

Stad Diksmuide
Gemeentelijk **RUP CENTRUM**

TOELICHTINGSNOTA EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Projectnummer – 04/006357 | Versie I | 12-2012





OPDRACHTGEVER:

Stad Diksmuide
Administratief Centrum
Heernisse
8600 Diksmuide

6

Contactpersoon:

Tine Roels
Tel: +32 51 51 91 29
Fax: +32 51 51 00 44

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN CENTRUM
TOELICHTINGSNOTA EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



OPDRACHTNEMER:

ARCADIS Belgium nv
Citylink - Posthofbrug 12
B-2600 Berchem

BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320-0687053-72
IBAN BE 38 3200 6870 5372
BIC BBRUBEBB

Contactpersoon

Bart Antheunis
Tel: +32 9 24 24 425
Fax: +32 9 24 24 445
b.antheunis@arcadisbelgium.be

www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	Juni 2009	Eerste versie		
B	September 2009	Aanpassingen na overleg gemeente dd 11/09/2009		
C	December 2009	Aanpassingen na overleg gemeente dd 10/11/2009		
D	Juni 2010	Voorontwerp RUP		
E	November 2011	Aangepast voorontwerp RUP		
F	Januari 2012	Aangepast voorontwerp RUP		
G	Januari 2012	Aangepast voorontwerp RUP		
H	April 2012	Ontwerp RUP		
I	December 2012	Definitief RUP		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Infrastructuur, Ruimte & Verkeer	Projectleider Ruimtelijke Planning	Bart Antheunis		
Infrastructuur, Ruimte & Verkeer	Projectmedewerker Ruimtelijke Planning	Jasper Botterman Tessa Cassiers Ilse Decruyenaere		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Infrastructuur, Ruimte & Verkeer	Projectverantwoordelijke Ruimtelijk Planning	Bart Antheunis		
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
		Tine Roels		

Inhoudsopgave

TOELICHTINGSNOTA	9
1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Opbouw van de nota	9
2 Planningskader	10
2.1 Structuurplanning	10
2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	10
2.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	10
2.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Diksmuide	13
2.2 Andere relevante plannen en projecten	17
2.2.1 Voorstel van afbakening Kleinstedelijk Gebied Diksmuide	17
2.2.2 PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Diksmuide	18
2.2.3 PRUP Zuidwestelijke omleiding Diksmuide en herziening PRS West-Vlaanderen	18
2.2.4 Herbevestiging van het agrarisch gebied	19
2.3 Woningbouwgebieden en woonvernieuwinggebieden	19
2.4 Sociaal objectief en objectief bescheiden wonen	20
3 Ruimtelijke situering	21
3.1 Historische situering	21
3.1.1 De wederopbouw	22
3.2 Ruimtelijke context	23
3.3 Bestaande feitelijke toestand	23
3.4 Bestaande juridische toestand	30
4 Doelstellingen	34
4.1 Beeldwaarde centrum versterken	34
4.2 Ontwikkelen stedelijke projecten zonder parkeerhinder	34
4.3 Uitbreiden handelsactiviteiten	34
5 Actorenoverleg	35
6 Ruimtelijk Ontwerp	36
6.1 Visie	36
6.2 Omgaan met het erfgoed uit de wederopbouw	37
6.3 Concepten	40
6.3.1 Wenselijkheid van behoud	40
6.3.2 Zachte grens aan het polderfront	40
6.3.3 Harde grens aan het waterfront	41
6.3.4 Vier poorten	41
6.3.5 Buurten met een eigen identiteit	42
6.3.6 Centrale bindende as	42
6.4 Vertaling naar bestemmingszones	43

6.5	Strategische projecten	45
6.5.1	Polderpand	45
6.5.2	Boterhalle.....	46
6.5.3	Wilgendijk	47
6.5.4	Technische dienst.....	47
6.5.5	Politie	48
6.5.6	Bloemmolenkaai	49
6.6	Afbakening plangebied.....	49
7	Milieubeoordeling.....	51
7.1	Screening op mogelijke milieueffecten	51
7.1.1	Samenvatting milieuscreening.....	51
7.1.2	Adviezen van de geraadpleegde instanties.....	52
8	Relatie tot het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)	54
8.1	Onderzoek naar alternatieve locaties	54
8.1.1	Zone voor parking.....	54
8.1.2	Galileistraat.....	54
8.2	Onderzoek naar de impact	55
8.3	Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen	55
9	Realisatieaspecten	57
9.1	Motivatie onteigeningsplan randparking Beerstblote	57
9.1.1	Ontwikkeling van algemeen belang/openbaar nut	57
9.1.2	Alternatieven werden afgewogen	59
9.1.3	Noodzaak tot verwerving	59
10	Ruimteboekhouding.....	59
11	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeheven.....	60
12	Opgave van verkavelingen die worden opgeheven	60
13	Register van de percelen die mogelijks in aanmerking komen voor planschadevergoeding, planbatenheffing, bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.....	61
	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	62
Art. 0	Algemene bepalingen.....	63
Art. 1	Zone voor centrumfuncties.....	69
Art. 1.0	Algemene bepalingen	69
Art. 1.1	Polderfront.....	74
Art. 1.2	Galileistraat-Beerstblote	76
Art. 1.3	IJzerlaan.....	77
Art. 1.4	Heilig Hartplein - Gasthuisstraat	77
Art. 1.5	Oostendestraat – Kinderdagverblijf.....	78
Art. 2	Zone voor wonen – waterfront.....	80
Art. 2.0	Algemene bepalingen	80

