

GRUP Dorpskern Watou ONTWERP

Betreffend GRUP bestaat uit 3 niet te scheiden delen, zijnde een toelichtingsnota en een verordenend deel bestaande uit de stedenbouwkundige voorschriften en het bestemmingsplan en deel 3 onteigeningsplan



GEOMEX bvba / Kapelleriestr

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dorpskern Watou' (Poperinge)
Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/11/68
Brugge, 03/03/2011

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De voorzitter (wd),
(Get.) Dirk De fauw

VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT,
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

OPDRACHTHOUDER: **GEOMEX bvba**

 François BROUWERS Zaakvoerder	 Hans VANROOSE zaakvoerder	 Sabien TYBERGHEN ruimtelijk planner
--	--	--

		GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgemaakt	goedgekeurd	overgemaakt	plenaire.	overgemaakt	behandeld	opening	sluiting
voorontwerp	februari 2010			17.03.2010	26.04.2010	17.03.2010	01.04.2010		
ontwerp	mei 2010	18.06.2010	01.07.2010				18.10.2010	20.07.2010	17.09.2010

ONTWERP

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van **1 juli 2010**.

Dhr. Bernard Roelens
DE SECRETARIS

Dhr. Christof Dejaegher
DE BURGEMEESTER

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **20 juli 2010** tot **17 september 2010**.

Dhr. Bernard Roelens
DE SECRETARIS

Dhr. Christof Dejaegher
DE BURGEMEESTER

Gezien en definitief vastgesteld om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : **30 DEC 2010**


Dhr. Bernard Roelens
DE SECRETARIS




Dhr. Christof Dejaegher
DE BURGEMEESTER

toelichtende nota

1.	Inleiding	3
2.	situering en ligging	4
3.	feitelijke toestand	4
4.	foto's	6
5.	juridische en planologische toestand	11
6.	beleidsmatige context	12
7.	planopzet en relatie tot het structuurplan	17
8.	watertoets	27
9.	trage wegentoets	28
10.	ruimtebalans	29
11.	register planbaten – planschade	29
12.	op te heffen plannen en voorschriften	30
13.	onteigeningsplan – voorkooprecht	31
14.	planMER	34
15.	planproces	34

bijlagen

stedenbouwkundige voorschriften	36
--	-----------

Toelichtende nota

1. inleiding

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Watou is een gebiedsdekkend rup (daarbij worden bij goedkeuring alle plannen van aanleg, inclusief het gewestplan, opgeheven).

Bij de opmaak van het plan:

1. zullen, hoofdzakelijk de bestaande juridische en planologische mogelijkheden die op vandaag bestaan, bevestigd worden,
2. wordt planologische ruimte gecreëerd voor de realisatie van een bufferbekken,
3. wordt planologische ruimte gecreëerd voor de realisatie van een nieuwe begraafplaats,
4. wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied aangesneden
5. wordt het overig woongebied gedifferentieerd
6. en worden op verscheidene locaties correcties, accenten, prioriteiten e.a. ingelast.

Het plan zal ook nog minimale afwijkingen vertonen ten opzichte van het gewestplan. Deze afwijkingen zijn het gevolg van de perceelsgebonden opmaak van het plan (dit is dan op zijn beurt weer het gevolg van de perceelsgebonden opmaak van plannen- en vergunningenregisters)

De afbakening van het plangebied beperkt zich tot de niet-agrarische gebieden (volgens het gewestplan) en beoogt een herdefiniëring en duidelijke afbakening van de kern van Watou.



2. situering en ligging

Het plangebied is gelegen in Watou. Watou is een deelgemeente van stad Poperinge, een middelgrote stad in West-Vlaanderen die gelegen is in het westen van de provincie palende aan de franse grens.



Het plangebied omvat de dorpskom van Watou. In de dorpskom is er een mengeling van wonen en winkels. Watou is ook zeer gekend als kunstenaarsminnend dorp (poëziezomers) en dat vertaalt zich in talrijke kunstobjecten in het centrum.

In Watou wonen ca. 1.900 inwoners.

Watou leunt met zijn volle gewicht tegen Frankrijk en ligt dus aan de " Schreve " ; de " Frontiere ".

Watou heeft alle troeven van de Westhoek, landelijke rust en wijde gezichten, open en volkse gastvrijheid. Eén van de bekendste exportproducten van Watou is het hommelmier.



3. feitelijke toestand

Zie ook in bijlage het plan bestaande toestand en de luchtfoto

De dorpskom van Watou bestaat uit enkele centrumstraten die samen komen op de Markt.

Het beeld van Watou bestaat nadrukkelijk uit

- gesloten lintbebouwing langs invalswegen
- werkmanshuizen met 1 of 2 bouwlagen en dak
- rond de kerk en markt kunst

De Douvieweg is de centrumstraat die naar Poperinge loopt, de noord zuid verbinding loopt van Roesbrugge naar Abele / Callicannes.





4. foto's

Zie aanduiding op plan luchtfoto

Watou heeft 2 bakens die zichtbaar zijn van op grote afstand nl. de kerk en de gsm mast aan het Belgacomgebouw.

Langsheen de Douvieweg is er verscheidenheid van type woningen gaande van alleenstaand tot halfoopen en gesloten bebouwing. (foto 2,3)

Tegenaan het centrum heb je een klein sociaal woonproject (foto 5) alsook de brouwerij (foto 4,6)

Langsheen de Oude Poperingestraat heb je de sociale woonwijk Schutterswijk (foto7)

Via de invalsweg komende van Abele / Callicannes, waar de bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit huizen met 2 bouwlagen en dak, komt men uit op het Watouplein. (foto's 8-14)

Het Watouplein is gekenmerkt door de Kerk en tal van handelshuizen.

De kleine markt en de Vijfhoekstraat daarentegen zijn gekenmerkt door kleine arbeidershuisjes. (foto's 15-17)

In de Winnezelestraat is er het ontmoetingscentrum. (foto 19) alsook het bedrijf Scrapline / Doolaeghe. (foto 20)







Langsheen de Oude Provenstraat en de Houtkerkestraat is er een diversiteit van bebouwing. (foto 21 – 22) gaande van open bebouwing naar gesloten bebouwing.

Achter de bestaande bebouwing van de Oude Provenstraat is er woonuitbreidingsgebied gelegen die men zal aansnijden via de projectzone (foto 23-24)

Daar Watou in het verleden reeds enkele malen te kampen heeft gehad met overstromingen voorziet men een zone voor waterbeheersing nabij de Warandebeek (foto 25-26)

Toerisme en recreatie

Vermeldenswaardig voor Watou is de grote aantrekkingskracht voor de zachte recreant alsook de opgebouwde artistieke reputatie.

Beide aspecten maken van Watou een toeristische aantrekkingspool.

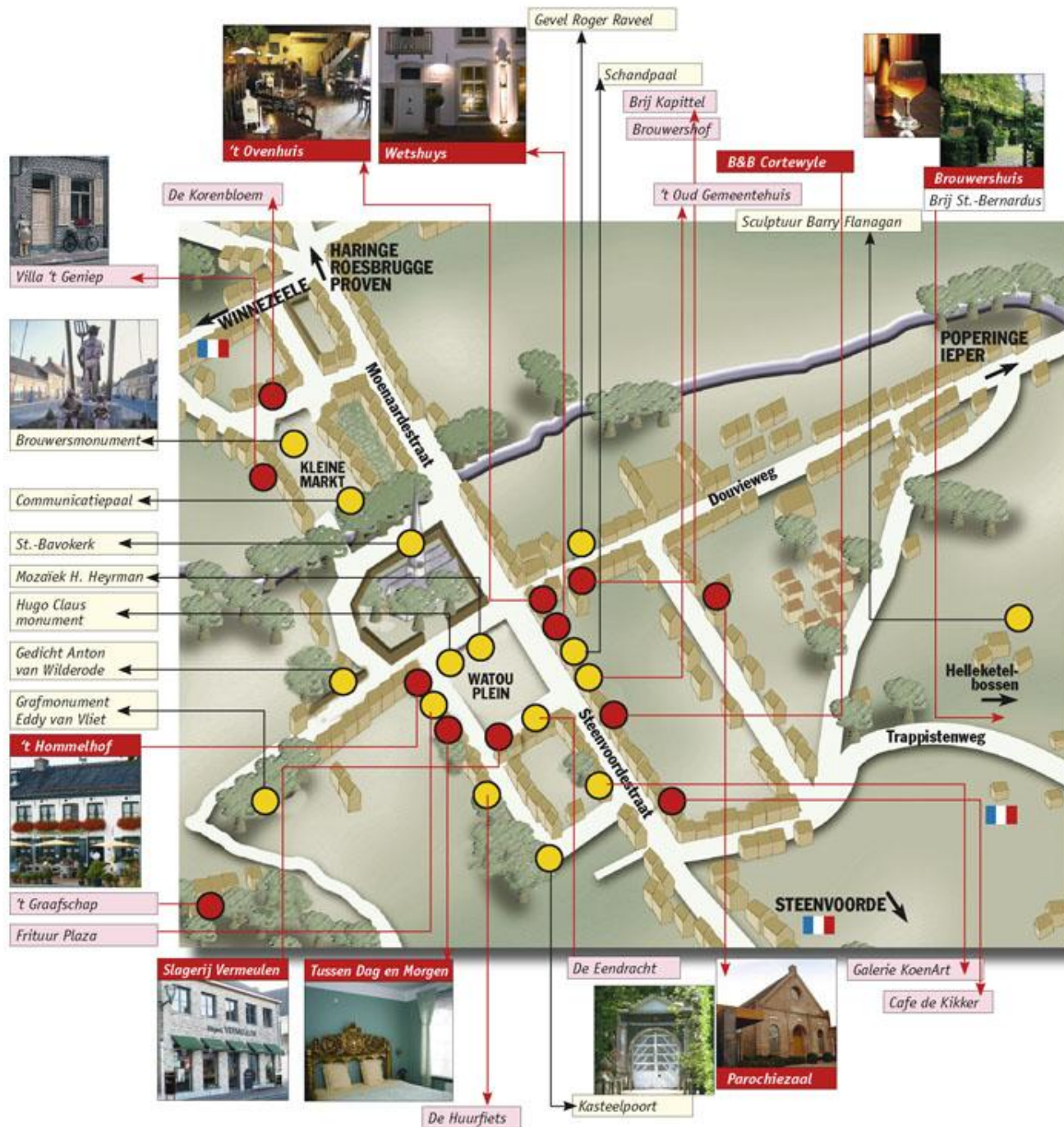
Erfgoed

Heemkunde en geschiedenis zijn in Watou nooit veraf. Getuige daarvan zijn de vele restanten van oude, authentieke bebouwing. Op verschillende plaatsen in Watou bevindt zich dan ook beschermd erfgoed.

Beek

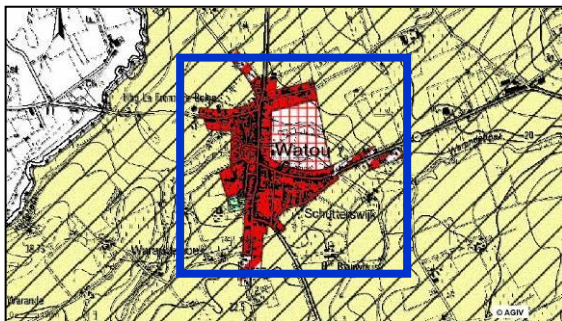
Doorheen Watou loop de onbevaarbare waterloop, de Warandebeek (cat. 3)





5. juridische en planologische toestand

Gewestplan



Voor het plangebied bestaat het gewestplan Ieper - Poperinge, goedgekeurd bij Koninklijk besluit op 14/08/1979.

Volgens dit gewestplan ligt het plangebied hoofdzakelijk in het woongebied met z'n verschillende zones namelijk woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Er is ook een deeltje parkgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

BPA

Binnen het plangebied liggen geen goedgekeurde bpa's.

Herbevestigd agrarisch gebied

Het agrarisch gebied, zoals vastgelegde in het geldend gewestplan werd herbevestigd middels de beslissing van de Vlaamse Regering van 26.03.2006.

Voor deze gebieden geldt dat de landbouwbestemming principieel dient behouden te worden.

Concreet voor het plangebied van voorliggend RUP betekent dit dat

- het meest oostelijk deel van het RUP gelegen is binnen het herbevestigd agrarisch gebied,
- alsook enkele, verspreid voorkomende perceelsdelen

Provinciaal RUP Afbakening Klein Stedelijk Gebied Poperinge

Het uitvoeringsplan betreffende de afbakening van het kleinstedelijk gebied werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 12.03.2009..

Het plangebied is gelegen in het buitengebied.

RUP

Specifiek voor voorliggend plangebied bestaan nog geen goedgekeurde RUP.

Doch, een "sectoraal RUP Zonevreemde bedrijven" werd onlangs opgemaakt en goedgekeurd. Het deelplan

Scrapline/Doolaeghe (gelegen in Winnezelestraat 49) werd echter weerhouden van goedkeuring. (Besl. Best. Dep. 18.11.2010)

Verkavelingen

<u>volgnr.+situering stad</u>	<u>Verk. Nr.</u>	<u>nr.</u>
1. Oude Poperingestr.	220.307	2/73
2. Oude Provenstraat	547.1002	4/77
3. Oude Provenstraat	5/33021/1024.2	8/79
4. Houtkerkestraat	547.1028	13/79
5. Houtkerkestraat	547.1004	11/80
6. Steenvoordestraat	547.1075	5/84
7. Steenvoordestr.	547.1075	9/84
8. Oude Provenstraat	5/33021/1139.1	12/91
9. Blauwhuisstraat	5/33021/1156.1	17/92
10. Houtkerkestraat	5/33021/1004.2	3/94
11. Houtkerkestraat	5/33021/1004.3	3/94
12. Trappistenweg	5/33021/1180	5/95
13. Douvieweg	5/33021/904.4	4/98
14. Oude Poperingestr.	5/33021/1229.1	2005/3
15. Winnezelestraat	5/33021/1215.1	2002/9
16. Douvieweg	220.304	1973/7
17. Winnezelestraat	220.311	1976/8

Beschermde monumenten en landschappen

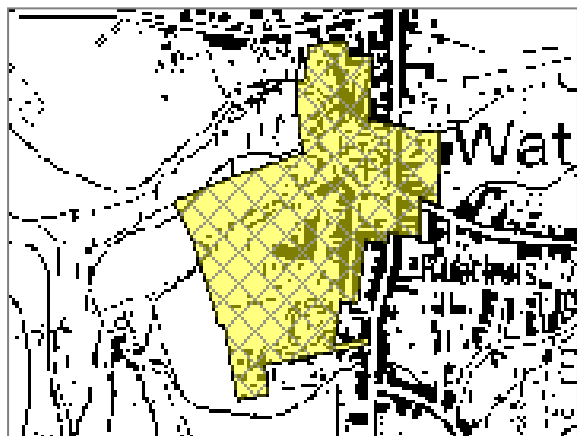
(Zie ook Bijlage 4)

In functie van duidelijkheid en leesbaarheid van het planmateriaal werd een afzonderlijke kaart opgemaakt met de aanduiding van het beschermd en geïnventariseerd erfgoed, alsook met de afbakening van het beschermd dorpsgezicht.

Beschermd Dorpsgezicht

"Dorpskom van Watou, m.n. Markt, Kleine Markt, kasteel met neerhof en aanzet van het open weiland."

