

Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kruiskalsijde II' (Ieper)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.:
7/PPD/2003-108/BD, Brugge, 4 september 2003**

**De Provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST**

**De Gouverneur-Voorzitter
(Get.) Paul BREYNE**

**VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
De Provinciegriffier**

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 7 april 2003

op bevel,

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

Jan BREYNE

Luc DEHAENE

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan voor eenieder ter inzage heeft gelegen 22 april 2003 van tot 21 juni 2003

namen het College van Burgemeester en Schepenen,

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

Jan BREYNE

Luc DEHAENE

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 7 juli 2003.

op bevel,

De Secretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

Jan BREYNE

Luc DEHAENE

INHOUDSOPGAVE.

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES	4
GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.	5
ZONE 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING -WONEN	7
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	7
2. Bestemmingsvoorschriften.	7
3. Bebouwingsvoorschriften.	7
4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.	8
5. Secundaire ontsluiting.	8
ZONE 2: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING - WONEN	10
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	10
2. Bestemmingsvoorschriften.	10
3. Bebouwingsvoorschriften.	10
4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.	11
ZONE 3: ZONE VOOR VERDICHT BEBOUWING - WONEN.	12
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	12
2. Bestemmingsvoorschriften.	12
3. Bebouwingsvoorschriften.	12
ZONE 4: ZONE VOOR APPARTEMENTSBOW	14
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	14
2. Bestemmingsvoorschriften.	14
3. Bebouwingsvoorschriften.	14
4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.	15
ZONE 5: ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN.	16
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	16
2. Bestemmingsvoorschriften.	16
3. Bebouwingsvoorschriften.	16
4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.	16
ZONE 6: ZONE VOOR BOS EN NATUURONTWIKKELING	18
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	18
2. Bestemmingsvoorschriften.	18
3. Inrichtingsvoorschriften.	18
4. Fasering.	18
ZONE 7: ZONE VOOR LOKALE WEGEN EN AANHORIGHEDEN.	19
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	19
2. Bestemmingsvoorschriften.	19
3. Inrichtingsvoorschriften.	19
ZONE 8: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN.	20
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	20
2. Inrichtingsvoorschriften en beheer.	20
3. Fasering.	20
ZONE 9: BOUWVRIJE ZONE - WONEN	21
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	21
2. Bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften.	21
3. Fasering.	21
ZONE 10: ZONE VOOR BUFFERGROEN	22
1. Omschrijving van de bestemmingszone.	22
2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften	22
3. Fasering	22

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (**GB**) zijn van toepassing:

GB 1.

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

GB 2.

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsaandeel gelegen binnen de betrokken zone.

GB 3.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,5m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn dichtst bij de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3m gegeven, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

GB 4. Materialen

- gevels: vrije keus voor zover esthetisch verantwoord. Grijze gladde betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten. Betonelementen als uitdrukking van een weloverwogen architecturaal concept zijn wel toegelaten.
- daken: in geval van hellende daken en voor zover het de woonbestemming betreft, vrije keus. met uitsluiting van bitumineuze dakbedekkingen.

Kleur en materialen moeten kwaliteitsvol en harmonisch op elkaar aansluiten.

De materiaalkeuze is vrij in geval van plat dak.

GB 5.

De noodzakelijke infrastructuur (leidingen, elektriciteitscabine, gasontspanning, ...) ten behoeve van de energievoorziening en watervoorziening van het nieuwe woongebied kan in alle zones, met uitzondering van zone 6, worden voorzien.

In alle zones kunnen fiets- en voetpaden worden aangelegd. De inrichtingsvoorschriften zijn aangegeven bij deze van zone 1 (5.2. pag. 9). De aanleg van een fiets- en voetpad in zone 6 wordt verantwoord in het op te maken beheersplan.

GB 6. Afsluitingen

Tenzij anders vermeld, zijn volgende voorschriften van toepassing:

- 1) In de voortuinstroken zijn afsluitingen in metselwerk en/of levende hagen van min. 1,20m en max. 1,80m toegelaten. Indien geopteerd wordt voor levende hagen zullen deze uit streekeigen soorten worden samengesteld volgens de richtlijnen van de Stedelijke Groendienst.
- 2) In de overige tuinstroken: muurtjes in metselwerk van max. 1,80m hoog en/of afsluitingen met levende hagen van max. 2,20m.