Art. 2.1 Beerstblote	84
Art. 2.2 Kasteelstraat	85
Art. 3 Zone voor wonen – Hof ter Bloemmolens	87
Art. 4 Zone voor wonen – Sebastiaanwijk.....	90
Art. 4.0 Algemene bepalingen.....	90
Art. 4.1 Sint-Sebastiaanlaan	92
Art. 4.2 IJzerheem.....	93
Art. 5 Zone voor kernwinkelgebied - overdruk	95
Art. 6 Zone voor strategisch project - overdruk	97
Art. 6.1 Polderpand.....	98
Art. 6.2 Boterhalle	98
Art. 6.3 Wilgendijk.....	98
Art. 6.4 Technische dienst.....	99
Art. 6.5 Politie	99
Art. 6.6 Bloemmolenkaai	100
Art. 7 Zone voor openbaar groen	101
Art. 8 Zone voor openbaar domein.....	102
Art. 8.1 Wegenis	102
Art. 8.2 Te realiseren wegenis.....	102
Art. 8.3 Langzaam verkeerverbinding.....	103
Art. 8.4 Te realiseren langzaam verkeerverbinding	104
Art. 8.5 Zone voor parking.....	105
Art. 8.6 Pleinruimten	106
VERORDENEND GRAFISCH PLAN	107
BIJLAGEN.....	109
Screeningsnota.....	109

lijst der figuren

Figuur 1: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen: Westelijke Polderruimte.....	10
Figuur 2: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen: Heuvel-IJzerruimte	12
Figuur 3: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Diksmuide: gewenste ruimtelijke structuur stedelijk gebied	14
Figuur 4: Woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden.....	20
Figuur 5: Bebouwingstypologie	24
Figuur 6: Garageboxen	25
Figuur 7: Strategisch project Technische dienst, Kleine Dijk	48
Figuur 8: Voorbeeld van mogelijke invulling strategisch project Politie, Sint-Sebastiaanlaan	49
Figuur 9: RUP Begraafplaats Woumen - verordenend grafisch plan en gewestplan.....	56
Figuur 10: systeem van randparkings aan de poorten van Diksmuide moet de parkeerdruk in het centrum verlichten	58
Figuur 11: art 1.1 Polderfront: bouwdiepte	75

lijst der kaarten

Kaart 1: Ruimtelijke situering - Ruimtelijke context op macroniveau	21
Kaart 2: Historische situering - Kaart van Jacob van Deventer (1550)	21
Kaart 3: Historische situering - Kaart van Graaf de Ferraris (1771-1778).....	21
Kaart 4: Historische situering - Stadsplan Diksmuide (1885)	21
Kaart 5: Ruimtelijke situering - Ruimtelijke context op mesoniveau.....	23
Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand - Ruimtelijke context op microniveau	23
Kaart 7: Bestaande feitelijke toestand - Inventaris bouwkundig erfgoed	23
Kaart 8: Bestaande feitelijke toestand – Openbaar vervoer	23
Kaart 9: Bestaande juridische toestand – gewestplan	30
Kaart 10: Bestaande juridische toestand – biologische waarderingskaart.....	30
Kaart 11: Bestaande juridische toestand – watertoetskaarten	30
Kaart 12: Bestaande juridische toestand – beschermde monumenten.....	30
Kaart 13: Bestaande juridische toestand – landschapsatlas	30
Kaart 14: Bestaande juridische toestand – buurt- en voetwegen.....	30
Kaart 15: Weergave van het register planschade/planbaten	61

lijst der bijlagen

screeningsnota

TOELICHTINGSNOTA

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het RUP Centrum Diksmuide wordt opgesteld in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Diksmuide (GRS). Het RUP geeft uitvoering aan de gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied Diksmuide.

Het stadsbestuur wil met dit RUP de aantrekkingskracht en het stedelijk karakter van de stad Diksmuide versterken. Zij beoogt dit door enerzijds de bestaande beeldkwaliteit van het erfgoed te behouden en door anderzijds ook nieuwe ontwikkelingen die de kernstad kunnen verdichten en diversifiëren mogelijk te maken.

1.2 Opbouw van de nota

Het volledige dossier van het RUP Centrum Diksmuide bevat een grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en een toelichtingsnota. Voorliggende nota bevat zowel de toelichtingsnota als de stedenbouwkundige voorschriften. De opbouw van de toelichtingsnota wordt hier verduidelijkt. In een tweede deel worden de stedenbouwkundige voorschriften uitgeschreven. Het grafisch plan en onteigeningsplan worden bijgevoegd.

De toelichtingsnota vangt aan met een korte beschrijving van de aanleiding en de opbouw van de nota in [Hoofdstuk 1 Inleiding](#). In [Hoofdstuk 2 Planningskader](#) en [Hoofdstuk 3 Ruimtelijke situering](#), wordt het RUP Centrum Diksmuide gekaderd. Het RUP wordt in Hoofdstuk 2 geplaatst binnen het kader van de structuurplanning, maar ook binnen het kader van het PRUP 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Diksmuide'. In Hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijke situering van het plangebied van het RUP Centrum Diksmuide verduidelijkt.

