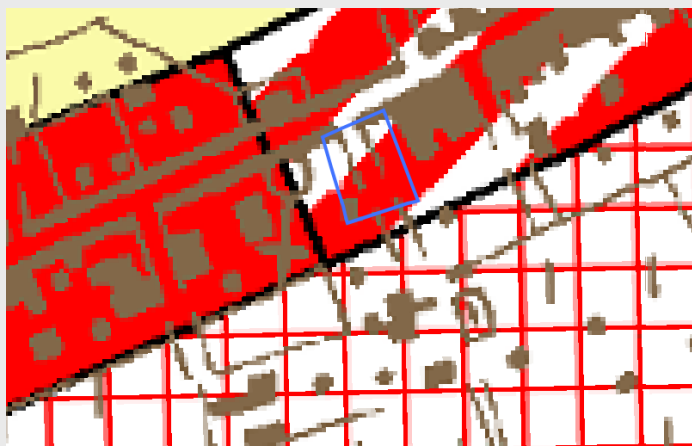


# PLANMATIGE CONTEXT

Gewestplan

Volgens het gewestplan ligt deze eigendom deels in het woongebied met landelijk karakter  
⇒ het gewestplan werd opgeheven door het RUP



Algemeen Plan van Aanleg

APA niet van toepassing

Bijzonder Plan van Aanleg

BPA niet van toepassing

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

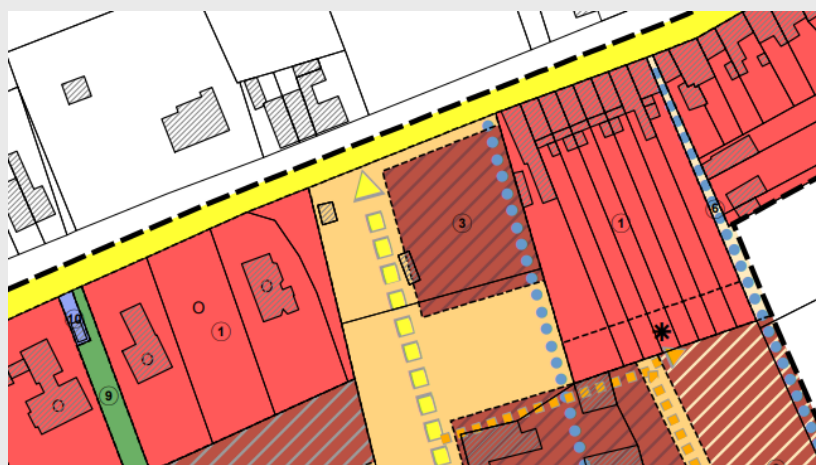
Gew. RUP niet van toepassing

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

PRUP solitaire vakantiewoningen Westhoek  
PRUP afbakening klein stedelijk gebied Ieper

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

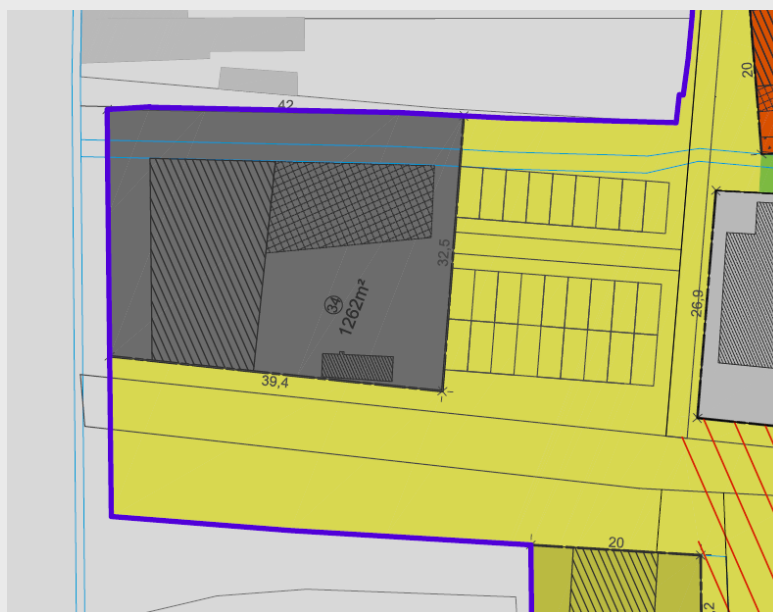
GRUP De Vloei, zie voorschriften in bijlage  
Art. 3 Woonveld, kleurenkaart 3