De hagen zullen worden samengesteld uit streekeigen soorten volgens de richtlijnen van de Stedelijke Groendienst. Houten panelen met begroeiing zijn toegelaten voor zover ze 10,00m van de rooilijn verwijderd blijven, de eerste 10,00m dient dan te bestaan uit muren of hagen (zie hoger).
- 3) In de bufferstroken zijn voor zover stedenbouwkundig verantwoord muurtjes in metselwerk van max. 1,80m hoog en/of afsluitingen met levende hagen of struwelen, palen met draad van max. 2,50m toegelaten. De hagen zullen worden samengesteld uit streekeigen soorten volgens de richtlijnen van de Stedelijke Groendienst.
- 4) In zones voor openbaar groen gelden dezelfde voorschriften als voor de bufferstroken. Palen met draad zijn evenwel niet toegelaten tenzij esthetisch en/of beheertechisch te verantwoorden. De maximale hoogte bedraagt dan 1,80m.

GB 7.

De parkeerruimte voor wagens van de bewoners, bezoekers, dienstwagens, wagens van het personeel en vrachtwagens alsook de noodzakelijke los- en laadruimte dienen in voldoende mate te worden voorzien op eigen terreinen. De noodzakelijke maatregelen worden getroffen zodat het gegenereerde verkeer (personeel, toeleveringen ...) uitsluitend op het terrein zelf terechtkomt. De parkeerstroken zijn in waterdoorlatende materialen uitgevoerd en van groenelementen voorzien.

GB 8.

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

GB 9.

Gebouwen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven.

GB 10.

Wanneer de grens tussen twee bestemmingszones overeenkomt met een perceelsgrens, maar deze perceelsgrens niet exact is gelokaliseerd omwille van de gebruikte techniek van georeferentie, kan worden geoordeeld dat een correctie plaatsvindt op basis van enerzijds een opmetingsplan en anderzijds de fysieke toestand op het terrein (weggrens, gracht, talud, ...).

ZONE 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING -WONEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oranje.

Het betreft een woonzone (eveneens de aan het wonen niet storende functies kunnen aan bod komen) voor open residentiële bebouwing.

In deze bestemmingszone geldt een bouwverplichting. De afdwingbaarheid ervan wordt geregeld in de verkavelingsvergunning.

De bestemming in deze zone heeft een uitgesproken residentieel karakter. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt $\pm 1.500\text{m}^2$. Bij het verkavelen van zone 1 –al dan niet in fasen- moet minimum in 25 kavels worden voorzien.

2. Bestemmingsvoorschriften.

- 2.1. Hoofdbestemming: wonen. Per woongegelegenheid is er voldoende garagebergplaats of een openluchtstalplaats verplichtend op het perceel zelf te voorzien.
- 2.2. Nevenbestemming: minder dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de woongegelegenheid (en voor zover verenigbaar met de woonfunctie): bergingen, handel, diensten (verzorging, vrije beroepen, ...).
Tank- en servicestations zijn uitgesloten.
De nevenbestemming -met uitzondering van de bergingen- zijn ondergebracht in het hoofdgebouw of sluiten er onmiddellijk op aan.

3. Bebouwingsvoorschriften.

- 3.1. Bezetting en dimensionering van de kavels
 - 3.1.1 Plaatsing t.o.v. de weggrens: minimum 7m.
 - 3.1.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen): 1/5 van de perceelsbreedte.
 - 3.1.3 Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens: minimum 7m en 10m in geval van 2 en 3 bouwlagen.
 - 3.1.4. Minimum kavelbreedte: 20m.
 - 3.1.5. Het samenvoegen van bouwkavels is niet toegelaten.
- 3.2. Vormgeving en dimensionering van de constructies
 - 3.2.1. Architectuurtaal en materiaalkeuze: kwalitatief en duurzaam.
 - 3.2.2. Bouwhoogtebepalingen.
Maximaal aantal bouwlagen: 2 + dak; in geval van platte daken: 3
Maximale kroonlijsthoogte: 6,5m in geval van 2 bouwlagen met dak.
Maximale nokhoogte: 15m; in het dak kunnen maximaal 2 verdiepingen worden ondergebracht.
 - 3.2.3. Dakvorm: vrij
 - 3.2.4. Uitbouwen.
Voor de gelijkvloerse en de eerste verdieping zijn op de voorgevel een uitbouw van max. 2m toegelaten over maximaal 1/3 van de lengte van de voorgevelbreedte.