Na de situering van het project, worden in [Hoofdstuk 4 Doelstellingen](#) en [Hoofdstuk 5 Actorenoverleg](#) de randvoorwaarden voor het RUP uiteengezet. Welke doelstellingen wil de Stad Diksmuide met dit RUP bereiken? Met wie, met welke instanties en wanneer wordt er gecommuniceerd over dit RUP? Welke opmerkingen moeten worden meegenomen in het ontwerp?

In [Hoofdstuk 6 Ruimtelijk ontwerp](#) worden de visie en concepten die aan de basis van dit RUP liggen, toegelicht. Alle randvoorwaarden vanuit de situering, de doelstellingen en het actorenoverleg worden omgezet in ruimtelijke ideeën en concepten, die dan een concrete vertaling krijgen in de bestemmingszones en strategische projecten. Op basis hiervan wordt het plangebied ook exact afgebakend.

De nieuwe invullingen binnen het plangebied kunnen effect hebben op het milieu. Deze mogelijke effecten werden onderzocht in de screeningsprocedure. [Hoofdstuk 7 Milieubeoordeling](#) verduidelijkt welke planoptimalisaties werden doorgevoerd onder invloed van de screeningsprocedure. [Hoofdstuk 8 Relatie met de Herbevestigde Agrarische Gebieden](#) motiveert de inname van het HAG en stelt een flankerende maatregel voor. In [Hoofdstuk 9 Realisatieaspecten](#) worden nog andere noodzakelijke acties voor de realisatie van het plangebied bekeken. De opmaak van het onteigeningsplan en de bijhorende motivatie worden ook in dit hoofdstuk opgenomen. Ten slotte vergelijkt [Hoofdstuk 10 Ruimteboekhouding](#) het ruimtebeslag van de bestaande en de geplande juridische toestand, geven [Hoofdstuk 11 en 12](#) de voorschriften op die bij goedkeuring van dit RUP vervallen en bevat [Hoofdstuk 13](#) een weergave van het register planbaten/planschade.

2 Planningskader

2.1 Structuurplanning

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

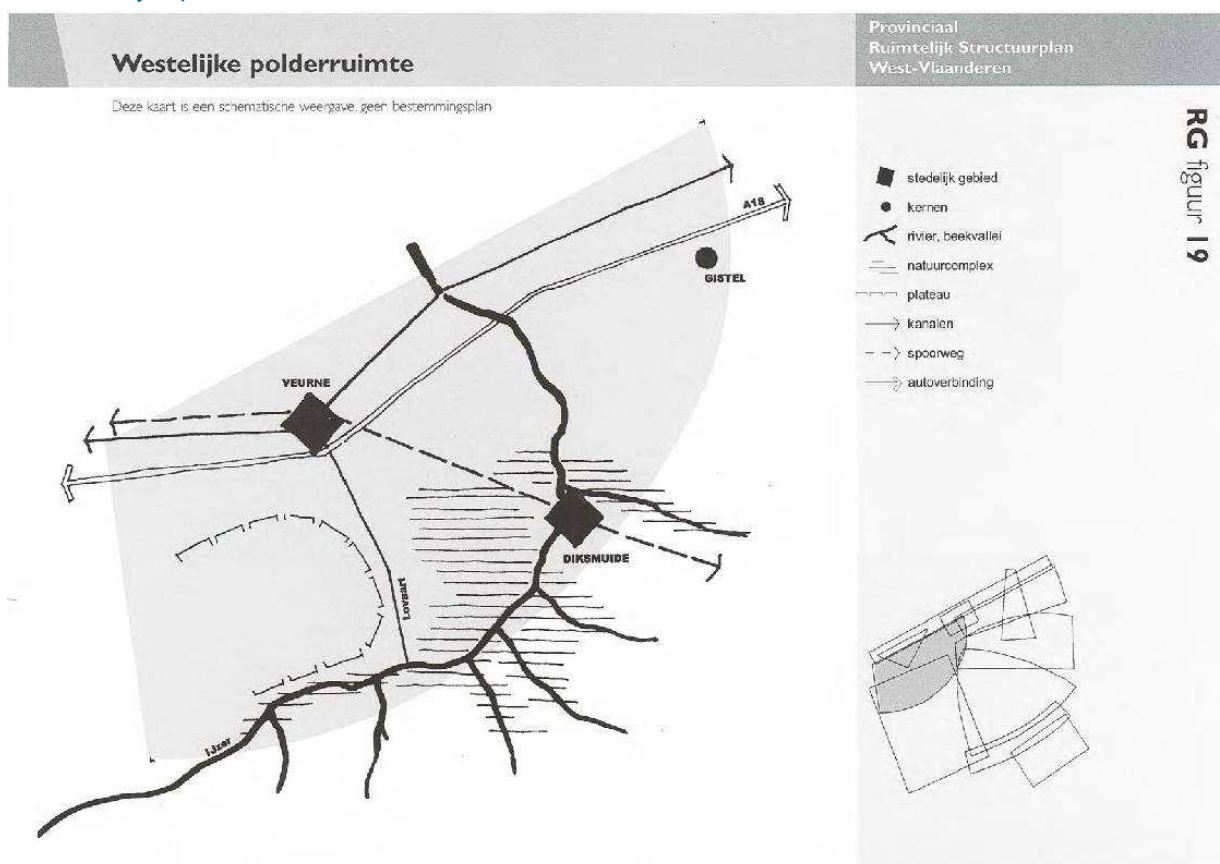
Op 23 september 1997 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. De uitgangshouding is het realiseren van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. De belangrijkste doelstelling is het tegengaan van de verdere verspreiding van stedelijke functies en de versnippering van de open ruimte. Diksmuide werd geselecteerd als een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau en wordt daarbij ondergebracht bij de stedelijke kernen die "zwak uitgerust" zijn.