● ● secundaire waterberging (bij wijze van aanduiding)

Verkavelingsplan

Maakt deel uit van een groter verkavelingsplan met volgende voorschrift



zone 10: functie op buurtniveau

#### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

##### 10.1 Bestemming

Lot bestemd voor het oprichten van een gebouw met als hoofdbestemming:

- kantoren en werkruimtes voor de levering van diensten
- kleinhandel
- het atelier van een kunstenaar
- horeca
- wonen

of een combinatie van deze functies,

voor zover zij complementair zijn aan de woonwijk en de ligging aan de Zonnebeekseweg, en een duidelijke meerwaarde bieden voor de wijk.

Een ondergeschikt gedeelte van het gebouw kan tevens aangewend worden voor de collectieve voorziening van energie, en daartoe de nodige technische ruimten en opslagruimte bevatten.

Als bijkomende randvoorwaarde geldt dat de beschikbare parkeerruimte in de omgeving voldoende dient te zijn om de verwachte parkeernood van deze functie op te vangen.

Dancings, tankstations, herstelplaatsen voor auto's en industriële bedrijvigheid zijn uitdrukkelijk niet toegelaten.

#### TOELICHTEND

toelichting en visie

Voor het kopgebouw wordt een ander functie dan wonen op het gelijkvloers beoogd. Daarboven kunnen één of meerdere woningen ingepast worden.

Het mengen van wonen en werken wordt in die zin aangemoedigd.

Dit voorschrift heeft de bedoeling functies uit te sluiten die de ligging aan de toegang onderbenutten (bvb door voornamelijk wonen te voorzien), of in tegenstrijd zijn met het ambitieniveau van de duurzame wijk (door bvb op de auto gerichte diensten aan te bieden; autodealer, auto-werkplaats...). Onder complementariteit wordt ook begrepen dat zij zich richten op het buurtniveau.

Bedrijventerrein

Niet van toepassing







# VOORSCHRIFTEN

## Algemene bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP en die opgeheven worden.

Bij de goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP:

- VK02\_006/1 25.04.1956
- VK02\_035/1 27.12.1968
- VK02\_035/2 06.07.1978
- VK02\_062/1 24.09.1981
- VK02\_068/1 02.02.1984
- VK02\_035/3 09.03.1992
- VK02\_088/1 04.12.2006
- VK02\_049/1 01.07.1976
- VK02\_058/3 08.09.1983

#### 2. Relatie linker en rechterkolom.

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht.

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) is enkel toegevoegd ter verduidelijking, en motiveert de aanwezigheid of de ontstaanswijze van het voorschrift. Deze kolom is niet verordenend.

#### 3. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden. Instandhoudings –en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

#### 4. Werken/constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

Werken en constructies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover zij verenigbaar zijn met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende bestemmingszone.

#### *Werken/constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.*

*Mogelijkheid om binnen de geldende inrichtingsvoorschriften noodzakelijke milieutechnische ingrepen, kleine nutsgebouwtjes, of publieke voorzieningen in te planten (zowel bovengronds als ondergronds).*

## Zone 3: Woonvelden

**VERORDENEND**  
Stedenbouwkundige voorschriften

### Bestemming

#### bestemming

De woonvelden zijn bestemd voor een woonproject met voor het merendeel eengezinswoningen. Circa 25% van de woningen zijn meergezinswoningen. Binnen elk woonveld bestaat een menging van twee of meer verschillende woningtypes.

Gemeenschapsvoorzieningen, diensten, horeca en kleinhandel zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en een ondergeschikt aandeel van de vloeroppervlakte in de zone innemen. Enkel in het woonveld gelegen aan de Zonnebeekseweg kunnen deze functies een groter aandeel van de vloeroppervlakte innemen dan de woonfunctie.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van het wonen en de ondergeschikte bestemmingen.

#### sociaal objectief

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten, projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Opmerking. Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

#### bescheiden woonaanbod

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan;

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bestemmingszone van het RUP valt onder de categorie "wonen" conform het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Onder menging wordt verstaan: eengezins-/meergezinswoningen, open-/halfopen-/gesloten-/gestapelde bebouwing,...