Dakuitsteken en balkons zijn te reglementeren in de respectievelijke verkavelingsvoorschriften.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.

4.1. Bouwvrije zone

Het betreft de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone. In deze zone moet in de mogelijkheid worden voorzien dat de laanbeplanting op het openbaar domein of op het perceel zelf aangeplant tot volle wasdom kan komen (zie 4.3.).

4.2. Zone voor hovingen.

Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar constructies behorend tot de normale tuinuitrusting zoals speeltoestellen, zwembaden, sportaccommodaties, en een beperkte nutsbebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten en nevenbestemmingen (max. 7,5% van de kavelgrootte, 1 bouwlaag, nokhoogte maximaal 6m) zijn toegelaten.

In voornoemde deelzone geldt een bouwafstand tot de perceelgrens van 3m.

4.3. Laanbeplanting.

Om het residentieel karakter van de verkaveling allure te geven, wordt minstens langs de hoofdlaan (geel vlak op plan) een uniforme dubbele laanbeplanting als last opgelegd aan de verkavelaar.

Langs de andere lanen, symbolisch aangegeven op het plan met — — — ►, wordt een enkele laanbeplanting voorzien, eveneens bestaande uit streekeigen hoogstammen.

In de verkavelingvergunning (met plan) kan worden voorzien dat deze beplanting deels op het bouwkafeel zelf moet worden aangeplant.

4.4. Poel.

In het Z-W van het plangebied dient de bestaande veedrinkput gehandhaafd en geïncorporeerd in de tuinaanleg van een kavel. Terzake wordt een beheersplan opgemaakt en bij de verkavelingaanvraag gevoegd en beoordeeld door de vergunningverlener.

Het beheersplan beoogt het in stand houden van de vijver/veedrinkpunt, het tegengaan van verlanding en streeft het behoud en verbetering van de bestaande natuurwaarden na.

5. Secundaire ontsluiting.

5.1. Wegenis voor gemotoriseerd verkeer.

5.1.1. Richtlijn

De wegenis aangeduid met _____ betreft wegenis waarvan de tracélocatie alleen bij wijze van richtlijn is aangeduid.

Het definitieve tracé dat naar aanleiding van een verkavelingaanvraag of een globaal bouwproject moet worden vastgelegd, kan variëren van het getekende tracé (waarbij aanpalende bouwvrije zones, bebouwingszones, bufferzones, zones voor openbaar groen en fietspaden mee zullen variëren) zonder afbreuk te doen aan de vastgelegde principes.

5.1.2. Inrichtingsvoorschriften.

Het profiel van de wegen dient als volgt te worden geconcipeerd:

- rooilijnbreedte:
minimum 6m voor lanen
maximum 8m (uitgezonderd in geval van pleingehelen) voor hoofdlaan
- wegbreedte:
minimum 2,5m
maximum: 5m
- technische aspecten:
in KWS, beton of kleinschalige materialen volgens de richtlijnen van de Stedelijke Technische Dienst.
- groenaanleg:
een bindend beplantingsplan –opgemaakt volgens de richtlijnen van de Stedelijke Groendienst- zal integraal deel uitmaken van de verkavelingaanspraak. Het voorzien van een laanbeplanting is een minimale voorwaarde. Deze laanbeplanting kan eveneens (bijvoorbeeld onder de vorm van een dubbele rij) op de private kavels worden voorzien (zie punt 4.3. pag. 8).
In onderhavige bestemmingszone wordt een ontwerpsnelheid nagestreefd tot max. 30km/uur.

5.2. Fiets- en / of voetpad.

Zie gemeenschappelijke bepaling GB 5 (pagina 5).

5.2.1. Bindende bepaling.

De wege is aangeduid met► betreft een fietspad en/of voetpad waarvan het tracé vastligt.

5.2.2. Inrichtingsvoorschriften.

De rooilijnbreedte is min. 5m.

Fietspaden worden geconcipeerd als dubbelrichtingfietspaden. In besloten omgeving (beplanting of bebouwing aan minstens 1 zijde) is de minimale breedte te voorzien op 3m.

In open veldomgeving is de minimale breedte 2,5m.

Er is te voorzien in voldoende openbare verlichting en dit minstens ter hoogte van elke bocht, eindpunt en aanzet. De uitvoering gebeurt in betonstenen of andere kleinschalige waterdoorlatende materialen en dit volgens de richtlijnen van de stedelijke Technische Dienst.