In de Vlaamse context kan de promotie van een aantal stedelijke gebieden opgedreven worden op basis van het historisch karakter, cultureel erfgoed en de landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Diksmuide wordt vermeld als een stedelijk gebied met dergelijke ontwikkelingsperspectieven voor toeristische en recreatieve infrastructuur.

2.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. In het bindend gedeelte zijn geen bepalingen relevant voor het RUP Centrum Diksmuide opgenomen. In het richtinggevend gedeelte maakt Diksmuide deel uit van twee deelruimtes: Westelijke polderruimte en de Heuvel-IJzerruimte.

- Westelijke polderruimte



Figuur 1: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen: Westelijke Polderruimte

De zuidelijke grens van deze polderruimte volgt de bovenloop van de IJzer tot het kleinstedelijk gebied Diksmuide, langs de kern Gistel. Ten noorden overlapt deze deelruimte de Kustruimte tot het regionaalstedelijk gebied Oostende. Het plateau van Izenberge vormt het overlappend gebied met de Heuvel-IJzerruimte.

De visie op deze deelruimte beschouwt de polders als een van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). Verwevenheid van grootschalige grondgebonden landbouw met toeristisch-recreatief medegebruik versterkt de openheid in deze ruimte. Daarnaast is er een ondersteuning van de natuurlijke structuur via de aanwezige kanalenstructuur, de IJzervallei-Handzamevallei en de komgronden van Lampernisse. De rol van deze polderruimte moet worden beoordeeld complementair met de Kustruimte. Het noordelijk deel (tot de A18) is een aaneengesloten open ruimte en functioneert als buffer tegen de verstedelijking van de kustband landinwaarts.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt in de volgende punten bepaald:

o De grote aaneengesloten open ruimten vrijwaren

De ondersteuning van de grondgebonden landbouw, gekoppeld aan een architecturale en landschappelijke integratie van de landbouwbedrijven garandeert de landschappelijke openheid in de toekomst. Grote delen van deze ruimte zullen worden afgebakend als serrevrije of bouwvrije zone om landschappelijke en/of landbouwkundige redenen. Kwalitatieve landinrichting kan de grootschaligheid versterken. (...) Ten zuiden van de A18 zijn er meer mogelijkheden in het kader van een landelijk toeristisch-recreatief netwerk. Dit is uitgewerkt in een specifiek beleidskader voor plattelandsactiviteiten.

o De IJzer-Handzamevallei en de kanalenstructuur versterken

Grote delen van de IJzer-Handzamevallei, samen met de komgronden van Lampernisse, vallen binnen een natuuraandachtszone. Het deel van de IJzervallei tussen Diksmuide en Nieuwpoort fungeert als natuurverbingsgebied. Kanalen en poldervaarten krijgen een beleid van ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het valleigebied van de IJzer en de Handzamevaart is hier prioritair voor het integraal waterbeheer.

Deze waterlopen zijn tevens toeristisch-recreatieve lijnelementen. De historische context (oorlogsverleden) verbonden aan de IJzer maakt deze waterloop extra interessant.

o Dynamische activiteiten in de kleinstedelijke gebieden Veurne en Diksmuide concentreren