Beschermingsbesluit van 03.07.1985



Beschermde monumenten

. Sint Baafskerk

Beschermingsbesluit van 20.02.1939

. Woonhuis, Kleine Markt 3 en Kleine Markt 4

Beschermingsbesluit van 03.07.1985

. Pastorij, Kerkhofstraat 1

De pastorij met toegangshek en ommuring

Beschermingsbesluit van 03.07.1985

. Brug – en toegangspoort, Kasteelstraat 1

Beschermingsbesluit van 03.07.1985

. schandpaal, Watouplein 2

Beschermingsbesluit van 03.07.1985

. oorlogsgedenkteken voor militaire en burgerlijke doden, op het Watouplein

Beschermingsbesluit van 05.03.2010

Inventaris onroerend erfgoed

In deze inventaris zijn verschillende woningen en gebouwen opgenomen. Een overzicht in bijlage 4.

6. beleidsmatige context

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

→ Het groter geheel, waarbinnen zich het grondgebied Poperinge bevindt is een **groot aaneengesloten gebied van het buitengebied.** ("als buitengebied worden beschouwd de gebieden die niet als stedelijk gebied worden afgebakend", p.583 RSV)

→ De kern van Poperinge wordt geselecteerd als een **kleinstedelijk gebied** op provinciaal niveau.



Provinciaal Ruimtelijk structuurplan

Groot-Poperinge bevindt zich in de Heuvel-

IJzerruimte. Binnen deze deelruimte gelden volgende ruimtelijke principes:

- De natuurlijke structuur is de drager voor toerisme en recreatie
- Stedelijke gebieden zijn compact en tevens een concentratiegebied voor dynamische activiteiten

- De sterke natuurlijke structuur bestaat uit bossen, graslanden, beekvalleien en heuvels
- De agrarische structuur is er de drager van de grootschalige open ruimte.

Relevanties voor het plangebied:

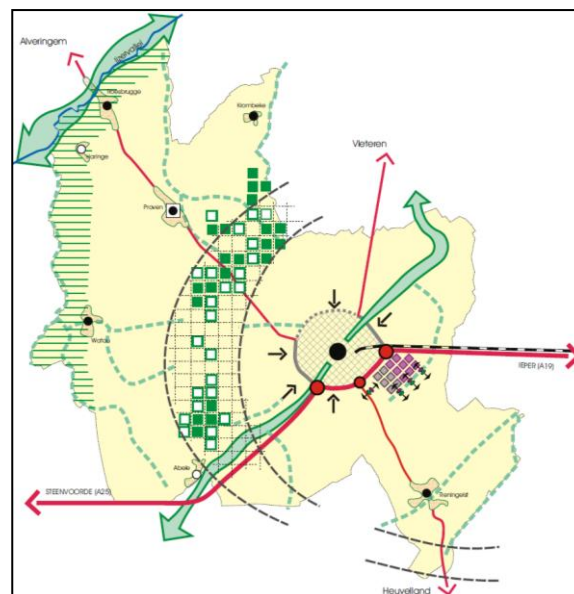
- ➔ De kern van Watou werd op provinciaal niveau geselecteerd als woonkern.
- ➔ Op provinciaal niveau werden geen secundaire wegen geselecteerd
- ➔ Het plangebied bevindt zich binnen een gebied met een **landelijk toeristisch recreatief netwerk**. Binnen dit netwerk zijn echter niet direct attractiepolen te vinden in de directe omgeving van het plangebied, noch verbindingen tussen 2 toeristische trekpleisters. (zoals daar zijn de heuvels, Bellewaerde, Veurne, e.a. ...)
- ➔ Het Hoppeland van Poperinge werd geselecteerd als **een gaaf landschap (nr.72)** Voor deze landschappen moet het beleid er op gericht zijn om de traditionele kenmerken en de karakteristieke relictten te behouden en te versterken. Dit impliceert niet dat nieuwe ingrepen worden uitgesloten. Wel dient een verhoogde aandacht uit te gaan naar de wijze waarop de ingreep rekening houdt met de landschappelijk draagkracht van het gebied ene dit in samenhang met de structurerende elementen en componenten.
- ➔ De Warandebek werd niet geselecteerd als een significante natte structuur op provinciaal niveau.

➔ Waterbergend vermogen

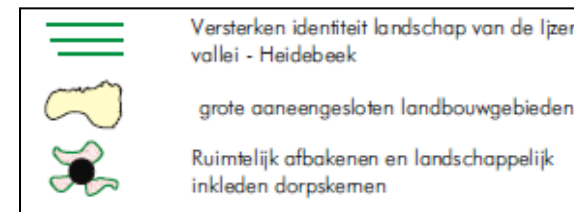
In het PRS stelt de provincie dat ze het ruimtelijk beleid omtrent integraal waterbeleid wenst te ondersteunen. Daarbij moet het waterbergend vermogen van waterlopen prioritair worden behouden en versterkt ter voorkoming van wateroverlast. Waar mogelijk moet de winterbedding als overstromingsgebied worden hersteld. (PRS – WV156)

Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan

Het structuurplan Poperinge werd door de Bestendige Deputatie goedgekeurd op 04.11.2004.

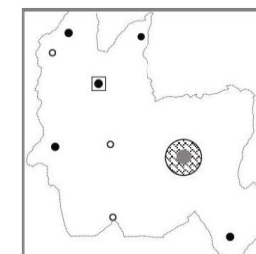


Synthese Gewenste ruimtelijke structuur voor Poperinge.



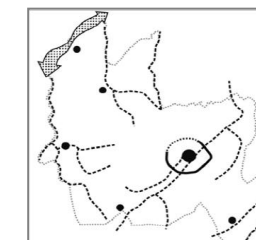
Een aantal basisprincipes bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Poperinge, hebben een directe link met voorliggend RUP Dorpskern Watou.

Meerkernige oriëntatie



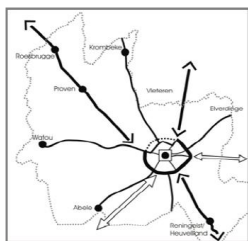
Hierbij wordt het bestaand nederzettingpatroon, met verschillende duidelijk afgebakende kernen erkend. Het behoud van dit patroon, het bewaren van de identiteit, het verbeteren van de leefbaarheid en het aantrekkelijk maken van de bestaande kernen is er van essentieel belang. De nadruk moet worden gelegd op het realiseren van een kwaliteitsvolle leefomgeving.

IJzervallei en beekvalleien als dragers van de ecologische en landschappelijke structuur.



De IJzervallei en de beekvalleien vormen een richtinggevend kader voor de gewenste ontwikkelingen van de functies in het buitengebied, zoals natuur, landbouw en recreatie.

Een radiaal concentrisch secundair en lokaal wegennet geënt op de ring.



Het bestaand radiaal-concentrisch wegenpatroon gericht op het centrum van Poperinge wordt bevestigd en zal het uitgangspunt zijn voor de gewenste structuur van het gemeentelijk wegennet.

1. Wonen

Als landelijke woonkern ligt de nadruk in Watou op het wonen in buitengebied.

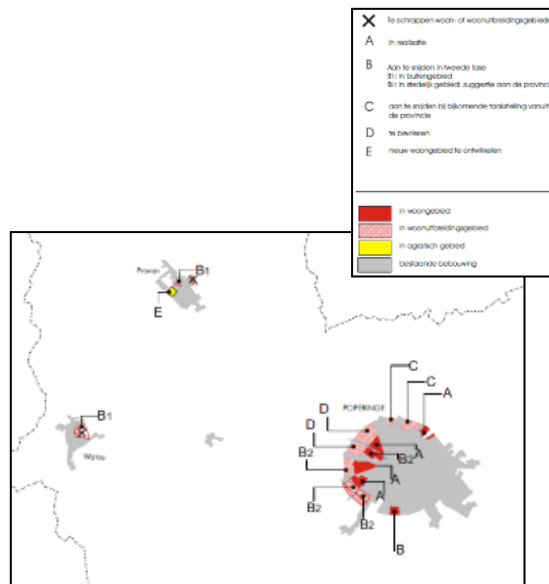
Voor deze kernen is het beleid gericht op kernversterking en kleinschalige woonuitbreiding, afgestemd op de eigen behoeften.

Volgende beleidselementen zijn sturend bij de opmaak van voorliggend uitvoeringsplan:

1.1. gecontroleerde en gespreide woonuitbreiding
Uitgangspunt is het principe van de hogere planniveaus omtrent de gedeconcentreerde bundeling: spreiding van de woonbehoefte → 85% stedelijk gebied en 15% in de kernen van het buitengebied.

Voor Watou resulteerde dit in

- een gedeeltelijke aansnijding van het woonuitbreidingsgebied (2 ha → equivalent van ca. 30 woningen)
- een reservedeel woonuitbreidingsgebied om aan te snijden na de planperiode (1,5ha)
- een gedeeltelijke schrapping van dit woonuitbreidingsgebied.



1.2. woningdifferentiatie

Dit beleidselement zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte.

Voor de kernen in het buitengebied wordt een dichtheid nagestreefd van 15 woningen per hectare.

Voor de woningen zelf wordt een gedifferentieerd aanbod nagestreefd dat voldoet aan de noden van families evenals aan de noden van alleenstaanden.

1.3. sociale huisvesting

Poperinge heeft nog een tekort aan een 40-tal sociale woningen (binnen de planperiode van het GRS) en wenst deze te realiseren in zowel het stedelijk gebied als in de kernen van het buitengebied.

In Watou zal de gewenste woon- en leefstructuur gerealiseerd worden door de woonfunctie (leefbaarheid) van de kern in stand te houden (vernieuwing bestaand en realisatie nieuwbouw) en voldoende voorzieningen in stand te houden in functie van het wonen.

2. bedrijvigheid

verweving van functies

Poperinge wenst de ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten tegengaan door een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare verweving na te streven zonder dat daarbij de draagkracht van de woonomgeving wordt overschreden.

Bepalend hierbij zijn

- . de bereikbaarheid voor vrachtverkeer
- . de schaal
- . het ruimtebeslag
- . de morfologische inkleding

3. verkeer en vervoer

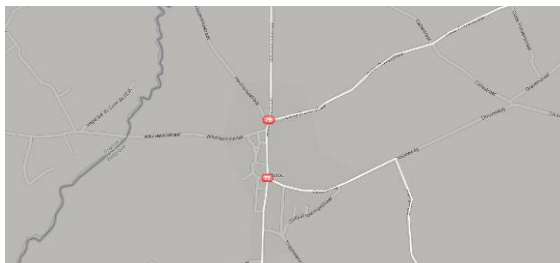
beleidselementen ter ondersteuning en uitbouw van de verplaatsingsmogelijkheden.

3.1. Categorisering wegennet

Binnen het plangebied worden volgende wegen geselecteerd als lokale verbindingsweg:

- Moenaardestraat (cat.II)
- Trappistenweg (cat.II)
- Douveweg (cat.I)

Recreatief fietsroutenetwerk

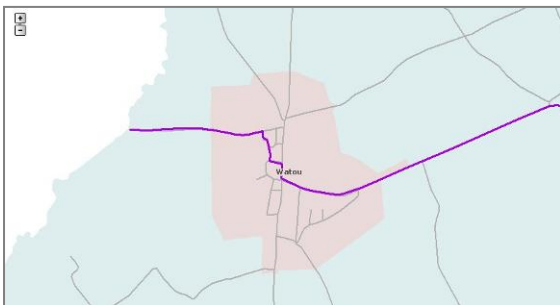


Uitbreiding fietsroutekaart (bron: www.fietsnet.be)

In de kern van Watou bevinden zich 2 knooppunten van het fietsroutenetwerk.

De tracés bevinden zich langs de Oude Poperingestraat, de Douvieweg, de Moenaerdestraat en de Steenvoordestraat.

functionele fietsroute



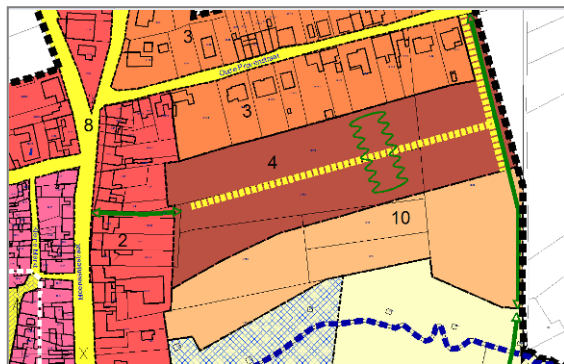
Uitbreiding fietsroute (www.giswest.be)

Een functionele fietsroute dwars de kern van Watou en verbindt de kern van Poperinge met Watou en vervolgt richting Frankrijk.

7. planopzet en relatie tot het structuurplan

Inbreidingsproject woningbouw

Hierbij wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied daadwerkelijk omgezet in woongebied



Voor dit nieuw te ontwikkelen gebied wordt gesteld dat:

1. de ontsluiting

dient te gebeuren via de Oude Provenstraat omdat dit de meest optimale oplossing is in functie van verkeersveiligheid en omdat dit de meest haalbare oplossing is gezien de bestaande toestand.

Alternatieve ontsluitingsmogelijkheden

1. Ontsluiting via de Moenaardestraat lijdt tot een extra conflictpunt (kruispunt) in die straat. De straat is een drukke en belangrijke lokale verbindingsweg. Extra kruispunten creëren komt de verkeersveiligheid zeker niet ten goede.

Bijkomend zou ontsluiting via de Moenaardestraat zeker de onteigening van een private woning met zich meebrengen.

2. Een ander alternatief is de ontsluiting via de Oude Provenstraat, ter hoogte van huisnr. 3.

Deze ontsluitingsweg heeft echter als nadeel dat het nieuwe kruispunt zeer dicht aansluit bij het kruispunt van de Oude Provenstraat met de Moenaardestraat. Verkeerstechisch is dit dan ook niet de meest comfortabele oplossing. Dergelijk ontsluitingsscenario verloopt, evenals hierboven, midden de residentiële bebouwing en zou een onteigening van een private tuin tot gevolg hebben.

2. Interne ontsluiting

Voor het inbreidingsproject wordt een ontsluitingsmodel voorgesteld dat het bestaande landschap en reliëf accentueert.

Het landschap wordt op deze plaats nl. sterk bepaald door de aanwezige Warandebeek en haar vallei. Binnen de projectzone wordt een hoogteverschil van 4m waargenomen.

Door met de wegenis de 'hoogtelijnen' te volgen, kan dit reliëf versterkt worden en daardoor ook de vallei van de Warandebeek.

3. bebouwing

De bebouwingvorm is vrij te kiezen.

Alhoewel de opgelegde dichtheden (minimum van 15woningen per hectare), de realisatie van villabouw (alleenstaande woningen) zal bemoeilijken.

De bouwhoogtes worden afgesteld op de omliggende woonzones en de algemene bouwrichtlijnen voor het centrum van Watou → 2 bouwlagen + een dak

4. groen

binnen het projectgebied dient openbaar groen te worden voorzien.

Deze groenvoorzieningen dient tegelijk een link te leggen met het zuidelijk gelegen groengebied rond de beekvallei én een meerwaarde te bieden voor de inwoners van de nieuwe woonwijk.