ZONE 2: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING - WONEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: karmijnrood / 2.

Het betreft een zone waar vooral het wonen en de aan het wonen aanverwante en niet storende functies kunnen aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting, functieverweving en globale geslotenheid.

2. Bestemmingsvoorschriften.

2.1. Hoofdbestemming.

Meer dan 50% van de totale vloeroppervlakten in de zone: woongelegenheden.

2.2. Nevenbestemming.

Minder dan 50% van de totale vloeroppervlakten in de zone: detailhandel, diensten, horeca en vrije beroepen.

3. Bebouwingsvoorschriften.

3.1. Materialisatie van het gesloten karakter.

Bij aaneengesloten bebouwing: de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerste vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of beide zijkavelgrenzen moet met de nieuwe bebouwing tegen de gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een afstand van min. 1,50m doorlopen.

3.2. Dimensioneringen.

3.2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens.

De uiterste bouwlijn (= rooilijn) wordt als verplichte bouwlijn beschouwd rekening houdend met het gestelde dat in 3.1. van toepassing is.

3.2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen).

- hetzij 0m
- hetzij 3m

3.2.3. Minimale kavelbreedte: 7m, behoudens bestaande toestand.

3.3. Dimensioneringen constructies en vormgeving.

3.3.1. Architectuurtaal: kwalitatief en duurzaam. De bestaande kleinschalige ritmiek in de gevelopbouw is een uitgangspunt bij bouwwerken aan de straatzijde.

3.3.2. Maximale bouwdiepten.

- gelijkvloers: 20m
- verdieping: 12m in functie van de bestaande toestand kan die afstand verruimd worden tot maximaal 14m over de helft van de perceelbreedte.

3.3.3. Bouwhoogtebepalingen.

Maximum aantal bouwlagen: 2 en een maximale nokhoogte van 12m.

3.3.4. Dakvorm.

Overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50°, d.w.z. maximaal 30% van

de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben en onder de voorwaarde dat per betekenisvolle straatwand, een zelfde dakvorm dient te worden aangehouden.

3.3.5. Uitbouwen.

- Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75m.
- Boven de vlakken van hellende daken zijn uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80m hoog en op een min. afstand van 1m van de uiterste hoeken van de gevels.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.

4.1. Bouwvrije zone.

Het betreft al dan niet grafisch aangeduid (zone 9) de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn, tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

4.2. Zone voor hovingen.

Het betreft perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar constructies behorend tot de normale tuinuitrusting zoals speeltoestellen, zwembaden, sportaccommodaties, en een beperkte nutsbebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten (max. 50m², 1 bouwlaag, nokhoogte maximaal 6m) zijn toegelaten.

In voornoemde deelzones geldt een bouwafstand tot de perceelsgrens van 0 tot 3m indien ruimtelijk verantwoord.

ZONE 3: ZONE VOOR VERDICHTTE BEBOUWING - WONEN.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: rose / 3.

Het betreft een zone waar vooral het wonen en de aan het wonen aanverwante en niet storende functies kunnen aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting en in samenhang met een stedenbouwkundig concept van zone 4. Een deel van zone 3 en zone 4 wordt gedefinieerd als projectzone (zie memorie van toelichting p.33 - 34). In het kader van het streven naar voldoende kwaliteit, wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de projectzone een driedimensioneel stedenbouwkundig schetsontwerp (gabarietstudie) gevraagd teneinde de ruimtelijke kwaliteiten van de gewenste invulling te maximaliseren. Dit schetsontwerp komt tot stand in overleg met de vergunningverlener.

De zonegrens tussen zone 3 en zone 4 is variabel (5m t.o.v. de scheidingslijn op het bestemmingsplan). Als overgang tussen zone 3 en zone 4 kan een pleingeheel als publieke ruimte een kwaliteit zijn.

2. Bestemmingsvoorschriften.

2.1. Hoofdbestemming.

Meer dan 75% van de totale vloeroppervlakten in de zone: woongelegenheden.

2.2. Nevenbestemming.

Minder dan 25% van de totale vloeroppervlakten in de zone: bergplaatsen, detailhandel, diensten, horeca en vrije beroepen.

3. Bebouwingsvoorschriften.

3.1. Bebouwingsvoorschriften.

3.1.1. Bezetting en dimensionering van de kavels.

3.1.1.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens.