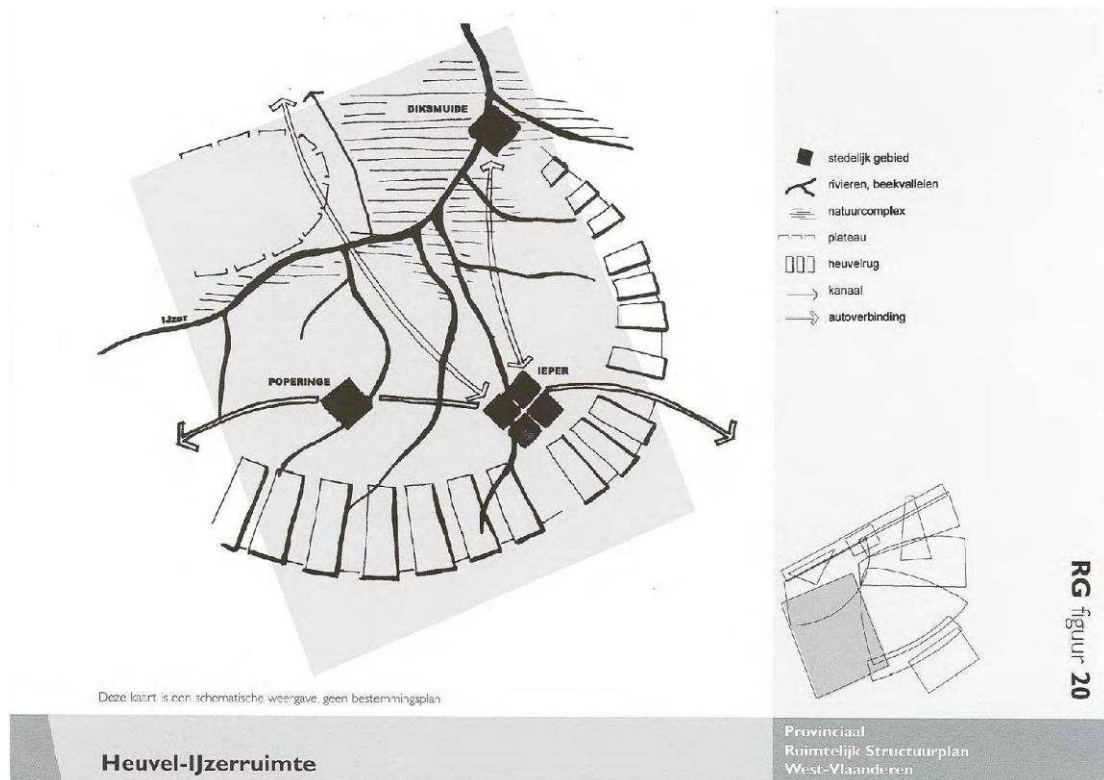
Met uitzondering van de kleinstedelijke gebieden zal de hele deelruimte gevrijwaard moeten blijven van dynamische activiteiten, de kleinstedelijke gebieden zullen deze activiteiten opvangen. Een bijkomende potentie is het cultuurhistorisch karakter van Veurne en Diksmuide. Dit betekent dat naar toeristisch-recreatieve voorzieningen mogelijkheden (o.a. verblijfs-accommodatie) kunnen worden voorzien.

Het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau Diksmuide is naast Veurne (zie Westkustruimte) het belangrijkste tewerkstellings- en verzorgingscentrum in de Westelijke polderruimte. In verhouding tot de schaal van het stedelijk gebied wordt in Diksmuide een aanbodbeleid gevoerd voor bedrijven die zowel de economische dynamiek ondersteunen als de rol van de stad voor de omgevende regio versterken (bv. ondersteuning van de landbouw, productie, helihaven).

De afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden moeten de huidige compactheid bestendigen.

o De leefbaarheid van kleinere kernen garanderen (...)

- Heuvel-IJzerruimte



Figuur 2: Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen: Heuvel-IJzerruimte

Deze ruimte is het westelijk deel van de provincie. Oostelijk wordt ze begrensd door de rug van Westrozebeke. Ten noorden overlapt ze met de Westelijke polderruimte (plateau van Izenberge). In het zuiden lopen de West-Vlaamse Heuvels door op Frans grondgebied.

De visie op deze deelruimte beschouwt het westelijk deel van West-Vlaanderen als een van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuur nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimte biedt tevens plaats aan gedifferentieerde toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling. Enkel de compacte stedelijke gebieden bundelen de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreide kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt in de volgende punten bepaald:

- o De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken (...)
- o Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide bundelen

De stedelijke gebieden voeren een aanbodbeleid voor bedrijven afhankelijk van hun schaalniveau. Dit beleid ondersteunt en versterkt zowel de economische dynamiek als de rol van de desbetreffende steden voor hun omgevende regio's. In elk geval krijgen de bestaande en potentiële clusters ruimtelijke ondersteuning, rekening houdend met de draagkracht van het stedelijk gebied. De stedelijke gebieden, waar ook aandacht is voor het cultuurhistorische aspect, bundelen de dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper wordt aangezien als de drager van de economische ontwikkeling in deze deelruimte, gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. De bestaande ontwikkeling van hoogtechnologische bedrijven biedt mogelijkheden voor een verdere economische clustering.

Poperinge en Diksmuide hebben een degelijke industriële basis. Ze voeren een aanbodbeleid voor de eigen economische dynamiek en spelen een aanvullende/ondersteunende rol ten opzichte van Ieper.

De stedelijke gebieden worden ontsloten door een bovenlokaal wegennet. Poperinge-Ieper-Kortrijk via de A19, Ieper-Veurne via de N8 en Ieper-Diksmuide via de N369.

- o De landschappelijke kwaliteit ondersteunen (...)
- o Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden (...)
- o Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied (...)

2.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Diksmuide

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Diksmuide is bij besluit van 24 november 2005 van de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd.

