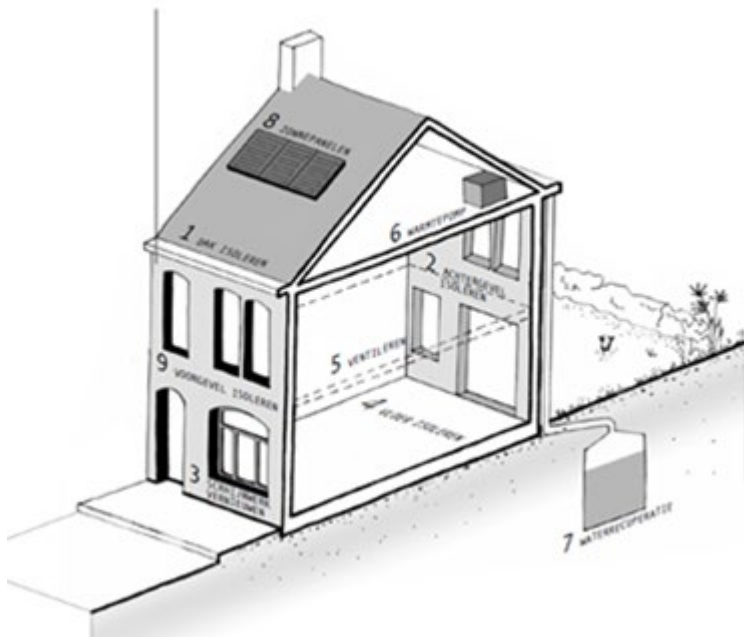
Deze typerende baksteenarchitectuur omvat zowel:

1. wederopbouwarchitectuur die beschouwd wordt als bouwkundig erfgoed op basis van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed,
2. de later te dateren eenheidsarchitectuur als gekoppelde of aaneengesloten bebouwing,
3. aaneengesloten bebouwing die geen deel uitmaakt van een specifieke architectuurstijl, maar wel als eenheid onderdeel is van het straatbeeld en de beeldkwaliteit en identiteit ervan mee bepaalt.

Er wordt ervaren dat meer en meer vragen worden gesteld om het gevelparament van een aaneengesloten of gekoppelde woning te schilderen, te kaleien of te bezetten met witte crepi of spuitkurk. Al dan niet in combinatie met isolatie.

Het argument isolatie kan voor een rijwoning worden tegengesproken. Het isoleren van de voorgevel leidt tot een energetische winst van slechts 7%. In volgorde van duurzaamheid wordt i.k.v. een energetische renovatie aanbevolen:

1. Isoleren van het dak
2. Isoleren van de achtergevel
3. Vervangen naar performant schrijnwerk met hoogrendementsglas
4. Isoleren van de vloer
5. Gecontroleerd ventileren
6. Installeren van een warmtepomp
7. Inzetten op wateropvang en -recuperatie
8. Plaatsen van zonnepanelen
9. Isoleren van de voorgevel.



De zwart-wit contrastarchitectuur die door een eigenaar als bewoner of als investeerder gezien wordt als een meerwaarde, steunt op een tijdsgebonden trend. Witte gevels met zwart schrijnwerk zijn in, er wordt vastgesteld dat investeerders hiermee een hogere verkoopprijs willen verkrijgen en niet noodzakelijke een duurzame ingreep beogen. Het aanbrengen van een nieuwe gevelafwerking leidt ertoe dat deze werken onomkeerbaar zijn.

De baksteenarchitectuur die typerend is, verdwijnt met het schilderen, kaleien of bezetten met crepi of spuitkurk.

Bovendien leidt het bezetten van een gevel in witte kleur snel tot volgende vragen in dezelfde omgeving als snelle oplossing tot opwaardering terwijl een grondige gevelreiniging met het hervoegen van het parament een duurzamere oplossing biedt en meer harmonie met het straatbeeld beoogt.

De veroudering van crepi, kalei, schilderwerk, spuitkurk... is ten opzichte van gevelparament veel opvallender aanwezig in het straatbeeld en leidt tot afbreuk ervan. In bepaalde straten is het gabariet

beperkt zodat er met gemotoriseerd verkeer dicht tegen de gevel wordt gereden met sterke gevelvervuiling tot gevolg.

Om te verhinderen dat baksteenarchitectuur over straatdelen omgevormd wordt naar een geschilderde, gekaleide of met crepi of spuitkurk bezette gevelrij, wordt voorgesteld een beleidskader uit te werken.

Het beleidskader dat door het college op 13 januari 2025 goedgekeurd werd, werd geëvalueerd door beoordeling van specifieke vergunningsaanvragen. Het college stelt voor tot een bijsturing van dit beleidskader over te gaan.

Beleidskader

Er wordt voor gesloten en halfopen bebouwing afhankelijk van de typologie (bouwkundig erfgoed of niet) en de ligging een onderscheiden kader beschreven:

1. Waardevol erfgoed op basis van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed

Het waardevol bouwkundig erfgoed op grondgebied van de stad Ieper wordt getypeerd door baksteenarchitectuur. Het waardevol bouwkundig erfgoed wordt gedefinieerd binnen de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

Dit kan een aaneengesloten, gekoppeld of vrijstaand erfgoedpand zijn.

In functie van het vrijwaren van de erfgoedwaarde dient het zichtbaar gevelparament met eventuele natuursteenelementen of sierelementen als onderdeel van het waardevol bouwkundig erfgoed integraal behouden te worden.

2. Intra-muros

De stad Intra-muros kent een unieke beeldkwaliteit, dit als gaaf geheel van de wederopbouw. Dit gaaf beeld dient maximaal behouden te worden. Het behoud van het gevelparament, typerend voor de baksteenarchitectuur van de wederopbouw, dient gevrijwaard.

Intra-muros wordt het schilderen, het kaleien, het bezetten met crepi of spuitkruik van de voorgevels (gevels gericht naar het openbaar domein) niet toegelaten.

De afbakening van de stad Intra-muros wordt als volgt bepaald:



3. Eenheidsarchitectuur na WOII

Voor gebouwen die deel uitmaken van een eenheidsarchitectuur is het belangrijk om de eenheid van het architecturaal geheel te bewaken en de gevelmaterialisatie op type en kleur aan te houden. Dit kunnen gekoppelde of aaneengesloten woningen zijn. Hier wordt vooropgesteld om de eenheid van het architecturaal geheel te bewaken

Voorbeelden:

- de Witte huizen ter hoogte van de Europalaan, Sint-Omerlaan, Sittigbournelaan.
- rood gevelparament bij woningen die als groepswoningbouwproject door de woonmaatschappij werden opgericht.

4. Aaneengesloten bebouwing

Voor de overige aaneengesloten bebouwing wordt het schilderen, het kaleien, het bezetten met crepi of spuitkruik van voorgevels toegelaten mits hiervoor een harmonische kleurkeuze wordt voorgesteld. Hiervoor worden volgende Ral kleuren voorgesteld in gebroken wit, beige tot grijsbruine tinten: Ral 9001, Ral 9002, Ral 1015, Ral 7032, Ral 7038. Deze Ral kleuren gelden als kleurindicatie voor andere kleurcodes.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Het college besluit het beleidskader voor gevelafwerking voor aaneengesloten of halfopen bebouwing goed te keuren.

Gedaan in zitting van 14 juli 2025

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Burgemeester,
(get) KATRIEN DESOMER

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Burgemeester
KATRIEN DESOMER