Indien de uiterste bouwlijn niet is aangeduid op plan (verkavelingsplan of bouwplan van een totaal project van min 10 woningen) minimum 5m; deze afstand kan plaatselijk tot 2m worden gebracht voor de deelzone van maximaal 12m² per woning. De berging van voertuigen moet steeds op minimum 5m van de weggrens verwijderd blijven tenzij wordt gekozen voor gemeenschappelijke stalplaatsen

3.1.1.2. Plaatsing t.o.v. zijkavelgrens: 0 m of min 3m

3.1.1.3. De maximale kavelgrootte bedraagt 400 m².

3.1.2. Dimensionering van de constructies en vormgeving.

3.1.2.1. Maximale bouwdiepten.

- 15m voor het gelijkvloers
- 12m voor de verdieping.

3.1.2.2. Bouwhoogte bepalingen.

- maximaal aantal bouwlagen: 2 + dak. Op max. 15% van de oppervlakte van de deelzone behorend tot de projectzone kunnen 3 bouwlagen worden voorzien met een plat dak.
- maximale nokhoogte: 12 m.
- In het dak kan maximaal 1 woonverdieping worden voorzien.

3.2. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.

3.2.1. Bouwvrije zone.

Het betreft bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen. Het verhardingsaspect t.h.v. de zijkavelgrens kan, indien verantwoord, groter zijn.

3.2.2. Zone voor hovingen.

Het betreft perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstige bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten/nevenbestemmingen is toegelaten van maximaal 20 m² en 1 bouwlaag met een maximale hoogte van 3m. In voornoemde zones gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3m, hetzij 1m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2,40m, hetzij 0m mits ruimtelijk verantwoord en akkoord van de aanpalende eigenaar.

3.2.3. Publieke ruimte

T.h.v. de zonegrens met zone 4 kan de onbebouwde ruimte als plein worden ingericht. Het plein heeft een publiek karakter. De inrichting is kwalitatief.

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: rose - rood gerasterd / 4.

Het betreft een zone voor sociale woningen op te vatten als appartementen waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de omgevende publieke ruimten en de ruimtelijke samenhang met een stedenbouwkundig concept van zone 3, uitgewerkt in een projectzone (zie memorie van toelichting p.33 - 34). In het kader van het streven naar voldoende kwaliteit, wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de projectzone een driedimensioneel stedenbouwkundig schetsontwerp (gabarietstudie) gevraagd teneinde de ruimtelijke kwaliteiten van de gewenste invulling te maximaliseren. Dit schetsontwerp komt tot stand in overleg met de vergunningverlener.

De zonegrens tussen zone 3 en zone 4 is variabel (5m t.o.v. de scheidingslijn op het bestemmingsplan). Als overgang tussen zone 3 en zone 4 kan een pleingeheel als publieke ruimte een kwaliteit zijn.

2. Bestemmingsvoorschriften.

2.1. Hoofdbestemming.

Sociale woongelegenheden. Per woongelegheden is 1 garage of autostalplaats verplichtend. Garages en / of bergingen zijn ondergronds toegelaten.

2.2. Nevenbestemming.

Bergingen, handel en diensten met uitsluiting van service- en tankstations.

3. Bebouwingsvoorschriften.

3.1. Bezetting in de zone.

3.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens: min. 10m, vrij indien aansluitend op een pleingeheel.

3.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zone 1: min 15m

3.1.3. Plaatsing ten opzichte van de zonegrens met zone 2: min. 10m

3.1.4. Plaatsing ten opzichte van de zonegrens met zone 6: min. 10 m, ten opzichte van de zonegrens met zone 6 met asterisk: 5m.

3.2. Dimensionering van de constructies en vormgeving.

3.2.1. Bouwhoogtebepalingen:

Maximale hoogte: 13,5m (max. 4 bouwlagen + ½ bouwlaag ondergrondse parkeervoorziening), schouw- en ventilatieconstructies, antennes,... niet inbegrepen. De stedenbouwkundige keuze voor een vierde bouwlaag wordt grondig gemotiveerd. Volgende elementen dienen daarbij aanbod te komen:

- de kwaliteitsdoelstelling die geldt voor de projectzone (zie memorie van toelichting, p.33 - 34)
- de specificiteit van de locatie
- de landschappelijke inpasbaarheid
- de architectuur
- de maatschappelijke functie van de sociale huisvesting
- de woonkwaliteit

- de rentabiliteit
- de voorbeeldfunctie (b.v. landschappelijke inpassing door gebruik van gevel- en terrasbegroeiing).