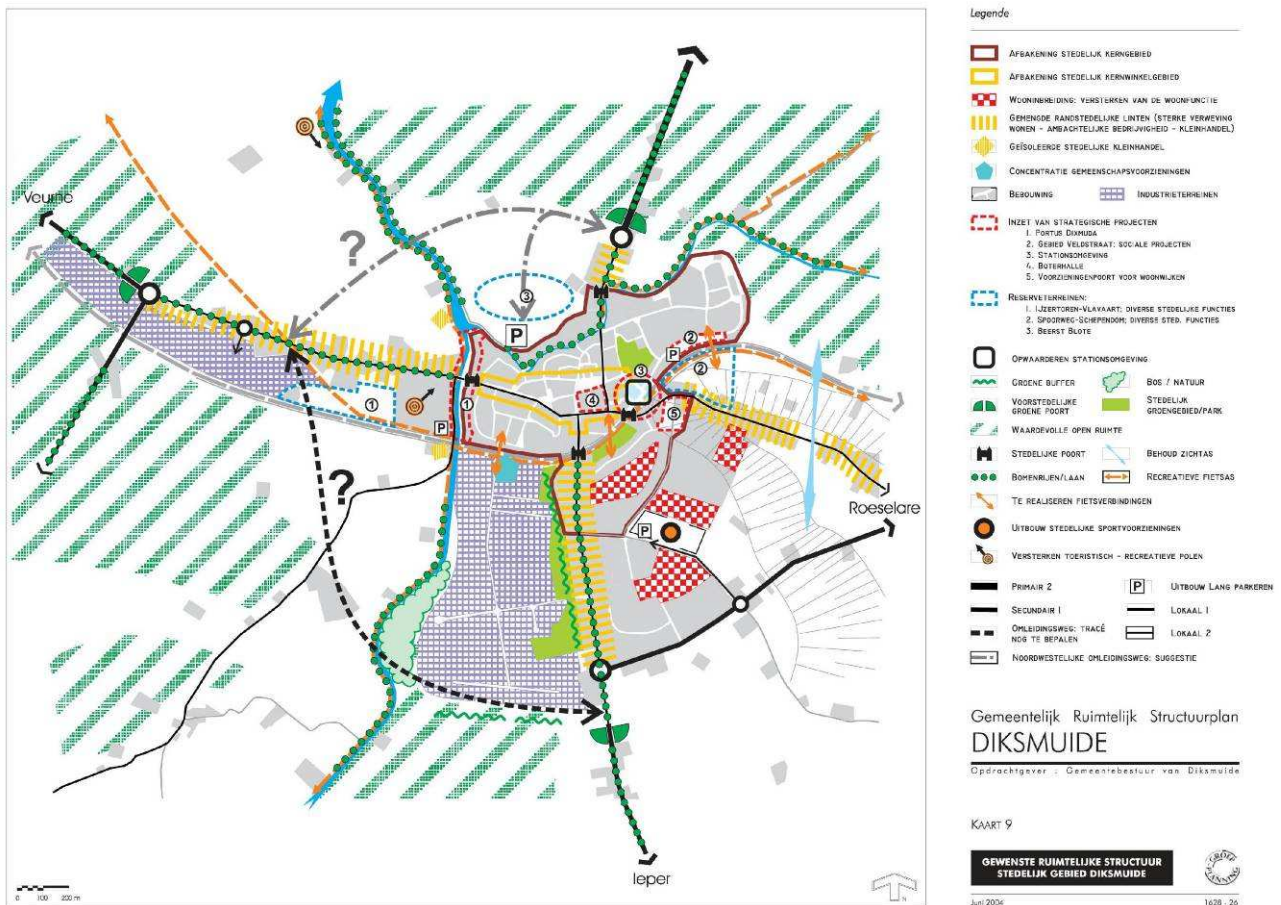
2.1.3.1 Relevante bepalingen uit het bindend deel

Volgende bindende bepalingen zijn relevant voor het RUP Centrum:

- Door strategische projecten op te starten, de kern van Diksmuide als hoogwaardig stedelijk gebied stimuleren. Functieloze (verlaten) en/of functiearme terreinen en gebouwen moeten op een gerichte manier een kwalitatieve invulling krijgen. Als aanzet komen de volgende terreinen in aanmerking:
 - o Kasteelstraat-Bloemmolenkaai ('Portus Dixmuda' - Mercuriusproject): aanpak en investeringen leiden tot het terug verbinden van de stad met de IJzer (versterken stedenbouwkundige en toeristisch-recreatieve relaties met de IJzer).
 - o Ingang Rijkswachtstraat: ...
 - o Het ontwikkelen van de Boterhalle tot een kernversterkend binnenstedelijk project
- Het cultuurhistorisch bouwkundig erfgoed en het erfgoed inzake oorlog en vrede worden geïnventariseerd voor bewaring en voorzien van specifieke voorwaarden voor toeristische of recreatieve ontwikkeling, zoals voorgesteld in het richtinggevend deel

2.1.3.2 Relevante bepalingen uit het richtinggevend deel

Het RUP Centrum behandelt een plangebied gelegen binnen de in het structuurplan behandelde deelruimte 'Het stedelijk gebied Diksmuide'.



Figuur 3: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Diksmuide: gewenste ruimtelijke structuur stedelijk gebied

De visie op de gewenste ruimtelijke structuur voor deze deelruimte wordt als volgt omschreven:

Ons uitgangspunt is een dynamische maar leefbare stad. Dit betekent dat moet worden gekozen voor een geleidelijke groei: het wonen, werken, winkelen, economie, cultuur en dienstverlening, moeten aangenamer en meer verweven met elkaar voorkomen. Om deze diversiteit en verwevenheid van functies te ondersteunen moeten de stedelijke kwaliteiten van Diksmuide worden versterkt (pleinen, winkelstraten, e.a.). De band met de IJzer en de Handzamevaart moet sterker worden gemaakt. Het lijkt allemaal evident, maar de stad versterken met een aantal kwaliteiten die typisch zijn voor haar ligging is een grote opgave. Er moet worden gezocht naar een nieuwe typologie die een antwoord geeft op eenvoudige en voor iedereen geldende behoeften. Hoofddoel is het op gang brengen van een dynamisch proces van stedelijke vernieuwing en uitbreiding van het stedelijk gebied van Diksmuide. Dit moet uiteindelijk impulsen geven aan de lokale economie.