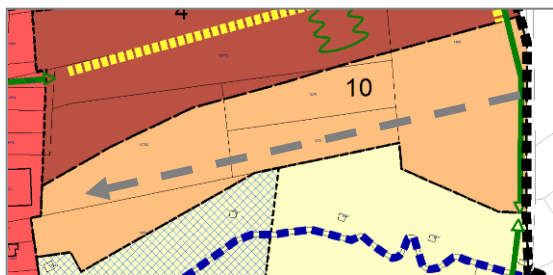
In de bindende bepalingen wordt daarom ook aangehaald dat de groenvoorzieningen een link moeten leggen tussen bebouwing, wegenis en groenzone (zone voor de waterbeheersingswerken)

5. reliëf

Het gebied helt af naar de beekvallei. Ter bevordering van de beeldkwaliteit van het landschap is het daarom wenselijk dat dit reliëf kan benadrukt worden.

Wegenis en bebouwing kunnen daar een constructief element in zijn.

woonreserve (1ha57a03ca)



Deze zone kan op vandaag nog niet worden aangesneden, omdat er geen behoefte bestaat die dit ondersteunt. Toch wordt deze zone nu reeds weerhouden, om zo enkele garanties en zekerheden te bieden naar de toekomst toe.

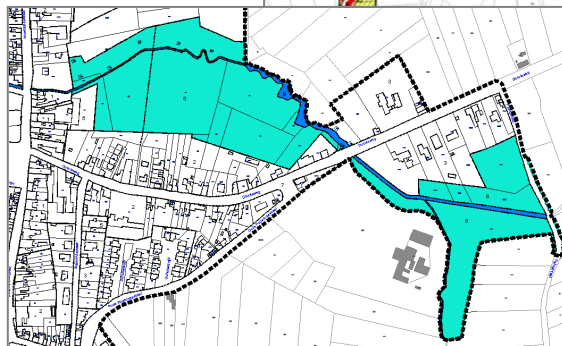
Eens een concrete behoefte aan bijkomende woningen bestaat, kan, middels een nieuwe planinitiatief (RUP) deze zone geactiveerd worden en dus omgezet worden in effectief woongebied.

Enmaal de zone kan aangesneden worden, dienen de inrichtingsprincipes van de zone (zoals hierboven toegelicht) te worden gerespecteerd.

Deze "reservezone" wordt in voorliggend RUP reeds planologisch vastgelegd, teneinde een vlotte realisatie te kunnen garanderen op het ogenblik dat deze zone wordt geactiveerd.

waterbeheersingswerken

= gedeeltelijk herdefiniëring van het landbouwgebied en gedeeltelijk herbestemming van een geschrappt woonuitbreidingsgebied.



In het rup wordt een bouwvrij agrarisch gebied afgebakend die tevens mogelijkheden biedt voor waterbeheersingswerken en recreatie.

Aan de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan niet worden voorbijgegaan en in voorliggend RUP wordt dan ook de nodige aandacht besteedt aan de natuurlijke en ecologische waarden van de Warandebeek en haar vallei.

Voor deze zone wordt een deel landbouwgebied (volgens het gewestplan) en een deel woonuitbreidingsgebied, geherdefinieerd naar een bouwvrij agrarisch gebied met medegebruik in functie van waterbeheersing en recreatie.

De waterbeheersingswerken dienen enkel om de wateroverlast, die veroorzaakt wordt door de bestaande toestand, te remediëren. Elke vorm van bijkomende ontwikkeling dient op een gepaste wijze te worden gecompenseerd binnen de eigenlijke zone van deze nieuwe ontwikkelingen → de projectzone ten zuiden van de Oude Provenstraat dient binnen de eigen zone ruimte te voorzien om hemelwater te bufferen.

inrichting

Voor de zone werd reeds een inrichtingsstudie gemaakt door studie bureau Cnockaert. Deze hebben een ontwerp naar voor geschoven dat zowel agrarische activiteit toelaat en tegelijk bufferbekkens voorziet. Daarenboven worden door middel van overdieptes, poelen

gecreëerd die de diversiteit van flora en fauna bevorderen.

Ten einde dit alles toegankelijk te maken voor wandelaars en recreanten, worden tevens loopbrugjes en knuppelpaden voor zien.

Herbevestigd agrarisch gebied

Het meest oostelijk deel (ten zuiden van de Douwieweg) van het landbouwgebied, waarvoor een medegebruik in functie van waterbeheersingswerken wordt mogelijk gemaakt, maakt deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied.

Voor deze zone, die in principe voor de landbouw dient gereserveerd te worden, wordt in principe geen afbreuk gedaan aan dit uitgangspunt. Toch kan het medegebruik als een bezwaring van de landbouwfunctie worden beschouwd.

Daarbij dient echter wel in overweging worden genomen dat een aanzienlijk deel van het woonuitbreidingsgebied, ten noorden van de Douwieweg (zoals gedefinieerd in het gewestplan) geschrapt werd en eveneens werd geherdefinieerd als bouwvrij agrarisch gebied.

Deze herbestemming naar agrarisch gebied kan in deze context als compensatie worden beschouwd voor de bezwaring van het herbevestigd agrarisch gebied.

beheersbekkens

Voor het plangebied bestaat het bekkenbeheersplan IJzerbekken.

De concrete actie, zoals planologisch mogelijk gemaakt in voorliggend RUP (en

geconcretiseerd in de hydraulische studie van Cnockaert) worden echter niet opgenomen in dit plan.

Reden daarvoor is, dat de noodzaak tot drastische maatregelen in Watou, ontstaan is na de overstromingen in 2007 (20.06.2007). De ontwerp-bekkenbeheersplannen werden reeds goedgekeurd in het najaar van 2006 en werden niet meer geactualiseerd.

Desalniettemin kan dergelijk gebrek aan geactualiseerde plannen geen argument zijn om de noodzakelijke acties ter bescherming van Watou, niet te nemen.

“Correcties”

→ in functie van de percelen-gerelateerde opmaak van het plan

In functie van een vlotte consultatie van planmateriaal en in functie van plannen- en vergunningregisters wordt geopteerd om alle bestemmingszones (in de mate van het mogelijke) af te stemmen op de kadastrale perceelsgrenzen (daar dit ook de basis is voor de vergunningen- en plannenregisters). Dit betekent dat op enkele plaatsen beperkte bestemmingswijzigingen zullen doorgevoerd worden ten opzicht van het gewestplan.

In het merendeel van de gevallen zal het gaan om stukjes landbouwgebied (volgens gewestplan) die zullen 'overschreven' worden door woongebied (volgens >RUP) Er worden echter geen bijkomende kavels gecreëerd. De voorschriften zullen garanties inbouwen waardoor de 'gewonnen' bouwgrond enkel

kan aangewend worden als tuin of in functie van bijgebouwen.

→ ten gevolge van goedgekeurde verkavelingen

Waar goedgekeurde verkavelingen zich situeren op de rand van het woongebied, en gedeeltelijk in het agrarisch gebied, wordt in voorliggend plan de volledige verkaveling mee opgenomen in het woongebied, om vervolgens deze verkaveling op te heffen.

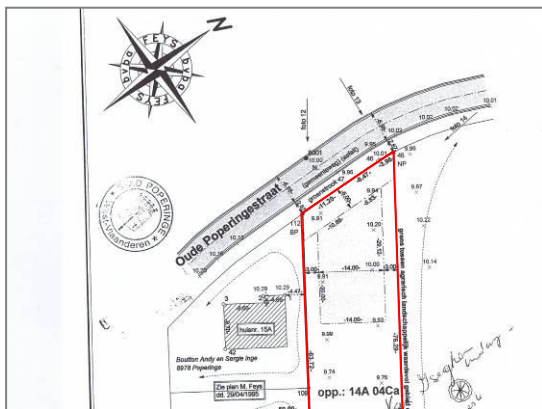
Op die manier kan een eenduidig en eenvoudig vergunningenbeleid worden gevoerd en kunnen planologische en ruimtelijke accenten uniform worden doorgetrokken.

Door de verkavelingen op te heffen wordt de planologische context voor de kern van Watou eenvoudiger en dus ook gebruiksvriendelijker voor bestuur en bewoner.

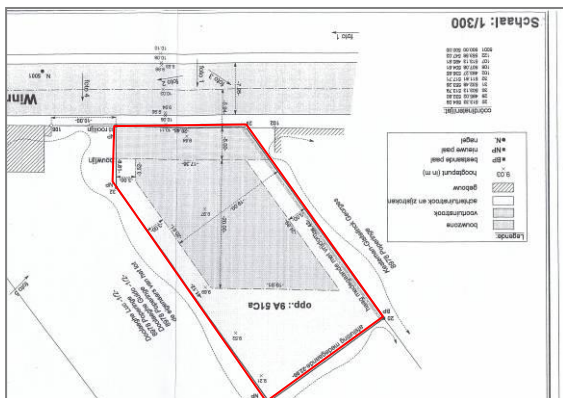
(verkaveling 4, 14 en 15)



Verkaveling volgnr. 4 : Houtkerkestraat



Verkeveling volgnr. 14: Oude Poperingestraat



verkeveling volgnr. 15 : Winnezelestraat

→ naar aanleiding van het uitgangspunt omtrent zonevreemde woningen, aansluitend bij de kern. (woongebied volgens gewestplan)

(GRS richtinggevend deel pag. 29)

Langs de Steenvoordestraat en de Winnezelestraat, op het einde van het "woongebied met landelijk karakter", wordt een zonevreemde woning mee opgenomen

binnen de woonzone (volgens voorliggend RUP).

→ restperceel

Langs de Douvieweg wordt één restperceel mee opgenomen in het woonweefsel. Theoretisch krijgt dit perceel bebouwingsmogelijkheden die het niet heeft volgens de bepalingen in het gewestplan.

De nabijheid van de beek (onderhoudstrook) en de stedenbouwkundige voorschriften (afstand tot de rooilijn) belasten echter de bebouwbaarheid. In extremis zou op deze locatie hoogstens één woning kunnen opgetrokken worden.

definiëren zones voor gemeenschapsvoorzieningen

In functie van de ondersteuning van de dorpskern en de leefbaarheid er van, worden in het plangebied enkele specifiek zones ten behoeve van gemeenschapsvoorzieningen afgebakend.

De zones zijn bestemd voor een gevarieerd aanbod aan gemeenschapsvoorzieningen, met de bedoeling een zo compleet mogelijk aanbod te creëren ter ondersteuning van de leefgemeenschap van Watou.

De bestemmingszones zijn gericht op

- onderwijs → school
- cultuur → Douviehuis
- religie → kerk en begraafplaats

- maatschappij → ontmoetingscentrum (terrein gemeenschapsonderwijs aan de Winnezelestraat) + voormalige kapel in de Blauwhuisstraat
- nutsvoorzieningen → Belgacomgebouw Douvieweg

De geselecteerde en afgebakende zones in het RUP zijn de concreetisering van de resultaten van studie, uitgevoerd door Buro Il, in opdracht van de Stad Poperinge.

De studie maakt een evaluatie van de bestaande gemeenschapsvoorzieningen, panden en terreinen en confronteert deze met de gewenste ontwikkelingen en huidige noden van Watou.

Het resultaat is een streefscenario, waarbij enkele verschuivingen voorgesteld worden omtrent locaties en invullingen van bestaande panden en/of terreinen.

Dit resultaat wordt nu geconcretiseerd in voorliggend RUP.

Douviehuis

Voor het Douviehuis wordt in voorliggend RUP een nabestemming voorzien die aansluit bij de aanpalende centrumzone.

Deze planoptie wordt voorzien, voor het geval de bestemming als gemeenschapsvoorziening door financiële, technische en/of andere redenen van overmacht niet langer haalbaar blijkt. De huidige bouwfysische toestand van het pand maakt dat op vandaag niet duidelijk is of het pand in dezelfde hoedanigheid zal kunnen behouden blijven.

Daarom biedt het rup mogelijkheden om meer rendabele oplossingen te creëren voor dit pand.

Belgacomgebouw

Gezien de geringe architecturale waarde van dit pand, worden in de verordenende bepalingen geen specifieke beschermingsmaatregelen opgelegd.

Inbreiding rusthuissite

Langs de Douvieweg bevindt zich de site van het OCMW-rusthuis.

Het rusthuis wordt niet langer als dusdanig gebruikt en staat leeg. Momenteel wordt gezocht naar een adequate invulling voor de site, waarbij de meest geschikte woonvorm wordt onderzocht door het OCMW-bestuur.

Daarbij worden private initiatieven overwogen alsook initiatieven in functie van hulp-behoevenden (alleenstaanden, senioren, e.d...) of een mengvorm.

Ten einde een kwalitatief uitbreidingsproject te realiseren worden enkele pistes voor de ontwikkeling van de zone open gelaten.

Krachtlijnen worden echter wel vastgelegd:

- De zone wordt gereserveerd voor de woonfunctie.
- Indien nieuwe wegenis wordt aangelegd dient een link te worden gerealiseerd voor de zachte weggebruiker, naar de aanleunende wijk (ten zuiden).
- Een minimale dichtheid van 15 woongelegenheden per hectare wordt opgelegd

- Bouwhoogtes en bouwvolumes volgen de algemene bebouwingsvoorschriften voor het centrum van Watou, tenzij de bestaande bebouwing (van het rusthuis) op een kwalitatieve en geïntegreerde manier kan aangewend worden in functie van woongelegenheden.
- groenvoorziening is een noodzakelijk deel van het project.

sociale woningen

Binnen het plangebied, langs de Oude Poperingestraat, bevindt zich de Schutterswijk. Deze wijk is een realisatie van een sociale bouwmaatschappij en valt op door zijn homogeniteit wat betreft bebouwingstypologie en inplanting van de gebouwen.

De consequente bebouwing en inplanting van de gebouwen creëert kwaliteit en eigenheid.

sociale



In voorliggend RUP wordt er voor gekozen deze eigenheid te ondersteunen. Vandaar dat in het bestemmingsplan een aparte zone wordt afgebakend waarbij in de verordenende

bepalingen het accent wordt gelegd op het behoud van het karakter van de Schutterswijk.

Scrapline/Doolaeghe

Het bedrijf Srapline/Doolaeghe, gelegen langs de Winnezelestraat, nr. 49 (in de meest westelijke punt van het RUP) werd eerder opgenomen in een sectoraal RUP zonevremde bedrijven. Recent werd deze site en de bijhorende bestemmingszone echter weerhouden van goedkeuring. In het sectoraal RUP werd een beperkte uitbreiding voorgesteld.

Scrapline is failliet, maar het zusterbedrijf Doolaeghe, gelocaliseerd op hetzelfde adres, bestaat nog en is nog actief als transportfirma.

In functie van het bedrijf Doolaeghe, wordt geopteerd voor een opname van de site in voorliggend plangebied.

In voorliggend RUP wordt enkel de bestaande vergunde toestand van het bedrijf bevestigd en geconsolideerd en worden garanties geboden t.o.v. aangelanden en open landschap

- buffers
 - Gabarieten
 - Vastleggen bouwzones
 - Vastleggen bestemming



vergunningtoestand

1. Plaatsen magazijn → vergund op 15.12.1983
2. Plaatsen 2 pre-fab bureelcontainers → vergund op 12.03.2003

Markt en Kleine Markt

In het volledig plangebied wordt alle bestaande wegenis bevestigd.

Toch wordt voor de wegenis, gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht, een overlay opgenomen in het bestemmingsplan.