3.2.2. Architecturaal: sober, hedendaags, innovatief, duurzaam en kwalitatief. Meerwaardescheppend

3.2.3. Dakvorm: vrij

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.

De onbebouwde ruimten die geen private tuinen zijn, hebben een openbaar karakter.

4.1. Bouwvrije zone.

Het betreft de bouwvrije tuinstroken van 5m t.h.v. de zonegrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

4.2. De overige onbebouwde ruimte.

Het betreft perceeldelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde zonedelen en de buiten de bouwvrije zones.

Er is minstens te voorzien in een aaneengesloten groene ruimte van min. 600m², in te richten als speelplein, trapveld,....

T.h.v. de zonegrens met zone 3 kan de onbebouwde ruimte als plein worden ingericht. De inrichting van het plein is kwalitatief.

Verder is een beperkte bebouwing met een gemeenschapsvoorziening toegelaten. De totale oppervlakte bedraagt maximaal 10% van de zone-oppervlakte. De bouwhoogte is bepaald op 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5m en een maximale nokhoogte van 5m. De dakvorm is vrij.

De overige onbebouwde ruimten zijn met groenaanplantingen te voorzien.

4.3. Een bindend inrichtingsplan m.b.t. de aanleg van de onbebouwde ruimte, met bijzondere aandacht voor de groenaanleg, zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier. Hierin dient de beplanting van hoogstammige bomen, struiken en openbare sociale voorziening te worden voorzien.

ZONE 5: ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN.

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: fuchsia / 5.

Het betreft twee zones voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO).

2. Bestemmingsvoorschriften.

2.1. Hoofdbestemming.

Meer dan 70% van de totale vloeroppervlakten: ambachtelijke bedrijfsgebouwen en/of bergplaatsen, sociale ruimte, verkoopruimte, ... die geen abnormale hinder of risico veroorzaken voor de omgeving.

In de deelzone aangeduid met één asterisk (*) worden geen productieactiviteiten (s.l.) toegestaan.

2.2. Nevenbestemming.

Minder dan 30% van de totale vloeroppervlakten: 1 bedrijfswoning per bedrijfseenheid.

3. Bebouwingsvoorschriften.

3.1. De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met beperkingen zoals hierna vermeld.

3.2. Er kan tot op de bestemmingsgrenzen worden gebouwd op voorwaarde dat het akkoord van de buur is verkregen en dat op de rand van de bestemmingszone de bouwhoogte max. 4m (bestaande constructies uitgezonderd) bedraagt; vanaf de rand kan de bouwhoogte op eigen terrein toenemen onder een hoek van 45° t.o.v. het horizontaal vlak met een maximale hoogte van 6m (utilitaire voorzieningen zoals ventilatoren, schouwen, lichtkoepels uitgesloten).

Indien de bestemmingsgrens een perceelsgrens is, kan er eveneens op de bestemmingsgrens worden gebouwd voor zover ruimtelijk verantwoord en op voorwaarde dat van de buur (eigenaar en bewoner) van het naastliggende perceel een akkoord is verkregen.

In de deelzone aangeduid met dubbele asterisk (**) gelden volgende hoogtebeperkingen:

- maximale kroonlijsthoogte: 3,5m
- nokhoogte: 5m

3.3 Maximale terreinbezetting:

- door gebouwen: 80%
- door verharding: bijkomend 10%
- maximale terreinbezetting in zone met één asterisk (*) door gebouwen 50% en bijkomend door verharding 20%.

3.4. Dakvorm: vrij.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten.

4.1. Bouwvrije zone.

Het betreft de niet bebouwde en verharde perceeldelen.

Het betreft tevens de bouwvrije tuinstroken tussen de uiterste voorgevel en rooilijn

(voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelsgrens (zijtuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze deelzone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken deelzone. Dit verhardingspercentage maakt deel uit van het globale verhardingspercentage vermeld onder punt 3.3.

ZONE 6: ZONE VOOR BOS EN NATUURONTWIKKELING

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: donker groen / 6.

Het betreft een zone met opgaand loofbos waarvan het behoud maximaal moet worden nagestreefd en als dusdanig moet worden beheerd.