Hierboven voorbeeld van 1 woonveld, met menging van woningtypes en waterbuffering. Aantal woningen: uitgaande van een dichtheid van minimum 25 woningen per hectare.

De bepalingen omtrent het sociaal objectief wordt overgenomen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid. Dit bepaalt een minimum én maximum van het quotum dat vastgelegd dient te worden. Dit betekent dat het verplichte te realiseren objectief voor dit project in de range van 40-50% dient te liggen. In de Vloei wordt een aandeel sociale woningen gepland dat circa 50 % is (huur, koop en kavels samen). In de toelichtingsnota is opgenomen hoe het voorliggende project aan deze norm zal beantwoorden.

#### sociaal objectief

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "sociaal wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).

#### bescheiden woonaanbod

Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB). Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>.

## VERORDENEND

### Stedenbouwkundige voorschriften

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van

- 1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
- 2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

## TOELICHTEND

### toelichting en visie



*Schematische situering van de woonvelden, aansluitend op de bestaande woonwijken, en aanzet naar een eventuele latere uitbreiding.*

## Zone 3: Woonvelden

**VERORDENEND**  
Stedenbouwkundige voorschriften

### Inrichting en beheer

**Aantal woningen en dichtheid:** Het aantal woningen bedraagt circa 250 woningen, binnen de totale zone, met een minimale dichtheid van 25 woningen per ha.

**Aanvullende functies:** Zoals voorzien in het bestemmingsvoorschrift dienen zij een aan het wonen ondergeschikte oppervlakte in te nemen.

**Bezettingspercentage:** Maximaal 60 % van de totale zone kan bebouwd en verhard worden.

#### Opvatting van de woonvelden:

De woonvelden vormen enerzijds de afwerking van de bestaande wijken Ligywijk en Hovelandwijk, de Zonnebeekseweg, en vormen anderzijds de aanzet naar een volgende fase in het woonuitbreidingsgebied.

De woonvelden aansluitend op de bestaande wijken dienen deze af te werken door bestaande tuinen op nieuwe tuinen te laten aansluiten. Enkel aan de deelzone 1 met asterisk is een ontsluiting via de erfweg aan de achterzijde van de bestaande percelen toegelaten. De woningen dienen zodanig ingeplant te worden dat in elk omsloten bouwblok een binnenruimte of binnentuin ontstaat.

#### Implanting ten opzichte van de zonegrenzen:

Algemene opvatting

De woningen worden ingeplant binnen de zonegrenzen. De afstand tot de zonegrenzen wordt bepaald door het type van de aanliggende ontsluiting:

- woningen gelegen langs de woonstraten kunnen ingeplant worden met een voortuinstrook die een autostelplaats op de eigen kavel mogelijk maken
- woningen gelegen langs de erfwegen worden op kortere afstand of op de rooilijn ingeplant. Een autostelplaats op eigen kavel is hier niet mogelijk.
- meergezinswoningen worden steeds in de uiterste hoek en op de kavelgrenzen ingeplant, om een maximale afstand te vrijwaren tot de naburige woningen

#### Bouwvoorschriften voor de ééngesinswoningen:

Het maximaal toegelaten woning-gabariet omvat 3 bouwlagen. De dakvorm is plat, behalve voor de bestaande woonhuis van de wederophoeve aangeduid als bouwkundig erfgoed, waar de dakvorm hellend is, en de uitbreiding ervan, waar de dakvorm vrij is.

De maximale constructiehoogte is 10 meter.

#### Bouwvoorschriften voor de meergezinswoningen:

Meergezinswoningen betreffen bouwvolumes van maximaal 4 volledige bouwlagen, en een vijfde bouwlaag over maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte, die tevens de noodzakelijke technische voorzieningen omvat. De maximale constructiehoogte van deze volumes bedraagt 15 meter, technische verdieping inbegrepen. De dakvorm is plat.