Voor de wegenis, gelegen in de kern van Watou, met voornamelijk de Markt en de Kleine Markt, wordt extra aandacht gevraagd voor de inrichting van het openbaar domein.

Dit openbaar domein heeft namelijk een functie die verder reikt dan de ontsluitingsfunctie.

Het is openbaar domein die het karakter en de uitstraling van Watou ondersteunt. Daarbij wordt vooral gedacht aan het historisch, heemkundig en cultureel aspect van de kern van Watou.

Nieuwe begraafplaats

Binnen het RUP wordt een zone voorzien voor een nieuwe begraafplaats (zie foto onder) op wandelafstand van de kerk en de bestaande begraafplaats.



Bij de locatiekeuze was de nabijheid van de kerk en de markt van groot belang.

Ontsluiting en parking

Gezien de nieuwe begraafplaats zich op wandelafstand bevindt van de markt, kan deze tevens aangewend worden als parkeerruimte voor bezoekers van de begraafplaats.

De nieuwe begraafplaats is gelegen langs de Sentier nr.35. Deze vertrekt aan de kerk, en volgt vervolgens het tracé van de Kapelaan-



straat.

Eenmaal de verharding van de Kapelaanstraat stopt, is de Sentier niet langer zichtbaar.

In functie van de bereikbaarheid van de nieuwe begraafplaats zal dit deeltje van Sentier nr.35 moeten verbreed en aangelegd worden. Daarenboven is het noodzakelijk een kleine onteigening (155m²) door te voeren, teneinde een goede aansluiting te maken tussen de Kapelaanstraat en de begraafplaats/sentier nr.35.

Beschermd dorpsgezicht Watou

De specifieke ligging, binnen het beschermd dorpsgezicht, vereist een zorgzame en delicate behandeling van de inrichting en aanleg van de nieuwe begraafplaats.

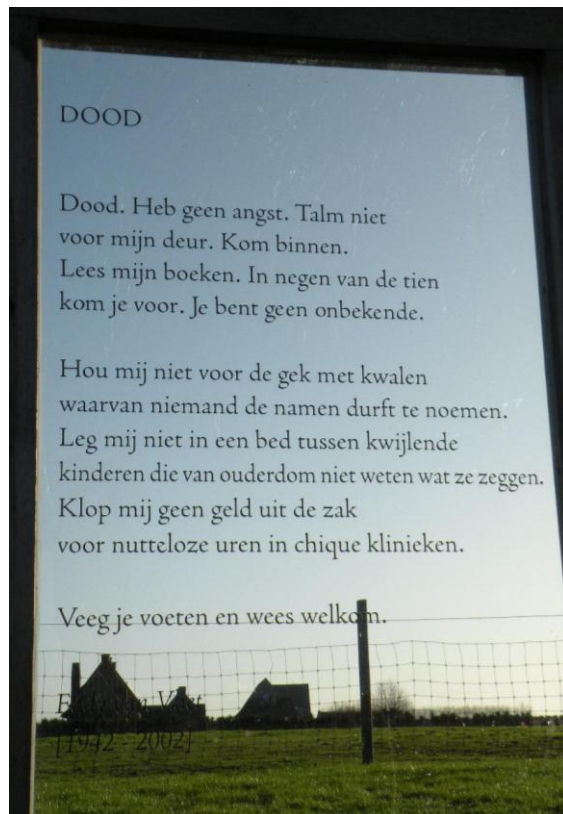
De ruimtelijke impact zal tot een minimum moeten beperkt worden.

In tegenstelling tot de adviezen n.a.l.v. het voorontwerp, blijkt, na onderzoek, dat de zone **NIET** is gelegen binnen een zone "non aedificandi".

Daarenboven

- is de locatie aan het zicht vanuit de Kapelaanstraat onttrokken (door bebouwing) en wordt het open-ruimte-zicht vanuit de Kapelaanstraat niet gehinderd.
- kenmerkt een begraafplaats zich door overwegend lage constructies die een minimale impact hebben op de open ruimte

- werd in diezelfde open ruimte recent een grote residentiële woning vergund (privaat nut) en kan gesteld worden dat de realisatie van een begraafplaats toch de hele dorpsgemeenschap dient.
- werd bij de gunning van het monument van Eddy Van Vliet (eveneens gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Watou) geen bezwaar geuit. Het monument is complementair aan de begraafplaats en beiden geven een extra dimensie aan elkaar.



Locatie keuze nieuwe begraafplaats

Een drietal locaties werden in beschouwing genomen bij de zoektocht naar een geschikte locatie

Bij de locatiekeuze van de nieuwe begraafplaats, zijn vooral

- de bereikbaarheid voor auto, fietser en voetganger
- de nabijheid van de complementaire functie → de kerk
- de aanwezigheid van parkeergelegenheid van doorslaggevend belang geweest.




1. <u>Kruispunt Trappistenweg / Oude Poperingestraat</u>	2. <u>Houtkerkestraat</u>	3. <u>Kapelaanstraat</u>
<ul style="list-style-type: none"> + het terrein sluit aan bij de centrum-bebouwing + goede bereikbaarheid → aan invalsweg - gevaarlijke wegsituatie: kruispunt met weinig zichtbaarheid en vier verschillende verkeersstromen - extra parkeergelegenheid dient te worden voorzien = ruimteopslopend - geïsoleerde ligging door te verre afstand tot de kerk - inname landbouwgrond - aanzet van het groter open ruimtegebied - weinig sereniteit → aan invalsweg 	<ul style="list-style-type: none"> + goede bereikbaarheid → aan invalsweg + weinig aantasting van een groter open ruimtegeheel → gelegen in oksel van bebouwing. - extra parkeergelegenheid dient te worden voorzien = ruimteopslopend - geïsoleerde ligging door te verre afstand tot de kerk - weinig sereniteit → aan invalsweg - inname landbouwgrond 	<ul style="list-style-type: none"> + aansluitend bij bestaande bebouwing en geen grote insnede in het groter open ruimte geheel (zuiden: bebouwing en noorden: KLE's) + gezonde waterhuishouding + nabijheid van de kerk. + parkeergelegenheid - kwetsbare omgeving - inname landbouwgrond - .



	Kruispunt	Houtkerke	Kapelaan
Bereikbaarheid auto	+	+	+
Bereikbaarheid fiets	-/+	+	+
Veiligheid voetgangers	-	-	+
Ruimtelijke inpasbaarheid	-	+	+
waterhuishouding	+	-	+
Functionele zichtbaarheid	-	-	+
Flexibiliteit ruimtegebruik (uitbreidingsmogelijkheden)	+	+	+
bestaande agrarische structuur	-/+	-/+	-/+
Interne organisatie (gebruiksvriendelijkheid)	-	-	+

Wegenis en ontsluiting voetgangers en fietsers

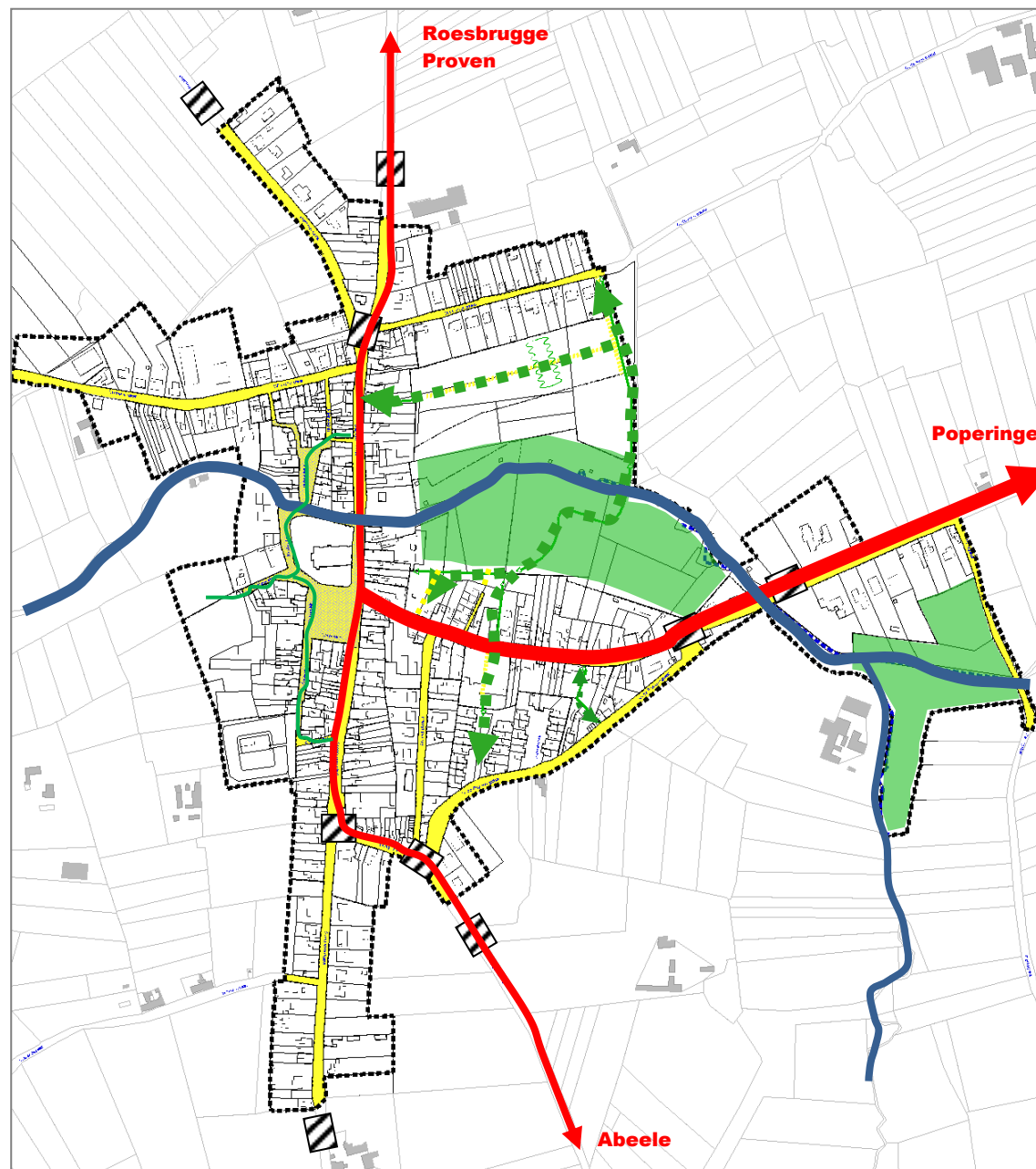
-  ontsluiting naar Poperinge via lokale weg I
-  ontsluiting naar Roesbrugge, Proven en Abeele via lokale weg II
-  netwerk voetgangers- en fietsers
-  geplande verkeerstechnische ingrepen ter bevordering van de verkeersveiligheid.
-  centrumnetwerk voetgangers en fietsers

Binnen het plangebied worden de bestaande wegenisstructuren bevestigd. Alle lokale ontsluitingswegen blijven behouden.

Voor de meeste van deze wegen worden in de zeer nabije toekomst ingrepen uitgevoerd (asverschuiving, plateau, wegversmalling, herinrichting kruispunt) die de verkeersleefbaarheid in de kern van Watou moeten verbeteren.

Binnen het plangebied worden een aantal belangrijke verbindingen voor voetgangers en fietsers vastgelegd in het verordenend bestemmingsplan, teneinde garanties te bieden voor een veilig en goed uitgebouwd lokaal netwerk.

Dit netwerk zal de belangrijkste componenten binnen het dorpsleven van Watou met elkaar verbinden: school, nieuwe woonwijk, recreatiezone, ontmoetingscentrum, markt, ...



Wandelpad langs de warandebeek

Bij de opmaak van voorliggend rup werd overwogen een voetgangers- en fietsersverbinding te voorzien langs de Warandebeek.

Om 3 redenen werd deze denkpiste niet aangehouden:

- de aanleg van een wandelpad kan de toekomstige aanleg, werking en onderhoud van de bufferbekkens voor waterbeheersing bezwaren. Gezien het grote belang van deze waterbeheersingswerken dient hier ook voorrang te worden verleend aan deze ingreep.

- Een waardig alternatief voor de functionele en recreatieve wandel- en fietsmogelijkheden wordt reeds verordenend vastgelegd in het bestemmingsplan.

- In het GRS wordt extra aandacht gevraagd voor de loop, oevers en vallei van de Warandebeek. Een aangelegd wandel- en fietspad, met de nodige verhardingen en oeverversteving kan een belasting betekenen voor flora en fauna in en langs de Warandebeek.

Parkeren

Het verdient aanbeveling om parkeerplaats voor personenwagens te voorzien op eigen terrein. Doch, de dense bebouwing en kleine percelering in het centrum van Watou, maakt dit niet gemakkelijk.

Opgelegde parkeerplaatsen op privaat terrein tasten het karkater en de eigenheid van het

centrum van Watou aan. (→ garagepoorten, garageboxen, inritten,).

Vandaar dat in de woonzones expliciet wordt toegelaten om te parkeren, doch er wordt ook geen verplichting opgelegd om te parkeren op privaat terrein.

Het bestaand aanbod aan openbare parkeerplaatsen, langs de openbare weg en op de markt van Watou is tot op vandaag ruim voldoende. In de nabije toekomst worden eveneens geen problemen of overdruk verwacht.

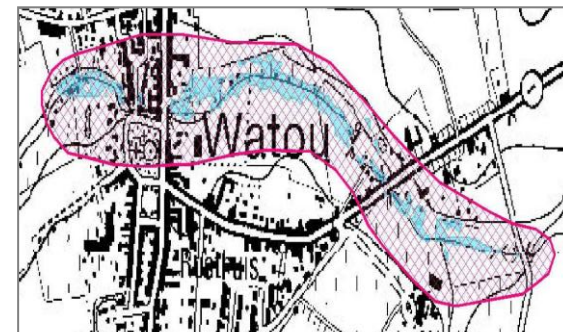
Enkel tijdens de cultuurhappenings in de zomer wordt met een overdruk afgerekend. Doch, deze parkeerdruk is van tijdelijke aard en de oplossingen dienen dan ook van tijdelijke duur te zijn. In die context bestaat er dan ook geen nood om permanente oplossingen te verankeren in voorliggend RUP.

Het RUP voorziet enkel in de mogelijkheid om een parkeerterrein in te richten om tijdelijke parkeerdruk op te vangen op een terrein, achter panden langs de Douwieweg en palend aan het schoolterrein = terrein met voorkooprecht. Deze mogelijkheid wordt echter niet verankerd in een specifieke bestemmingszone, doch de voorschriften van zone 2 voorzien een uitzonderingsmaatregel.

Het stallen van vrachtwagens wordt echter wel verboden omdat dit de belevingswaarde binnen de dorpskern en ook de beeldkwaliteit van het openbaar domein aantast.

8. watertoets

Voor voorliggend plangebied bestaat reeds geruime tijd een ernstige waterproblematiek.



probleemzones

Ten gevolge van recente overstromingen in de afgelopen jaren, werd een grondige studie uitgevoerd. Op die manier kan de stad Poperinge gepaste maatregelen nemen met het oog op een gezonde waterhuishouding voor Watou en omgeving.

De nodige waterbeheersingswerken vinden uitvoering in het creëren van bufferbekkens langs de Warandebeek, tussen Moenaardestraat en Douwieweg en aan de samenvloeiing met de Plokhanebeek.