2. Bestemmingsvoorschriften.

Het bos zal als zelfstandig bosperceel in stand worden gehouden. Het microreliëf (taluds) dient daartoe integraal te worden behouden. De aanwezige in ontwikkeling zijnde natuurwaarden (gradiënten, successie, mesotroof ecosysteem, ...) moeten integraal behouden worden. Het bos zal ook functioneren als maskering van de Zuiderring t.a.v. het aanpalende woon(uitbreidings)gebied.

3. Inrichtingsvoorschriften.

In deze zone geldt een totaal bouwverbod, tenzij anders vermeld. Een fiets- en een voetweg kan worden voorzien alsook ondergrondse infrastructuur. Voor de totale zone dient een beheersplan te worden opgemaakt door de Afdeling Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu van de stad Ieper in overleg met de Afdeling Bos en Groen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap. De betreding van het gebied wordt er o.a. in een geregeld.

Het bestaande massieve bosperceel aansluitend aan de geplande verkaveling wordt in kader van de verkavelingprocedure kosteloos overgedragen aan de stad Ieper.

Op de z.z.o. zonegrens kan zonodig een geluidswerend scherm worden voorzien. De optimale hoogte, materiaalkeuze, helling en plaatsing blijken uit een geluidsstudie. De inplanting ervan moet landschappelijk verantwoord zijn.

In deze zone wordt in de mogelijkheid voorzien om ten behoeve van het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer een op schaal van het plangebied verzamel- en bufferbekken aan te leggen. De aanleg is landschappelijk en ecologisch verantwoord (zachte taludhelling, plasberm,...).

4. Fasering.

De realisatie of verdere aanplanting van alle zones voor bos en natuurontwikkeling –op plan aangeduid met asterisk (*)- die nog niet zijn aangeplant, wordt in uitvoering van art. 105 van het DRO als last aan de verkavelaar / bouwheer van zone 4 opgelegd. Binnen de drie jaar na de aflevering van de verkavelingvergunning of de stedenbouwkundige vergunning moet de bedoelde aanplanting zijn uitgevoerd.

ZONE 7: ZONE VOOR LOKALE WEGEN EN AANHORIGHEDEN.

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: geel / 7.

Het betreft een zone voor wegen, voet- en fietspaden en daarbij horende vrije ruimten als groenstroken en plein in projectzone, ... plaatselijk verruimd met openbare parkeerplaatsen.

2. Bestemmingsvoorschriften.

2.1. Hoofdbestemming: wegen, voetwegen, fietspaden en pleinen:

2.2. Nevenbestemming.

Zijn eveneens toegelaten: voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen.

3. Inrichtingsvoorschriften.

3.1. De Meenseweg wordt voor zover mogelijk in geval van een globale vernieuwing van het wegdek voorzien van afzonderlijke fietspaden met per rijrichting een vrije breedte van 1,75m. Voor zover de rooilijnbreedte dit toelaat, zijn groenvoorzieningen gewenst als veiligheidsstrook tussen de rijweggedeelten voor motorvoertuigen en deze voor fietsers/voetgangers. Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Hiervoor dienen specifieke stroken of plaatsen te worden voorzien.

3.2. Van het tracé van de wegenis die is aangeduid met een geel vlak (= hoofdlaan) kan niet worden afgeweken. Het ruimtelijk voorkomen van deze hoofdlanen is structurerend voor het residentieel woongebied. De stedenbouwkundige voorschriften van zone 1 onder punt 4.3. "laanbeplanting" zijn er van toepassing.

ZONE 8: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN.

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtgroen grijs gearceerd / **8**. Het betreft een openbare groenzone aanleunend bij de bestemming bos en wegenisinfrastructuur. De aanwezige bunker wordt in zijn voorkomen behouden.

2. Inrichtingsvoorschriften en beheer.

Groenaanleg in de vorm van graspartijen, inheemse laag- en hoogstammige beplantingen, bodembedekkers en eventueel verhardingen noodzakelijk voor voetgangers- en fietsverkeer (zie GB 5 - zone 1).

In deze zone geldt een totaal bouwverbod –tenzij anders vermeld- en natuurwaarden wordt er nagestreefd. De aanwezige bunker kan in functie van zijn behoud worden gerestaureerd.