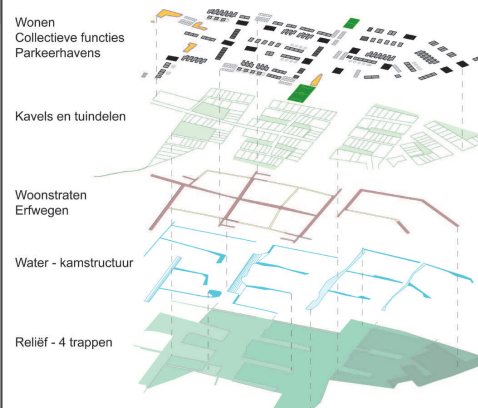
De implanting van de meergezinswoningen gebeurt gelijkmatig gespreid over het geheel van de woonvelden, in projecten van telkens 6 à 12 wooneenheden. De afstand van de meergezinswoningen tot de omliggende zones 1 en 2 bedraagt minimaal 15 meter.

#### Ontsluiting:

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de delen van de woonvelden die vandaag niet aan openbaar domein gelegen zijn, is via pijlsymbolen aangegeven.

## TOELICHTEND

toelichting en visie



Schematische weergave van de lagenopbouw. De samenhang tussen de verschillende lagen wordt als essentieel beschouwd voor de wijk, en wordt daarom vastgelegd in het RUP



Simulatie van de kleurenbanden. Aangezien zij essentieel zijn voor de inpassing en homogeniteit van de wijk, en ook op langere termijn werkzaam zullen zijn (bvb bij uitbreiding), worden zij in algemene bewoording in het RUP vastgelegd. Deze schakering zal in de verkaveling of in ander kaders (ook stimulerend) verder opgenomen worden.



## Zone 3: Woonvelden

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Waar deze indicatieve aanduiding doorheen het woonveld loopt, bestaat de mogelijkheid een doorsteek van de erfwegen te realiseren.

De voorschriften omtrent de inrichting van de wegenis zijn verder opgenomen bij de zone 7, openbaar domein.

#### Waterberging:

Op de plaatsen waar het symbool voor secundaire waterberging aangeduid is dient binnen een bouwblok ruimte vrijgehouden te worden om een gedeelte van het overtollig regenwater (na hergebruik of infiltratie) tijdelijk binnen het bouwblok te stockeren en vertraagd af te voeren naar het openbaar domein (zone 7).

#### Fasering:

De wegenis van de woonvelden wordt samen met de primaire en secundaire waterberging aangelegd. De uitgifte van de kavels en bouw van groepswooningbouwprojecten gebeurt telkens gelijktijdig binnen één woonveld. De uitgifte verloopt in minimaal twee fasen, waarbij gestart wordt aan de zijde van de Zonnebeekseweg, en geëindigd aan de Hovelandlaand.

### Overdruk kleurenkaart

#### Algemeen

De kleur van de gevelmaterialen van de bouwvolumes in de woonvelden wordt vastgelegd per overdrukzone. In het RUP wordt als algemeen principe enkel de globale schakering opgegeven: donkerbruin/rood, beige/geel en lichtgrijs/wit.

**Kleurenkaart 1:** de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van zwart tot donkergrijs,

**Kleurenkaart 2:** de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van donkerbruin tot rood,

**Kleurenkaart 3:** de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van beige tot geel

**Kleurenkaart 4:** de overwegende gevelmaterialen in deze overdrukzone variëren van wit tot lichtgrijs

### Bouwkundig erfgoed

Ter plaatse van het symbool 'bouwkundig erfgoed' dient het woonhuis van de bestaande wederopbouwhoeve bewaard te blijven, tenzij zou blijken dat de renovatiekost van de hoeve economisch en bouwtechnisch niet verantwoord is en hernieuwbouw de enige haalbare optie is. De bouwheer dient dit aan de hand van een nota en berekening duidelijk aan te tonen. Een eventuele vernieuwbouw dient minimaal de materialiteit (baksteenarchitectuur met aandacht voor metselwerkverbanden), volumetrie en footprint van het huidige woonhuis te bewaren.

Het woonhuis kan omgevormd worden tot een meergezinswoning, of een andere woonvorm. Het kan ook één van de nevenbestemmingen opnemen, eventueel aanvullend op een woonfunctie.

De bijgebouwen (zowel de aangebouwde als de losstaande) kunnen gesloopt worden en vervangen worden door een nieuwe uitbreiding. In het totaalplan dient wel een samenhang tussen uitbreiding en woonhuis te blijven bestaan, en dient de architectuur en de inplanting te verwijzen naar de oorspronkelijke bouwvorm van de hoeve.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



referentie kleurenkaart 1



referentie kleurenkaart 2



referentie kleurenkaart 3



referentie kleurenkaart 4