Op die manier kan het afstromend regenwater worden gebufferd.

Voorliggend plangebied voorziet niet in mogelijkheden tot het creëren van extra verharde ruimte t.o.v. de huidige (gewestplan) planologische mogelijkheden. De geplande

ingrepen zijn een antwoord op bestaande problematiek.

De waterbeheersing en vertraagde afvoer van regenwater, afkomstig van de nieuw geplande woonwijk, dient te worden aangepakt op niveau van deze woonwijk. De verordening ter zake is hier onverminderd van toepassing.



Rond de beekvallei bevinden zich gronden die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming.





Met uitzondering van de beekvallei, zijn alle terreinen binnen het plangebied infiltratiegevoelig.

In bijlage: hydraulische studie waterbeheersingswerken.

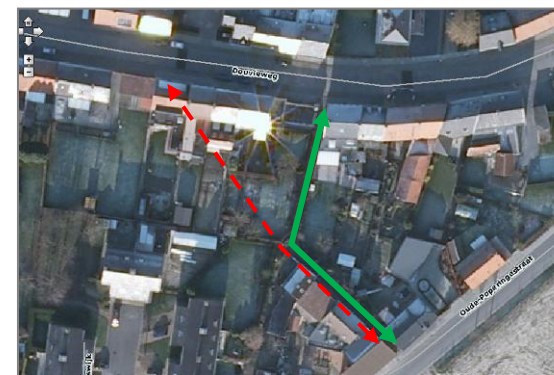
9. trage wegentoets

Het plangebied wordt doorregen met buurt- en voetwegen (chemins en sentiers). De meeste van die voetwegen zijn op vandaag opgenomen in het openbaar domein.

Sentier 73

Eén voetweg (sentier 73) bestaat op vandaag niet meer zoals het oorspronkelijk tracé () aangeeft, doch de verbinding-functie is op vandaag wel nog aanwezig ()

De voetweg maakt een verbinding tussen de Douvieweg en de Oude Poperingestraat.



Sentier 50

Een tweede voetweg (sentier 50) is op vandaag niet meer zichtbaar op het terrein en kan ook niet worden hersteld gezien de bestaande situatie dit niet meer toelaat.

Deze voetweg maakte de verbinding van de Oude Provenstraat naar de achtergelegen landerijen. De plaats waar deze connectie wordt gemaakt is op vandaag bebouwd.



10. ruimtebalans

(categorieën zoals bepaald in VCRO)	gewestplan (m ²)	RUP dorpskern Watou (m ²)	saldo (m ²)
wonen	379562 *	294336	- 85226
bedrijvigheid		4915	+ 1790
recreatie		-	-
landbouw	92138	92311	-3479
bos	-	-	-
reservaat en natuur	-	-	-
overig groen	5518	6880	+ 1362
lijninfrastructuur	-	60516	+ 60016
gemeenschapsvoorzieningen	-	21912	+ 21912
ontginning en waterwinning	-	-	-

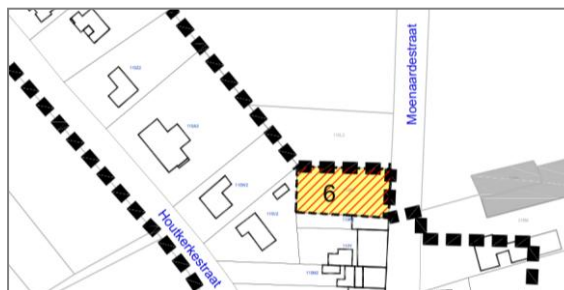
* waarvan 8,7ha woonuitbreidingsgebied en 8,5ha woongebied met landelijk karakter

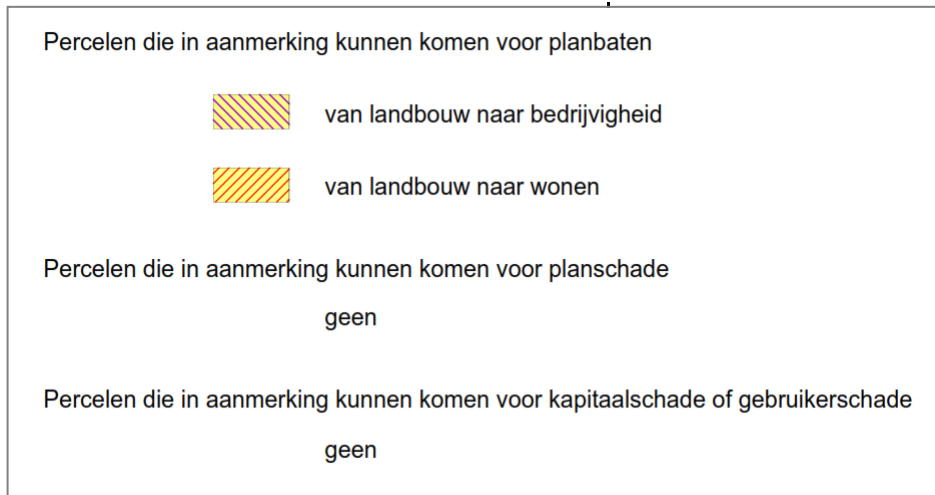
11. register planbaten, planschade en/of compensatie

Zie ook plan 1/2000 in bijlage

Dit register geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. (art. 2.6.1. en art. 2.6.4. VCRO)

Zie ook toelichtingsnota pag. 20





	GEWESTPLAN	RUP	OPMERKINGEN	KADASTER
1	landbouw	bedrijvigheid	behoorlijk vergunde bedrijvigheid	sectie A - perceel 199/02N
2	landbouw	wonen	deel van goedgekeurde verkaveling en deel behoorlijk vergunde zonevreemde woning	sectie A - perceel 288H
3	landbouw	wonen	behoorlijk vergunde zonevreemde woning	sectie F - perceel 9C2
4	landbouw	wonen	goedgekeurde verkaveling	sectie C - perceel 1172N
5	landbouw	wonen	restperceel	sectie C - perceel 1045R
6	landbouw	wonen	goedgekeurde verkaveling	sectie A - perceel 110R2

12. op te heffen plannen en voorschriften

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP:

1.

De bepalingen van het gewestplan voor die percelen en/of perceelsdelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig gemeentelijk RUP.

Het betreft de bestemming volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979):

- . Woongebied
- . Woongebied met landelijk karakter
- . woonuitbreidingsgebied
- . landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- . parkgebied

2.

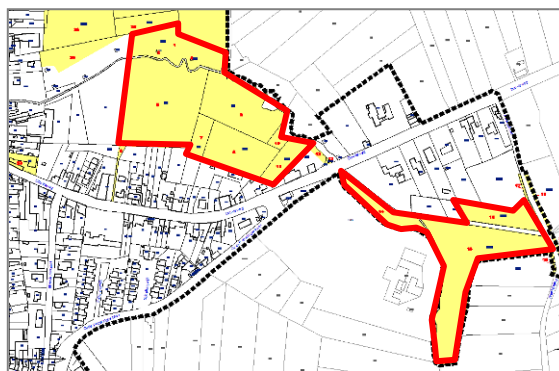
De verkavelingen met bijhorende voorschriften:

<u>volgnr.+situering stad</u>	<u>Verk. Nr. goedk.</u>	<u>nr.</u>
1. Oude Poperingestr.	220.307	2/73
2. Oude Provenstraat	547.1002	4/77
3. Oude Provenstraat	5/33021/1024.2	8/79
4. Houtkerkestraat	547.1028	13/79
5. Houtkerkestraat	547.1004	11/80
6. Steenvoordestraat	547.1075	5/84
7. Steenvoordestr.	547.1075	9/84
8. Oude Provenstraat	5/33021/1139.1	12/91
9. Blauwhuisstraat	5/33021/1156.1	17/92
10. Houtkerkestraat	5/33021/1004.2	3/94
11. Houtkerkestraat	5/33021/1004.3	3/94
12. Trappistenweg	5/33021/1180	5/95
13. Douvieweg	5/33021/904.4	4/98
14. Oude Poperingestr.	5/33021/1229.1	2005/3
15. Winnezelestraat	5/33021/1215.1	2002/9
16. Douvieweg	VK 220.304	1973/7
17. Winnezelestraat	VK 220.311	1974/8

13. onteigeningsplan / voorkooprecht

In voorliggend RUP worden enkele zones afgebakend waar een voorkooprecht geldt. Daarnaast wordt het rup vergezeld van een onteigeningsplan in functie van een snelle en vlotte realisatie van enkele dringende maatregelen.

1.



In eerste instantie dienen garanties te worden geboden omtrent een vlugge en gerichte aanpak van de waterbeheersingswerken.

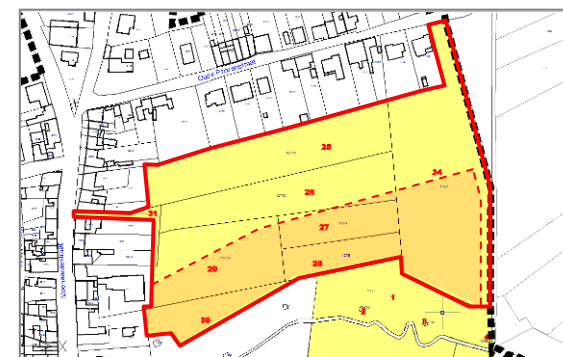
De nodige terreinen voor de aanleg van de nodige bufferbekkens worden opgenomen in het onteigeningsplan.

Algemeen belang: de waterbeheersingswerken staan rechtstreeks in verband met een goede waterhuishouding voor de hele gemeente

Watou. Deze werken moeten dringend worden uitgevoerd, teneinde wateroverlast in Watou te vermijden.

Noodzaak: Om de planopties van het RUP te realiseren is het noodzakelijk dat een onteigeningsplan wordt opgemaakt, teneinde zekerheden te kunnen bieden voor de realisatie van de planopties.

2.



Vervolgens wenst de Stad de ontwikkeling van het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied voor eigen rekening te nemen. Zo kunnen kwaliteitsgaranties worden geboden voor

- de projectmatig uitwerking en de samenhang met de toekomstig te ontwikkelen terreinen
- de realisatie van de sociale woningen
- een snelle ontwikkeling van het woongebied (korte termijn).

De terreinen voor het woonreservegebied (arcering) worden niet opgenomen in het onteigeningsplan. → punt 8.

Teneinde de voetgangers- en fietsersverbinding te kunnen realiseren, worden de nodige terreinen, langs de oostgrens van het rup, mee opgenomen in het onteigeningsplan, alsook de terreinen om de verbinding te realiseren naar de Moenaardestraat.

Algemeen belang : de snelle en kwalitatieve realisatie van het woonproject komt ten goede aan de dynamiek van Watou en versterkt de kern. Een woningaanbod dat inspeelt op bestaande behoeftes binnen een kern is een noodzaak voor een evenwichtige relatie tussen, het voorzieningsapparaat, het handelsapparaat, het woonbestand en andere actoren binnen een dorpsgemeenschap.

Noodzaak:

De terreinen zijn op vandaag eigendom van een actieve landbouwer. Zonder onteigening kunnen geen garanties geboden worden voor de realisatie van het woonproject en de bijhorende voetgangers- en fietsersverbindingen naar het zuidelijk gelegen bouwvrij agrarisch gebied en naar de Moenaardestraat.

3.



De realisatie van de nieuwe begraafplaats is een essentieel onderdeel voor de verdere uitbouw van een gemeenschappelijk voorzien-

ingenapparaat van Watou. = algemeen belang

Ook hier wenst men op korte termijn te starten met de realisatie van de begraafplaats gezien de acute nood. = noodzaak

4.



Een klein perceel wordt opgenomen in het onteigeningsplan, in het verlengde van de Kapelaanstraat.

Deze onteigening moet garanties bieden voor de ontsluiting van de nieuwe begraafplaats. = noodzaak
 Uit de eigendomsstructuur blijkt namelijk dat de buurtweg niet rechtstreeks aansluit bij de Kapelaanstraat. Om zekerheden te bieden voor de praktische uitvoering van de ontsluiting is het noodzakelijk om voor dit verbindstuk (terreintje tussen de buurtweg/begraafplaats en de Kapelaanstraat) garanties tot verwerving te voorzien.

algemeen belang

De ontsluiting en de bijhorende onteigening dient het algemeen belang, daar deze noodzakelijk is voor het gebruik en de werking van de nieuwe begraafplaats die wordt gepland ten behoeven van de Watouse dorpsgemeenschap.

5.



In een vierde luik van het onteigeningsplan wordt het Douviehuis opgenomen.

Algemeen belang

Het Douviehuis heeft een belangrijke historische en erfgoedkundige waarde voor Watou. Het is tevens één van de boegbeelden in het culturele en artistieke gebeuren van Watou. De Stad wenst dit erfgoed te beheren, te vrijwaren voor de toekomst en een functie toebedelen in functie van enerzijds de Watouenaar (ontmoetingen en lokale initiatieven) en anderzijds in functie van de bezoeker (cultuur, kunst, ...)

noodzaak

De opname van dit erfgoed in het onteigeningsplan biedt garanties voor het momenteel sterk verwaarloosde en quasi onbruikbare (veiligheid) pand.

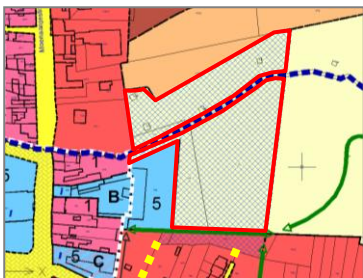
2 delen kunnen onderscheiden worden waar voorkooprecht geldt ten aanzien van de stad Poperinge.

Voor deze zone wordt geopteerd voor voorkooprecht, omdat de hoogdringendheid en het algemeen belang niet prioritair zijn binnen deze zones.

Toch wenst het gemeentebestuur geen kansen voorbij laten gaan om voor de toekomst enkele opties open te houden.

6.

Voorkooprecht binnen het "bouwvrij agrarisch gebied"



Deze zone is een ingesloten bouwvrij agrarisch gebied (voormalig woonuitbreidingsgebied).

De zone kan verder geëxploiteerd worden als agrarisch gebied.

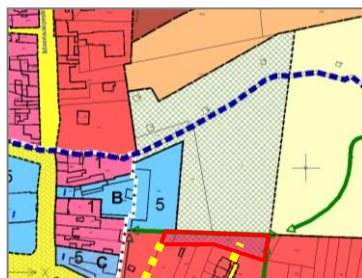
Doch, in de toekomst kan deze zone, in geval van nood, aangewend worden voor verder doorgedreven waterbeheersingswerken.

Op vandaag, wijst de hydraulische studie niet uit dat verdere ingrepen vereist zijn. Vandaar dat deze zone ook niet wordt opgenomen in het onteigeningsplan.

Indien de terreinen echter te koop worden aangeboden, wenst de stad de mogelijkheid te behouden, na evaluatie van de waterhuishouding in Watou, om de terreinen bij voorrang aan te kopen.

7.

Voorkooprecht binnen de "zone voor aaneengesloten bebouwing"



Dit ingesloten perceel behoort tot het woongebied en wordt op vandaag gebruikt als weide, echter niet door een actieve landbouwuitbating.

Enerzijds kan de zone kan op termijn de sleutel zijn voor de realisatie van de voetgangers- en fietsersdoorgang tussen de school en het bouwvrij agrarisch gebied, met medegebruik voor recreatie.