Erg bepalend zijn de IJzer en de Handzamevaart. Uiteraard zijn deze niet alleen structuurbepalend. De historische kernstad, de stationsomgeving, de omgeving van de IJzertoren, de bedrijvenzones en de stedelijke en voorstedelijke wijken en de toegangen tot Diksmuide zijn belangrijke structurerende elementen. Aldus zijn de volgende ontwikkelingsperspectieven van toepassing:

- versterken van de detailhandel
- opwaarderen van de stationsomgeving
- afwerken en verdichten van de stedelijke en 'voorstedelijke' wijken en toegangen
- optimaliseren van de bedrijvenzone I Heernisse en de bedrijvenzone II Kaaskerke
- IJzer en Handzamevaart elementen van het stedelijk weefsel

- uitbouw van een volledige westelijke omleiding die randvoorwaarden schept voor latere stedelijke ontwikkeling (suggestie naar de provincie toe)

Op microniveau wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte 'Het stedelijk gebied Diksmuide' in de volgende punten samen gevat:

- **Het stedelijk gebied Diksmuide: een compacte stad met herkenbare randen**

Het ruimtelijk afbakenen van het stedelijk gebied Diksmuide behoort tot één van de basisdoelstellingen van de ruimtelijke structuurplanning in Diksmuide. Het afbakenen behoort evenwel tot de bevoegdheid van de provincie. Dit neemt echter niet weg dat vanuit de gemeente zelf initiatief kan genomen worden om - zij het wel indicatief - een aanzet tot afbakening te doen.

- **Ruimtelijke differentiatie binnen het stedelijk gebied**

De afbakening van een stedelijk gebied betekent evenwel niet dat overal éénzelfde ontwikkelingsgedachte mag worden gehanteerd. Op basis van de bestaande structuur moet al naargelang hun situering een differentiatie naar type leefgebieden nagestreefd worden. In globa kunnen in het stedelijk gebied Diksmuide drie ontwikkelingsrichtingen nagestreefd worden:

- het kernstedelijk gebied

Dit is het hart van Diksmuide en is gebaseerd op de historische structuur. De gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijke kerngebied is een gesloten met hoge dichtheid bebouwd gebied. Het huist talrijke voorzieningen, activiteiten en toeristische elementen. Zo bevinden zich er het kernwinkelgebied, allerlei voorzieningen en diensten, woongelegenheden voor alle leeftijdsklassen en gezinssamenstellingen en historisch (en toeristisch) waardevolle gebouwen. Volgende gebieden vormen het stedelijk kerngebied, hierin wordt een stedelijke opzet nagestreefd:

de volledige historische binnenstad van Diksmuide;
de woonwijk tussen de spoorweg en de IJzerlaan;
de woonwijken ter hoogte van de Oostvesten;

- het randstedelijk gebied ...
- de gemengde randstedelijke linten ...

- **Het erkennen van de historische binnenstad van Diksmuide als kernwinkelgebied voor kleinhandel en diensten**

De historische binnenstad van Diksmuide wordt als kerngebied voor kleinhandel en diensten erkend. Dit betekent echter niet dat andere functies worden uitgesloten om zich hier te vestigen. Integendeel, er dient gestreefd te worden naar een versterking van de verwevenheid van functies en activiteiten, waarbij ook gedacht wordt aan wonen en cultuur.

Deze erkenning houdt ook in dat aandacht dient besteed te worden aan de verkeersleefbaarheid en -veiligheid, het inrichten van het openbaar domein als erf (waar de voetganger en fietser voorrang hebben), en het voorzien van voldoende (rand)parkeermogelijkheden. Op deze problematiek wordt ook verder ingegaan in de gewenste verkeersstructuur.

Tevens komt het behoud van de visuele kwaliteit van gebouwen en de openbare ruimtes ook de kleinhandel en het toerisme ten goede.

- **Verminderen van de barrièrewerking van de spoorweg**

De deels opgehoogde spoorweg vormt een barrière tussen het historisch centrum en de bedrijventoneel I Heernisse en de Tuinwijk. Deze barrière kan verminderd worden door het voorzien van een aantal fietsdoorsteekers die meteen ook aansluiting geven op de recreatieve fietsroute langs de spoorweg.

- **De IJzer-Handzamevaart als natuurlijke grens en als onderdeel van het stedelijk weefsel**

De IJzer-Handzamevaart moet opnieuw voelbaar onderdeel worden van het stedelijk weefsel. Dit kan door enerzijds het groen maximaal te laten binnen dringen en anderzijds door een bebouwing te realiseren met een op de IJzer gerichte opzet (stedelijke aanwezigheid van de IJzer). Vanuit het centrum kunnen dan vlotte fiets- en voetgangersverbindingen ontstaan die zich enten op de te realiseren recreatieve fietsroute langsheen de IJzer en de Handzamevaart. Een algehele aanpak van de oevers en de inrichting van de wegen aan weerszijden kan de nu nog zwakke relatie met de stad versterken.