Ondergrondse leidingen -m.i.v. aanverwante nutsvoorzieningen- worden indien de aanleg ervan in de aanpalende zone voor openbare wegen onmogelijk blijkt, bij voorkeur in deze zone voorzien. In deze zone kan zonodig een geluidswerend scherm worden gebouwd. De optimale hoogte, materiaalkeuze, helling en plaatsing blijkt uit een geluidsstudie. De inplanting ervan moet landschappelijk verantwoord zijn.

In deze zone wordt in de mogelijkheid voorzien om ten behoeve van het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer een op schaal van het plangebied verzamel- en bufferbekken aan te leggen. De aanleg is landschappelijk en ecologisch verantwoord (zachte taludhelling, plasberm,...).

Vooraleer met de definitieve aanleg van de beplanting wordt aangevat, wordt een beplantingsplan ter goedkeuring voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen. Deze zone is binnen de drie jaar na goedkeuring van onderhavig RUP aangelegd.

3. Fasering.

De verwerving van deze zone door de wegbeheerder en de aanleg van deze zone zijn binnen de 3 jaar na goedkeuring van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan gerealiseerd.

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleurlegende met ingeschreven nummer: lichtgroen / 9.

Het betreffen de grafisch bouwvrije stroken aangeduid tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de niet grafisch aangeduide zones ten opzichte van zij en/of achterperceelgrens te voorzien met groenaanleg.

2. Bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften.

Bedoelde gronden mogen ingericht worden als graspartij, tuin, toegangsweg of groenscherm. Een minimale constructie in functie van een erfscheiding en een brievenbus is toegestaan. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen tenzij 80% t.h.v. het tank- en service station (zie verder).

In deze zone geldt een totaal bouwverbod voor opgaande constructies met uitzondering van straatmeubilair, openbare signalisatie (o.a. panelen) en het hierna bepaalde.

De bouwvrije strook die zuidelijk grenst aan zone 2 wordt als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen beoordeeld. Aldaar geldt een totaal bouwverbod (ook voor verhardingen en b.v. signalisatie of reclamepanelen) en gebeuren aanplantingen enkel met streekeigen soorten.

In geval van service- en tankstations mag deze bouwvrije zone tussen rooilijn en voorgevel voor 80% worden verhard en is de oprichting van een luifel toegelaten die aan de volgende voorwaarden voldoet:

- de draagstructuur dient gesitueerd te worden op minstens 5m van de weggrens;
- de rand van de luifel moet minstens 3m van de weggrens en van de overige perceelsgrenzen verwijderd blijven;
- de maximale hoogte van de constructie bedraagt 6m;
- de vrije hoogte onder de luifel bedraagt minstens 4m;
- in de bouwvrije stroken is het plaatsen van wandconstructies verboden.

3. Fasering.

De inrichting van de bouwvrije zone is gerealiseerd binnen de 3 jaar na aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, hetzij van een woning, hetzij van een weg of andere publieke constructie.

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 5 en verder.

1. Omschrijving van de bestemmingszone.

Kleurlegende met ingeschreven nummer: donkergroen / **10**.

Het betreft een met streekeigen beplanting (struiken en hoogstammen) te voorziene bufferzone gelegen ter hoogte van de zone voor ambachtelijke bedrijven.

2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften

De bufferstrook heeft een hoofdzakelijk esthetisch, stedenbouwkundige en scheidende functie. Ze maskeert de bedrijfsgebouwen t.a.v. het aanpalende woongebied. Het stapelen van om het even welk materiaal en/of product binnen deze zone is verboden.

Er geldt tevens een parkeerverbod.

In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 15% van de oppervlakte van de betrokken deelzone bedragen. Deze verharding is dienstig als brandgang of toegangsweg tot een perceeldeel, aangeduid met dubbele asterisk (zone 5**), behorend tot zone voor ambachtelijke bedrijven

Het beplantings- en inrichtingsplan van deze zone wordt ter goedkeuring aan het College van Burgemeester en Schepenen voorgelegd ter gelegenheid van de eerste stedenbouwkundige aanvraag betrekking hebbende op de zone voor ambachtelijke bedrijven (zone 4).

3. Fasering

De inrichting van de zone voor buffergroen is gerealiseerd binnen de 3 jaar na aflevering van de verkavelingvergunning voor wat het deel betreft dat behoort tot de eigendom van de verkavelaar en binnen de 3 jaar na aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op de zone 4 voor wat betreft de andere delen van de bufferzones.