De voetgangers- en fietsersdoorgang is eveneens een onderdeel van een aaneengesloten netwerk van wandel- en fietspaden.

Op vandaag is deze verbinding niet mogelijk door de plaatselijke eigendomsstructuur.

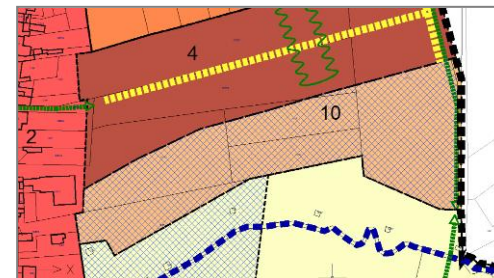
Doch, op termijn zou deze link kunnen gerealiseerd worden, mits verwerving van het aangeduide terrein door de overheid.

Anderzijds kan de zone, in combinatie met, nieuw te voorziene ontsluiting langs de Douvieweg, aangewend worden als parking voor de opvang van tijdelijke parkeerdruk ten gevolge van de poëziesomers.

Om op termijn geen kansen te laten voorbijgaan, wenst de gemeente de mogelijkheid tot aankoop voor te behouden.

8.

Voorkooprecht binnen het woonreservegebied



Voor de volledige zone 10 (met uitzondering van een 2m brede strook aan de oostgrens van het RUP, die werd opgenomen in het onteigeningsplan) wordt een voorkooprecht ingesteld ten gunste van de Stad Poperinge.

Dit voorkooprecht wordt ingesteld om toekomstige speculaties omtrent het woonreservegebied te ontmoedigen.

14. planMER

Op basis van een screeningsnota werd aan bevoegde MER-dienst een verzoek gericht tot ontheffing van de planMER-plicht.

De screeningsnota werd aangepast aan de bemerkingen van de adviserende besturen, vooraleer het verzoek tot ontheffing werd gericht aan de Dienst Mer.

De ontheffing werd verleend op 07.06.2010 (zie bijlage)

15. planproces (en bijlagen)

Ontheffing plan-MER-plicht

Adviesvraag	16.04.2010
ontheffing	07.06.2010

Voorontwerp

CBS	
Adviesvraag	17.03.2010
Gecoro	01.04.2010
Plenaire overleg	26.04.2010

Ontwerp :

voorlopige vaststelling	01.07.2010
openbaar onderzoek	van 20.07.2010 tot 17.09.2010
gecoro	18.10.2010
definitieve vaststelling	
Bestendige deputatie	

bijlagen :

- ontheffing plan-MER-plicht
- adviezen voorontwerp
- advies gecoro
- verslag plenaire
- notulen gemeenteraad : voorlopige vaststelling
- adviezen ontwerp
- bezwaren
- gecoro: behandelingen bezwaren en adviezen
- inrichtingsplan waterbuffer
- hydraulische studie

Stedenbouwkundige voorschriften

ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING EN VISIE

0.1. 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.

<u>volgnr.+situering</u>	<u>Verk. Nr.</u>	<u>nr. stad</u>
1. Oude Poperingestr.	220.307	2/73
2. Oude Provenstraat	547.1002	4/77
3. Oude Provenstraat	5/33021/1024.2	8/79
4. Houtkerkestraat	547.1028	13/79
5. Houtkerkestraat	547.1004	11/80
6. Steenvoordestraat	547.1075	5/84
7. Steenvoordestr.	547.1075	9/84
8. Oude Provenstraat	5/33021/1139.1	12/91
9. Blauwhuisstraat	5/33021/1156.1	17/92
10. Houtkerkestraat	5/33021/1004.2	3/94
11. Houtkerkestraat	5/33021/1004.3	3/94
12. Trappistenweg	5/33021/1180	5/95
13. Douvieweg	5/33021/904.4	4/98
14. Oude Poperingestr.	5/33021/1229.1	2005/3
15. Winnezelestraat	5/33021/1215.1	2002/9
16. Douvieweg	220.304	1973/7
17. Winnezelestraat	220.311	1976/8

0.2. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP

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) dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

0.3. 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 een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.

Instandhouding- 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.

0.4. bepaling omtrent hoogte

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

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max.0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

Bij vaststelling van hoogte, gerekend in bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

0.5. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

0.6. Gaaf landschap

Daar waar de bestemmingszones uit voorliggend RUP geconfronteerd worden met (palen aan) het volgens het gewestplan vastgelegd waardevol agrarisch gebied, dient extra aandacht te worden besteed aan de overgang tussen het dorp en de open ruimte met het oog op het behoud van de eigenheid van het landschap.

Daarom dienen de verschillende bestemmingszones te worden afgewerkt met streekeigen beplanting en dient de materiaalkeuze en kleurkeuze van bouwwerken en constructies te worden afgestemd op het agrarisch-landschappelijk karakter.

0.7. hemelwater

In eerste instantie dient te worden gestreefd naar een maximale infiltratie en een hergebruik van hemelwater.

In tweede instantie dient het hemelwater vertraagd te

0.5. werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen

Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen.

Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbuffering, e.d.

Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, gabariet, materiaalgebruik,

worden afgevoerd.

Alle ingrepen in functie van infiltratie, herbruik en opvang van hemelwater dienen op eigen terrein te worden georganiseerd.

0.8. Verklaring begrippen

vloeroppervlakte:

is de som van de vloeroppervlakten van alle bouwlagen – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

bezettingspercentage:

is de verhouding van de vloeroppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel.

Jacuzzi en zwembad dienen gerekend te worden onder verharding.

open, afgewerkte (zij)gevel:

is een gevel met dezelfde afwerkinggraad als de voorgevel én met raam –en/of deuropeningen.

ARTIKEL 1. CENTRUMZONE

1

VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.1. bestemming	
<p>wonen Meergezinswoningen zijn toegelaten. Kleinhandel, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, horeca, werk- en opslagplaatsen zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.</p> <p>Parkeren van voertuigen is toegelaten binnen deze zone, met uitzondering van vrachtwagens.</p> <p>Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stalling van hinderlijke inrichtingen; - parkeren van vrachtwagens; - tank- en servicestations. .. 	<p>Kleinhandel, diensten binnen de schaal van de woonomgeving; handelszaken, werk- en opslagplaatsen, kleine ambachtelijke bedrijven zoals een schrijnwerker, loodgieter, schilder, elektriciens, praktijkruimtes,</p> <p>onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken e.d....</p>
1.2. inrichting en beheer	
<p>1.2.1. algemeen De gebouwen dienen de bestaande aaneengesloten bebouwingsvorm te handhaven. (Ver-)nieuwbouw dient het karakter van het centrum van Watou te ondersteunen.</p> <p>1.2.2. bezettingspercentage Maximaal 70% van elk perceel kan bebouwd en/of verhard worden, bijgebouwen inbegrepen.</p>	<p>Een groot deel van deze zone is gelegen binnen de afbakening van het beschermd dorpsgezicht</p>

In geval de bestaande toestand (vergund of geacht worden vergund te zijn) een hogere bezettingsgraad heeft, kan deze bezettingsgraad worden aangehouden.

1.2.3. inplanting

Voorbouwlijn op rooilijn, tenzij dit de goede ruimtelijke ordening en/of het karakter van de omgeving schaadt.

1.2.4. bouwvoorschriften

bouwhoogte en dakhelling

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 2 bouwlagen en een bouwlaag in het hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

bouwdiepte:

De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 meter op de gelijkvloerse verdieping, voor zover voldaan wordt aan het bezettingspercentage

Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen en uitbouwen.

Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy)

erfscheidingen:

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of een levende haag met een maximale hoogte van 0.90 meter in de zone tussen rooilijn en voorbouwlijn en een maximale hoogte van 2.50 meter in de (achter-)tuinzone



goede ruimtelijke ordening wordt gedefinieerd in het VCRO art. 4.3.1. §2.
het karakter van de omgeving zal vooral worden ingegeven door het beschermingsbesluit voor het dorpszicht Watou. Daarbij zullen het historisch en architecturaal aspect doorwegen.

Afsluitingen in beton zijn niet toegelaten.

terreinophoging:

Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is én de waterhuishouding niet wordt verstoord.

De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

garages:

In geval van meergezinswoningen dient vanaf drie woningen, per woning – op eigen terrein - één autostandplaats voorzien te worden.

In geval sprake van een (half-)ondergrondse garage dient de toegangshelling aangezet te worden door een horizontaal vlak van minstens 5 meter vanaf de rooilijn.

In geval van vernieuwbouw, hernieuwbouw of nieuwbouw, in één architecturaal geheel én indien ruimtelijk verantwoord, kunnen garagepoorten inde voorgevel enkel en slechts worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- minimum gevelbreedtes van 7 meter, waarvan maximum 3.00 meter garagepoort;
- de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 30% van de gevelbreedte;
- er dient minstens één deur en één raam te worden voorzien/behouden.

ARTIKEL 2. ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

2

VERORDENEND

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1. bestemming

hoofdbestemming: wonen
meergezinswoningen zijn toegelaten

Horeca, kleinhandel, diensten, werk- en opslagplaatsen zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen.

Volgende zaken zijn **niet** toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen
- parkeren van vrachtwagens
- tank- en servicestations

uitzondering:

- Het bestaande tankstation in de Douwieweg kan behouden blijven. Uitbreidingen zijn enkel toegelaten indien ingegeven door externe wetgeving.

Schaalvergroting en/of verhoging van de dynamiek zijn niet toegelaten.

- De deelzone met voorkooprecht kan volledig verhard worden.

vb. kleinhandel en diensten binnen de schaal van de woonomgeving : handelszaken, werk- en opslagplaatsen, kleine ambachtelijke bedrijven zoals een schrijnwerker, loodgieter, schilder, elektriciens, praktijkruimtes,

Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken, e.d.

externe wetgeving kan zijn : Vlarem , sectorale regelgeving, e.d.

Om de mogelijkheid te behouden een parkeerterrein aan te leggen in functie van het opvangen van tijdelijke parkeerdruk, wordt de mogelijkheid voorzien om deze zone volledig te verharden en te ontsluiten via de nieuwe weg naar de Douwieweg.

2.2. inrichting en beheer

2.2.1. Algemeen

De gebouwen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm indien mogelijk na te streven..

2.2.2. bezettingspercentage

Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd en/of verhard worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m² kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.

uitzondering: de deelzone met verkooprecht kan volledig verhard worden. De algemene voorschriften omtrent hemelwater (art. 0.7.) dienen te worden gerespecteerd.

2.2.3. inplanting

. Voorbouwlijn op de rooilijn.

. Afstand tot de achterkavelgrens = minstens 7 meter.

. De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie.

. In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat, eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens 3 meter vrij blijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd te worden.

. Vrije onbebouwde zijstrook: het aanwezig zijn van enkel een carport op de perceelsgrens wordt niet gezien als bebouwing in de beoordeling van het al dan niet vrijhouden van een vrije onbebouwde zijstrook.

Indien mogelijk: waar dit door de perceelsafmeting (breedte aan de straat) of door de aanpalende bebouwing (open afgewerkte gevel met onbebouwde zijtuinstrook) bebouwing niet mogelijk is, dient voor een harmonieuze aansluiting gezorgd te worden.

Voor percelen, kleiner dan of gelijk aan 120m² wordt de toegelaten bezettingsgraad verhoogd naar 70%. Dit garandeert een werkbaar bewoonbare oppervlakte op het gelijkvloers (bij 120m² is dit 84m²) én een bruikbare private buitenruimte (tuin, patio, terras)



. Dezelfde bouwwijze kan toegestaan worden naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten.

2.2.4. bouwvoorschriften

bouwhoogte:

het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 2 bouwlagen en een bouwlaag in het hellend dak.

De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Voor dit deel van het hoofdgebouw, waar verdiepingen mogelijk zijn, (12m bouwdiepte) dient het dak overwegend hellend te zijn. Voor uitbouwen op het gelijkvloers (zonder verdieping) is de dakvorm vrij te kiezen.

bouwdiepte:

De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij mits voldaan is aan het bezettingspercentage, de inplantingsvoorschriften én indien ruimtelijk verantwoord.

Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen en uitbouwen.

Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy)

bijgebouwen en carports:

In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30% bedragen van de max. toegelaten bezetting.
 - afstand tot de achterste perceelsgrens: minimaal 1,50meter.
 - afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 1 meter.
- uitz. Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op de achterkavelgrens en/of zijkavelgrens op voorwaarde dat kan

Het verdient aanbeveling om hieromtrent een akkoord te hebben met de aanpalende eigenaar.

aangesloten worden bij een aanpalend bijgebouw.

- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter
- nokhoogte maximaal 5.00 meter
- dakhelling maximaal 45°, dakvorm is vrij.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport wel toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimaal 2 meter achter de voorgevel
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter
- plat dak verplicht
- minstens 2 zijden dienen open te zijn.

erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of een levende haag met een maximale hoogte van 0.90 meter in de zone tussen rooilijn en voorbouwlijn en een maximale hoogte van 2.50 meter in de (achter-) tuinzone

Afsluitingen in beton zijn niet toegelaten.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een afsluiting mogelijk met een maximale hoogte van 2.00 meter.

terreinophoging:

Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is én de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

garages:

In geval van meergezinswoningen dient vanaf drie woningen, per woning – op eigen terrein - één autostandplaats voorzien te worden.

In geval sprake van een (half-)ondergrondse garage dient de toegangshelling aangezet te worden door een horizontaal vlak van minstens 5 meter vanaf de rooilijn.

In geval van vernieuwbouw, hernieuwbouw of nieuwbouw, in één architecturaal geheel én indien ruimtelijk verantwoord, kunnen garagepoorten inde voorgevel enkel en slechts worden toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- minimum gevelbreedtes van 7 meter, waarvan maximum 3.00 meter garagepoort;
- de breedte ingenomen door garagepoorten en/of inritten, dient bij meerdere garagepoorten en/of inritten, beperkt te worden tot max. 30% van de gevelbreedte;
- er dient minstens één deur en één raam te worden voorzien/behouden.

1deelzone Schutterswijk



Voor deze deelzone geldt dat het bestaande bebouwingspatroon en bebouwingstypologie dient te worden aangehouden, teneinde de homogeniteit van deze gebouwengroep te bewaren.

2.2.5. Deelzone met voorkepriecht



Voor deze zone wordt voorkepriecht verleend aan de Stad Poperinge.



Dit voorkepriecht wordt voorzien, om garanties te bieden voor de realisatie van een zachte verbinding tussen de school en de zone voor waterbeheersingswerken, waar ook ruimte wordt voorzien voor recreatie, ontspanning, natuurbeleving, e.d..... (artikel 8)

ARTIKEL 3. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

3

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

3.1. bestemming

hoofdbestemming : ééngezinswoningen.

Kleinhandel, diensten, werk- en opslagplaatsen zijn toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Parkeren van voertuigen is toegelaten in functie van het wonen.

Volgende zaken zijn **niet** toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen
- parkeren van vrachtwagens
- tank- en servicestations

nevenbestemming is die bestemming die

- de hoofdbestemming ondersteunt
- er ondergeschikt aan is (qua volume-inname, vloeroppervlakte en impact op de omgeving)
- er ruimtelijk mee verenigbaar is.

3.2. inrichting en beheer

3.2.1. Algemeen

De gebouwen dienen in geval van halfopen bebouwing, de bebouwingsvorm te handhaven.

3.2.2. bezettingspercentage

Maximaal 50% van elk perceel kan bebouwd worden. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

3.2.3. inplanting

Voorbouwlijn op minimaal 0 meter en maximaal 10 meter van de rooilijn.

Voor open bebouwing en/of voor de vrije zijgevel in geval van



halfopen bebouwing: Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw:

- minimaal 3 meter in geval van 1 bouwlaag
- minimaal 4 meter in geval van 2 bouwlagen

Afstand tot de achterkavelgrens = minstens 7 meter.

De zone tussen de voorbouwlijn van het hoofdgebouw en de rooilijn dient vrij te zijn van bebouwing. Verhardingen zijn toegelaten in functie van de noodzakelijke opritten en toegangen.

3.2.4. bouwvoorschriften

bouwhoogte

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 2 bouwlagen en een bouwlaag in het (hellend) dak.

De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De dakvorm is vrij.

Enkel waar een wachtgevel het aanbouwen van een woning mogelijk maakt, of waar de perceelsbreedte te klein is om open bebouwing toe te laten, dient overgegaan te worden naar een halfopen type.

bouwdiepte

De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt 20 meter op de gelijkvloerse verdieping.

Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, exclusief terrassen en uitbouwen.

Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy)

bijgebouwen en carports

In de tuinen kunnen bijgebouwen en carports voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30% bedragen van de max. toegelaten bezetting.

- afstand tot de achterste perceelsgrens: minimaal 1,50meter.
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimaal 1 meter.
- uitz. *Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op de achterkavelgrens en/of zijkavelgrens op voorwaarde dat kan aangesloten worden bij een aanpalend bijgebouw.*
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter
- nokhoogte maximaal 5.00 meter
- dakhelling maximaal 45°, dakvorm is vrij.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport wel toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimaal 2 meter achter de voorgevel
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter
- plat dak verplicht
- minstens 2 zijden dienen open te zijn.

erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of een levende haag met een maximale hoogte van 0.90 meter in de zone tussen rooilijn en voorbouwlijn en een maximale hoogte van 2.50 meter in de (achter-)tuinzone

Afsluitingen in beton zijn niet toegelaten.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een afsluiting mogelijk met een maximale hoogte van 2.00 meter.

In de bouwvrije zone tussen rooilijn en voorbouwlijn zijn enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met een maximumhoogte van 0.60 meter.

terreinophoging

Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is én de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

Het verdient aanbeveling om hieromtrent een akkoord te hebben met de aanpalende eigenaar.

ARTIKEL 4. PROJECTZONES

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

4.1. bestemming

hoofdbestemming : wonen.

Voor de projectzone ten zuiden van de Oude Provenweg worden uitsluitend eengezinswoningen toegelaten.

Voor de zone aan de Douvieweg worden meergezinswoningen toegelaten. Gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen voor het openbaar nut worden eveneens als hoofdbestemming toegelaten.

Voor beide projectzones zijn kleinhandel, diensten en horeca toegelaten in nevenbestemming en voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Specifiek voor kleinhandel en diensten dient een maximale vloeroppervlakte van 200m² te worden gerespecteerd.

Volgende zaken zijn **niet** toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen
- parkeren van vrachtwagens
- tank- en servicestations

4.2. sociale huisvesting (projectzone Oude Provenstraat)

Voor de meest noordelijk gelegen projectzone (ten zuiden, palend aan de kavels langs de Oude Provenstraat) geldt:

Indien het sociaal objectief in Poperinge nog niet is gehaald, 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 woonegelegenheden 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

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelingsof 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 vijftig 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

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.

Verklarende lijst:

1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;
- b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;

2° Vlaamse besturen:

- a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;
- b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;
- c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;
- d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986

betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;

- e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn;
- f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;
- g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporalien van de erkende erediensten;

3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen:

rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:

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).

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 woonegelegenheden 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;

- a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;
- b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:
 - 1) een administratief toezicht;
 - 2) een toezicht op de aanwending van de werkmiddelen;
 - 3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.

De gebiedsspecifieke typebepaling doet geen afbreuk aan strengere normen die bij of krachtens het DGPB of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties. De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.

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 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woonegelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumennormen verder beperken.

<p>pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject <u>een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40% procent, verminderd met het vastgestelde percentage inzake de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.</u></p> <p>Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied.</p> <p>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.</p>	<p>Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.</p> <p><u>sociaal objectief</u> = gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt.</p> <p>De bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005</p>
<p>4.3. inrichting en beheer</p>	
<p>4.3.1. algemeen</p> <p>Binnen deze zone dient een globaal project te worden gerealiseerd.</p> <p>Alle initiatieven binnen de projectzone kunnen slechts vergund worden indien ze kaderen binnen onderstaande inrichtingsprincipes. Een inrichtingsstudie geeft duidelijkheid in de ontsluiting, het aanzicht, de architecturale kwaliteiten, de dynamiek en de functionaliteit van het hele project.</p> <p>De inrichtingsstudie dient aan te tonen, dat het potentiëel aan te snijden reservegebied (art. 10 bouwvrij agrarisch gebied) in de toekomst kan ontwikkeld worden conform onderstaande inrichtingsprincipes.</p>	

4.3.2. Inrichtingsprincipes projectzone aan Oude Provenstraat

ontsluiting:

-De hoofdontsluiting moet gebeuren via de Oude Provenstraat. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten via de Moenaerdestraat.

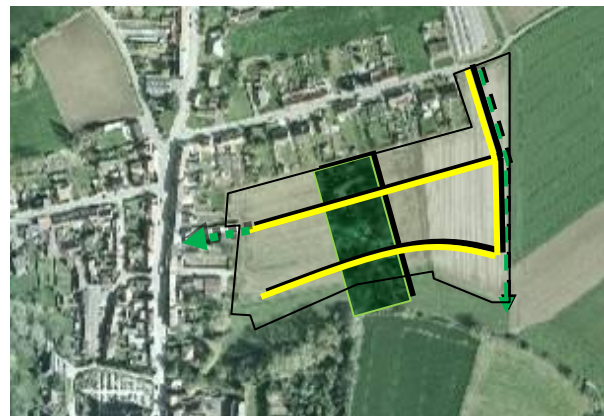
-De wegenisstructuur dient versterkend te zijn voor het natuurlijk reliëf
→ dus: wegenis // aan de loop van de Warandebeek

zachte weggebruiker

Voor de zachte weggebruiker (voetgangers en fietsers) dient een link te worden gerealiseerd tussen de Oude Provenstraat en het bouwvrij agrarisch gebied (zone 9) enerzijds en tussen de projectzone en de Moenaerdestraat anderzijds.

bebouwing

Bebouwing en inplanting van de gebouwen dient versterkend te zijn voor het natuurlijk reliëf.

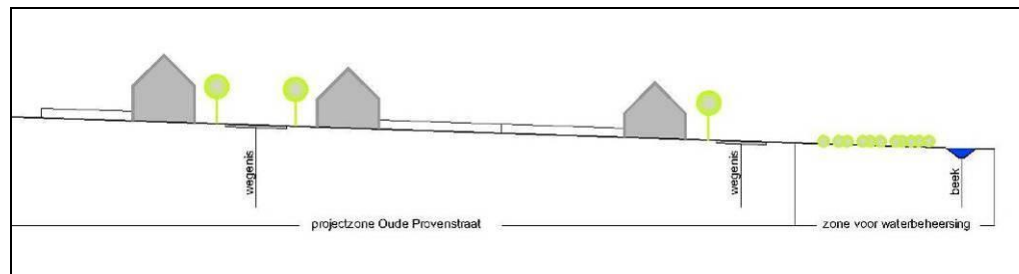


bovenstaande schets is een schematische weergave van het ontwikkelingsmodel voor de projectzone. (Het schema geeft informatief de inrichting voor art. 4 en art.10)

vb. wegenis, // aan de beek en de beekvallei zal de loop van beek en het reliëf accentueren.

vb. bebouwing met hellend dak, waarbij de nokken // zijn aan de beek, zal eveneens de loop van de beek accentueren

vb. wanneer de meest noordelijke (hoogst gelegen) woningrij een hogere nokhoogte heeft dan de zuidelijker gelegen huizenrij, zal het reliëf versterkt worden.



groen

Binnen de projectzone dient minstens 10% van de zoneoppervlakte te worden aangewend voor openbare en/of gemeenschappelijke groenaanleg.

De groenvoorziening dient minstens voor de helft (5% van de zoneoppervlakte) als één geheel te worden aangelegd. Daarbij dient de sociale en maatschappelijke functie van de groenzone te worden geaccentueerd.

Binnen het project dient een homogene en toegankelijke groenzone (vb. centrale groene as) alle componenten (wegenis, woningen, beekvallei) van de projectzone met elkaar te linken.

Alle gebruikte plantgoed dient streekeigen te zijn.

bebouwing

een dichtheid van minstens 15w/ha dient te worden gerealiseerd.

Voor die delen waar een sociaal woningaanbod wordt gerealiseerd is een dichtheid van 25 à 35w/ha vereist.

De inplanting, volumes, oriëntatie en kleurkeuzes van de verschillende gebouwen, dienen op elkaar te zijn afgestemd en te getuigen van een homogeen concept.

Volumes, architectuur en oriëntatie moeten worden aangewend om het bestaande reliëf te versterken.

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 2 bouwlagen en een bouwlaag in het (hellend) dak.

De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De dakvorm is vrij.

sociale en maatschappelijke functie → de zone moet kunnen aangewend worden als ontmoetingsplaats, speelterrein, rustplek,

Accentueren van de sociale en maatschappelijke functie kan bij voorbeeld door parkmeubilair te voorzien, graspleintje te voorzien, etc.....



vb. van mogelijke inrichting

4.3.3. Inrichtingsprincipes projectzone aan Douvieweg

ontsluiting

Een eventuele centrale ontsluitingsweg dient aan te sluiten op de Douvieweg.

zachte weggebruiker

Voor de zachte weggebruiker (voetgangers en fietsers) dient een link te worden gerealiseerd tussen de projectzone (aansluiten op de eventuele centrale as voor gemotoriseerd verkeer) en de zuidelijk gelegen Schutterswijk

bebouwing

Voor die delen die als woonzone worden ingericht, moet een dichtheid van minstens 15w/ha gerealiseerd worden.
Voor die delen waar een sociaal woningaanbod wordt gerealiseerd is een dichtheid van 25 à 35w/ha vereist.

Het maximaal toegelaten gebouwengabariet omvat 2 bouwlagen en een bouwlaag in het (hellend) dak.

De dakhelling bedraagt maximaal 45°. De dakvorm is vrij.

groen

Binnen de projectzone dient minstens 10% van de zoneoppervlakte te worden aangewend voor openbare en/of gemeenschappelijke groenaanleg.



bovenstaande schets is een schematische weergave van het ontwikkelingsmodel voor de projectzone

ARTIKEL 5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

5

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

5.1. bestemming

Deze zones zijn bestemd voor inrichtingen, bebouwing en activiteiten in functie van het algemeen nut en/of ten behoeve van de gemeenschap, op niveau van de kern van Watou.

Voor de zones E. en G. dient de bestemming te worden ingevuld met respectievelijk ontmoetingscentrum en begraafplaats.

TOELICHTING

De verschillende zones voor gemeenschapsvoorzieningen worden op vandaag aangewend of zullen in de toekomst worden aangewend voor:

- A kerk en kerkhof.
- B. basisschool.
- C. Douvieuhs, in functie van verscheidene culturele en/of toeristische doeleinden.
- D. Kapel, gebruikt als ontmoetingshuis.
- E. toekomstig ontmoetingscentrum.
- F nutsgebouw Belgacom
- G. uitbreidingsmogelijkheden begraafplaats.

5.2.inrichting en beheer

A. kerk en kerkhof

Alle ingrepen binnen deze zone dienen te gebeuren in functie van het behoud en opwaardering van de bestaande site.

B. Basisschool

Maximaal 60% van deze zone mag bebouwd worden.

Een bouwvrije strook van 5m dient te worden gerespecteerd t.o.v. de zone voor aaneengesloten bebouwing (artikel 2) en de zone voor waterbeheersing (artikel 8).

Voor bebouwing, met de voorbouwlijn op de rooilijn, gelden onderstaande bouwvoorschriften:

. max. aantal bouwlagen = 2



bestaande toestand
deelzone A



bestaande toestand
deelzone B

- . hellend dak verplicht.
- . max. dakhelling = 45°
- . afstand tot de zijkavelgrenzen = 0 meter

Voor alle andere bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 6.00 meter.

C. Douviehuis

Alle ingrepen dienen te gebeuren in functie van het behoud en opwaardering van de bestaande site.

Indien uit overmacht, behoud van de bestaande bebouwing niet langer mogelijk is, kan de site ingericht worden volgens onderstaande bouwvoorschriften:

- . bezetting : maximaal 80% van de zone kan bebouwd worden
 - . afstand tot de rooilijn = 0 meter
 - . max. aantal bouwlagen = 2
 - . hellend dak verplicht.
 - . max. dakhelling = 45°
- Maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.
- . afstand tot de zijkavelgrens, palend aan de centrumzone (artikel 1) = 0 meter

D. Voormalige Kapel

Het bestaande hoofdvolume overschrijdt deze bepaling (max.6m). Doch, bij nieuwbouw dient het gabariet te worden beperkt met het oog op een beperking van de ruimtelijk impact t.a.v. de oostelijk gelegen bestemmingszone "artikel 8 zone voor waterbeheersing".



bestaande toestand deelzone C

veiligheidsoverwegingen en bouwtechnische obstakels kunnen oorzaak zijn van overmacht.

In deze zone wordt een hogere bezettingsgraad (in vergelijking met de aanliggende zones waar een bezettingsgraad van 60 en 70% wordt voorzien) toegelaten omwille van de specifieke configuratie van het perceel (hoekperceel), gecombineerd met de bestemming als gemeenschapsvoorziening.

Alle ingrepen dienen te gebeuren in functie van het behoud en opwaardering van de bestaande site.

Indien om financiële, technische en of maatschappelijke redenen behoud van de bestaande bebouwing niet langer wenselijk is, kan de site ingericht worden volgens onderstaande bouwvoorschriften:

In geval van uitbreidingen en of herbouw dienen onderstaande bouwvoorschriften te worden gerespecteerd:

- . maximale bebouwing voor de zone = 70%
- . afstand tot de rooilijn: maximaal 10 meter
- . max. kroonlijsthoogte = 6 meter
- . max. nokhoogte = 12 meter
- . afstand tot de zijkavelgrenzen = 0 of 3 meter.
- . maximale dakhelling = 45°

E. Ontmoetingscentrum

- . Afstand tot de zijkavelgrenzen = minstens 5 meter
- . afstand tot rooilijn en achterkavelgrens = minstens 5 meter
- . maximale bebouwing voor de zone = 60%
- . maximale kroonlijsthoogte = 6 meter
- . maximale nokhoogte = 12 meter
- . van de niet bebouwde delen dient minsten 25% te worden aangewend voor groenvoorzieningen

Alle nodige parkeerplaatsen moeten ingericht worden binnen deze zone.



bestaande toestand deelzone D



bestaande toestand deelzone E



F. Belgacomgebouw

Bij nieuwbouw en/of herbouw en/of uitbreiding dient een maximale bouwhoogte van 5m te worden gerespecteerd. Voor masten en pilaren wordt hier uitzondering verleend.



bestaande toestand zone F

G. begraafplaats

Binnen deze zone zijn enkel die verhardingen, constructies en bebouwing toegelaten die nodig zijn voor de werking, uitbating en onderhoud van de begraafplaats.

Maximum 10% van de zone mag bebouwd worden met bebouwing tot 4.00m.

Voor alle andere constructies en bebouwing geldt een maximale hoogte van 1.50m.



bestaande toestand deelzone G.



	vb. van een landschappelijk geïntegreerde begraafplaats.
5.3. Nabestemming "centrumzone"	
<p>Voor de deelzone C geldt een nabestemming.</p> <p>Deze nabestemming treedt in werking</p> <ul style="list-style-type: none"> - op het ogenblik dat de bestemming "gemeenschapsvoorziening" niet langer haalbaar is en/of relevant is. - en uiterlijk 5 jaar na goedkeuring van voorliggend RUP <p>Als de nabestemming in werking treedt gelden de voorschriften van de centrumzone art.1</p>	<p>De haalbaarheid van de bestemming als gemeenschapsvoorziening zal afhangen van</p> <ul style="list-style-type: none"> -financiële, -technische en/of -materiële <p>factoren.</p>

VERORDENEND

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

6.1. bestemming

De zone is bestemd voor het behoud van de bestaande bedrijfsactiviteiten met bijhorende voorzieningen.

Bij stopzetten van de bestaande bedrijfsactiviteiten kan de ambachtzone nog worden angewend voor

- stapelen en stockeren.
 - Materialen en goederen mogen enkel opgeslagen worden in open lucht, zonder daarbij het straatbeeld te belasten.
- agrarische activiteiten
- aan de landbouw toeleverende en dienstverlenende activiteiten.

zijn niet toegelaten:

- activiteiten met abnormale hinder en/of risico's
- seveso-inrichtingen
- tankstations
- zuiver commerciële activiteiten zoals grootschalige handelszaken.

Een bedrijfswoning is **niet** toegelaten binnen deze zone.

huidig exploiterend bedrijf = transportbedrijf Doolaeghe

vb. aan landbouw toeleverende activiteiten: voeders, meststoffen,
 vb. dienstverlenend aan de landbouw: herstelplaats landbouwwerktuigen, loonwerk, ...

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21.06.1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (BS 16.06.2001), is niet toegelaten binnen deze zone.

Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein, dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat en de gewesten.

6.2. inrichting en beheer

6.2.1. algemeen

bestaande, vergunde gebouwvolumes die afwijken van deze bepaling kunnen behouden blijven en hersteld worden. Bij uitbreidingen en/of nieuwbouw dienen alle bouw- en inplantingsvoorschriften te worden gerespecteerd.

Alle handelingen, activiteiten en verrichtingen, gerelateerd met het bedrijfsgebeuren dienen te gebeuren binnen deze zone.

6.2.2. inplanting gebouwen

bouwvrije afstand t.o.v. de rooilijn = 10m.

bouwvrije afstand t.o.v. alle andere zonegrenzen = 5m.

6.2.3. bouwvoorschriften

maximale kroonlijsthoogte = 5.00 meter

maximale nokhoogte = 8.00m

maximale dakhelling = 40%

materialen en kleuren zijn vrij te kiezen, maar wel in die mate dat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de bebouwde en de landschappelijke omgeving.

6.2.4. Niet bebouwde ruimte

De zone mag integraal verhard worden, met uitzondering van de delen waar de groenbuffer dient te worden ingericht.

Indien géén waterdoorlatende materialen gebruikt worden, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid, ofwel naar regenputten, ofwel naar niet-verharde ruimten waar het water in de bodem kan dringen, zonder het op enigerlei wijze te vervuilen.

De niet-bebouwde delen worden met het oog op de esthetische, duurzame en functionele aspecten op kwaliteitsvolle wijze ingericht.

maximale stapelhoogte in open lucht = 4.00 meter

stapelvrije strook t.ov. de zonegrenzen = 5.00 meter

vb. parkeren, laden en lossen, tijdelijk stationeren, manoeuvreren, testen,

De bestaande loods heeft een bouwvrije afstand tov de aanpalende landerijen, van 3m. Hier gelden dus de bepalingen van 6.2.1.

Normaliter zullen felle kleuren hier moeten geweerd worden.

6.2.5. afsluitingen

Een keuze dient gemaakt uit volgende mogelijkheden:

- geen afsluitingen
- streekeigen hagen van maximaal 2.50 meter hoog.
- draad - en/of metaalafsluiting van maximaal 2.50 meter hoog. Al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen

poorten kunnen geïntegreerd worden in de afsluiting

6.2.6. groenbuffer



(de overdrukzone is een schematische aanduiding)

Deze zone in overdruk is bestemd voor het aanleggen van buffergroen i.f.v. de ruimtelijke en landschappelijke integratie van de aangrenzende bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

De groenbuffer dient zo te worden aangelegd, dat de bufferfunctie ook in de winter kan gegarandeerd worden.

Voor de aanleg van de bufferzone dienen streekeigen bomen en heesters te worden gebruikt.

Poorten dienen ingepast te worden in het totaalbeeld van de afsluiting.

ARTIKEL .7 ZONE VOOR PARK

7

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

7.1. bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het park en de bijhorende bebouwing. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Bestaande bebouwing kan worden aangewend voor wonen en toeristisch-recreatieve doeleinden zonder daarbij de hierboven genoemde bestemming en doelstellingen te bezwaren.

TOELICHTING



inrit parkzone met beschermd monument (toegangspoort)

ARTIKEL 8. OPENBAAR DOMEIN

8

VERORDENEND**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN****TOELICHTING****8.1. bestemming**

Deze zone is bestemd voor openbare wegen en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.

Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.

Parkeren van voertuigen is toegelaten.

Parkeren van vrachtwagens is verboden.



vb inrichting openbaar domein op marktplein Watou : straatmeubilair, monument, e.d....

8.2. inrichting en beheer**8.2.1. algemeen**

De inrichting van deze zone dient te gebeuren in functie van de verkeersleefbaarheid en op niveau van de kern van Watou.

Voor de doortocht Noord-Zuid (Moenaerdestraat – Steenvoordestraat) , alsook voor de invalsweg vanuit Poperinge (Douvieweg) dient speciale aandacht uit te gaan naar verkeersremmende maatregelen.

de verkeersleefbaarheid wordt beoordeeld op basis van verkeerintensiteit, verkeerssnelheid, straatprofiel, verlichting, verkeersveiligheid,

waar mogelijk:

- . gemengd gebruik (parkeren, fietsen en rijden binnen hetzelfde, aaneengesloten wegprofiel)
- . asverschuivingen
- . wegversmallingen
- . e.d....

8.2.2. Deelzone centrum



Binnen deze deelzone dient

- extra aandacht te worden besteed aan de erfgoedwaarde (historisch, architecturaal, esthetisch, ...) van de directe omgeving enerzijds
- en anderzijds dient de cultuurminnende eigenheid van Watou te worden ondersteund.

Kleurgebruik, materiaalgebruik, straatmeubilair, verlichting en alle andere componenten van het openbaar domein dienen respectvol en ondersteunend te zijn voor het beschermd dorpsgezicht.

Het gebruik van kleinschalige materialen verdient aanbeveling.

Strategisch geplaatste kunst en openluchtexposities kunnen weloverwogen deel uitmaken van dit openbaar domein.

ARTIKEL 9. BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED, MET MEDEGEBRUIK VOOR WATER BEHEERSINGSWERKEN EN RECREATIE

9

<p>VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</p>	<p>TOELICHTING</p>
<p>9.1. bestemming</p>	
<p>Deze zone is bestemd voor landbouwactiviteiten.</p> <p>Daarnaast kan de zone worden aangewend in functie van waterbeheersing en voor zachte recreatieve doeleinden.</p> <p>installaties en infrastructuur i.f.v. de nevenbestemming 'waterbeheersing' en 'zachte recreatie' dienen fragmentair en puntsgewijs te worden ingeplant in de zone.</p> <p>Bebouwing is niet toegelaten binnen deze zone.</p> <p>Alle werken en ingrepen die de realisatie en de werking van de waterbeheersingsingrepen belemmeren en/of bezwaren, zijn niet toegelaten.</p> <p>De ecologische functie en natuurlijke kwaliteiten van de Warandebek en haar vallei dienen optimaal te worden gerespecteerd, behouden en versterkt waar mogelijk.</p>	<p>de landbouwactiviteiten in deze zone zijn een continue gegeven. De continuïteit van deze functie zal blijken uit de begrazing en het maaibeheer van het gebied.</p> <p>waterbeheersing → Daaronder zijn begrepen (niet limitatieve lijst): uitgraven bufferbekkens, aanleg dijken, aanleg wegenis in functie van onderhoud, pompstations en andere technische installaties, afsluitingen,</p> <p>recreatie → daaronder zijn begrepen (niet limitatieve lijst): aanleg paden, pedagogische mini-biotopen, meubilair, ophogingen/afgravingen,</p> <p>luidruchtige, verkeersattractieve, competitieve en omgevings-verstorende activiteiten kunnen bezwaarlijk zachte recreatie genoemd worden. Onder zachte recreatie wordt wel begrepen (niet limitatieve lijst): fietsen, wandelen, joggen, picknicken, exploreren, paardrijden,</p> <p>recreatieve activiteiten die de ecologische en natuurlijke kwaliteiten van de Warandebek kunnen aantasten zijn bv. alle activiteiten waarbij gedraineerde sportterreinen dienen aangelegd te worden, loudruchtige en hoogdynamische activiteiten, e.d.....</p>

9.2. inrichting en beheer

9.2.1. inrichting

De inrichting van het terrein, in functie van de waterbeheersingswerken dient te kaderen binnen een globale inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie dient niet alleen duidelijkheid te geven omtrent technische ingrepen in functie van de waterbeheersing.

Er dient te worden aangetoond dat voor het gebied een meerwaarde kan gecreëerd worden voor

- het natuurlijk en ecologisch systeem om en rond de Warandebek
- het bevorderen van zachte recreatie op lokaal niveau.

9.2.2. beheer

Bij de aanleg, het beheer en het onderhoud van de zone dient te allen tijde te worden uitgegaan van een optimaal behoud en een maximale versterking van de beek en de beekvallei.

Daarbij dienen volgende componenten in rekening te worden gebracht:

- loop van de beek
- waterbergend vermogen van de beek
- flora en fauna van oevers van de beek
- biodiversiteit van het water en de oevers
- behoud en versterken van de beekvallei door gebruik van streek-eigen aanplantingen.

9.2.3. Deelzone met voorkeurecht



Voor deze zone wordt voorkeurecht verleend aan de Stad Poperinge.

Een technische studie werd reeds uitgevoerd door Studiebureau Cnockaert. Deze studie is tevens de basis voor de afbakening van de bestemmingszone, alsook voor de opmaak van het onteigeningsplan.



Dit voorkeurecht wordt voorzien om op termijn eventuele nieuwe noden ivf waterbeheersingswerken en/of recreatieve doeleinden te kunnen inwilligen. Op vandaag bestaan deze noden niet.

ARTIKEL 10. WOONRESERVEGEBIED

10

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

10.1. bestemming

Deze zone is bestemd voor beroepslandbouw.
Het oprichten van bebouwing is niet toegelaten.

Alle werken en ingrepen die een toekomstige bestemmingswijziging naar "wonen" bezwaren, zijn niet toegelaten.

nabestemming:

De nabestemming wonen kan slechts worden geactiveerd middels een nieuw planologisch initiatief.

Deze zone wordt in het GRS weerhouden als een aan te snijden woonreservegebied, na aantonen van een behoefte.

Het GRS verwoordt de visie van het stadsbestuur door aan te geven dat deze zone kan ontwikkeld worden als woongebied, indien daartoe een behoefte bestaat. Via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze bestemming worden gerealiseerd, rekening houdend met de ruimtelijke context (voorliggend RUP) en de beleidsvisie uit het GRS.

10.2. Inrichting en beheer

deelzone met voorkooprecht



Voor deze zone wordt voorkooprecht verleend aan de Stad Poperinge.

Door dit voorkooprecht kunnen garanties geboden worden, dat de terreinen, op het ogenblik van activering, vlot en kwalitatief kunnen worden ontwikkeld, zonder dat ze speelbal worden van speculaties.

ARTIKEL 11. AS VAN DE BEEK (SCHEMATISCHE VOORSTELLING)



VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De beek wordt verordenend vastgelegd bij wijze van asvoorstelling.

Enkel overbruggingen zijn toegelaten in functie van de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers. Het herkalibreren en wijzigen van de loop van de beek is niet toegelaten tenzij de absolute noodzaak kan aangetoond worden.

TOELICHTING



“Absolute noodzaak” kan zijn bv. stabiliteitsproblemen van aanliggende constructies, watertechnische redenen, behoud flora en fauna, waterbeheersing, ...

ARTIKEL .12 VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING



VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij wijze van schematische weergave

Ter plaatse van dit symbool dienen verbindingen voor fietsers en voetgangers gerealiseerd te worden. De streeplijn is een grafische weergave van een relatie/link tussen twee locaties.

De aanduiding is indicatief : zowel de locatie als breedte kunnen afwijken van de plaats en breedte van de aanduiding op het bestemmingsplan.

Het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden moet worden.

TOELICHTING



1. Trage weg (sentier 73) **verbinding** tussen Oude Poperingestraat en Douvieweg
2. Er wordt ook een **verbinding** tussen de nieuw te ontwikkelen woonwijk (voormalig woonuitbreidingsgebied) en de Moenaardestraat alsook van de nieuwe woonwijk naar de "zone voor waterbeheersing"
3. Tussen de projectzone aan de Douvieweg dient een **verbinding** te worden voorzien naar de Schutterswijk.
4. Een **verbinding** tussen de school en de "zone voor waterbeheersing" dient eveneens te worden gerealiseerd in functie van de bereikbaarheid van recreatieve en ecologische aspecten van deze zone door de school.
5. Een **verbinding** voor voetgangers en fietsers dient mogelijk gemaakt tussen 4. en 2. (in het bouwvrij agrarisch gebied)

Bij de aanleg en inrichting dient een vrije breedte van 1m te worden gerespecteerd.

De aanleg moet afgestemd zijn op de directe omgeving en dient oog te hebben voor veiligheid en sociale controle.

Materiaal- en kleurkeuzes dienen de authenticiteit en het karakter van Watou te accentueren. vb. gebruik kleinschalige materialen, dolomiet,

Door bv. voldoende lichtpunten te voorzien en op geregelde plaatsen vrije doorkijken te realiseren naar de aangelanden, kan het veiligheidsgevoel en de sociale controle bevorderd worden.

ARTIKEL .13 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER



VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij wijze van schematische weergave

Voor zover op het plan aangeduid met een weg, kan de wegenis naar aanleiding van de betrokken verkavelingsaanvraag en/of concrete stedenbouwkundige vergunningsaanvraag verschuiven in de grootteorde van 10meter t.a.v. de denkbeeldige as van het op het grafisch plan aangeduide weg.

Na realisatie van deze ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer geldt artikel 8.

TOELICHTING



locatie voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk ter hoogte van de Oude Provenstraat



locatie voor de ontsluiting van het nieuwe kerkhof ter hoogte van de Kapelaanstraat (sentier 35)