- **Kaaskerkestraat, Woumenweg, Oostendestraat en Esenweg : de poorten tot Diksmuide**

De penetrerende ligging en de brede wegprofielen van deze wegen lenen zich uitstekend tot het realiseren van toegangswegen in de vorm van een boulevard die tot in het centrum van Diksmuide kan binnendringen. Op die manier kunnen verschillende elementen zoals de functie als stedelijke toegangsweg, de doelstelling om veiligere fiets- en voetgangersoversteken en de structurerende werking in totaliteit worden gerealiseerd.

- **Het inzetten van strategische projecten**

Het is noodzakelijk dat de overheid sturend optreedt in het stedelijk ontwikkelingsproces en hiervoor trekker speelt in een aantal strategische projecten. Strategische projecten zijn een vorm van dynamische stadsvernieuwing. Strategische projecten kunnen daarbij een instrument zijn om de kwaliteit van het stedelijk wonen op het terrein aan te tonen, maar ook andere stedelijke functies kunnen hun plaats vinden in dergelijke projecten. Omgevingskwaliteit, aantrekkelijk stedelijk wonen en bereikbaarheid staan voorop. Verwaarloosde of onderbenutte terreinen komen hiervoor in aanmerking. Veel van deze terreinen en gebouwen zijn echter niet direct beschikbaar om nieuwe stedelijke activiteiten toe te laten. De selectie van de locaties moet dan ook op lange termijn geïnterpreteerd worden. Na een stedenbouwkundig onderzoek kunnen zij dan eventueel verworven worden en, rekening houdend met de bestaande toestand, ontwikkeld worden. Mogelijke locaties zijn:

- o Hof ter Bloemmolens: Dit project is gesitueerd binnen de driehoek gevormd door de Handzamevaart, de IJzer en de IJzerlaan. Het is evenwel een reeds bestaand project, maar het maakt duidelijk hoe dergelijke functieloze terreinen kunnen aangepakt worden. Op de gronden van het voormalige bedrijf werd een stedelijke verkaveling met rijwoningen ontwikkeld. Een bestaande gebouw werd aanvankelijk heringericht tot museum (momenteel wordt gezocht naar een nieuwe bestemming) en geflankeerd door twee nieuwe gebouwen, elk bestemd voor meergezinswoningen. Het project is een privaat initiatief.
- o De zone Kasteelstraat en Bloemmolenkaai: Dit gebied beslaat de beide straten met hun openbaar domein, hun aangrenzende bouwblokken en de IJzer. De waarde van dit gebied wordt grotendeels bepaald door de aanwezigheid van de IJzer. Vandaag de dag bezit de stad echter weinig relaties met de rivier. Nochtans kan de IJzer veel betekenen voor Diksmuide: recreatieve en toeristische activiteiten, de daarmee samengaande handel en horeca, de grote beeldwaarde voor het openbaar domein, enz. Het is wenselijk om het gebied in deze optiek te ontwikkelen. Hierbij wordt het openbaar domein op korte termijn aangepakt en de gewenste functionele ontwikkelingen op lange termijn. Het project "Portus Dixmuda" beantwoordt aan deze ontwikkelingsvisie.
- o Het gebied Lange Veldstraat: ...
- o Zone stationsomgeving: De ruime omgeving van het station dient voorbehouden te worden voor verdichting met kantoorgerichte functies, woningen, handel, horeca en andere specifieke activiteiten die een goede ontsluiting met het openbaar vervoer vergen. Ook een vlot bereikbare pendelparking aansluitend op het station is noodzakelijk. De ruimtelijke relatie tussen de Markt en het station via de Maria Doolaegheststraat - Admiraal

Ronarchstraat moet verbeterd en duidelijker worden. Een éénvormige aanleg van het openbaar domein, een specifiek karakter van de straatwanden e.a. kunnen hiertoe belangrijke elementen zijn.

- o Zone Boterhalle: Op deze site staat nu de Boterhalle als evenementenhal met geluids- en burenoverlast tot gevolg. De stad zal het gebouw verkopen met als doelstelling de binnenstedelijke ontwikkeling met kernversterkende activiteiten.
- o Zone ingang Rijkswachtstraat : ...
- o Het gebied Spoorweg-Schependom: ...
- o Zone tussen IJzertoren en Vlavaart: ...
- o Zone BeerstBlote: De zone ten noorden van de Handzamevaart (achter de Kleine Dijk) vormt een gebied voor stadsuitbreiding (na of gelijktijdig met de aanleg van de noordwestelijke omleiding). Gedacht wordt aan een invulling in parkachtige omgeving van wonen, stedelijke randparking en kleinhandel.

- **Inpassen van stedelijk groen**

Ter verbetering van het woonmilieu kan het bestaand groen versterkt worden en op een vrijliggend en/of strategisch terrein in het woongebied stedelijk groen ingepast worden. Bijzondere aandacht moet gaan naar het buffergroen tussen de bedrijvenzone I Heernisse en de bebouwing langs de Woumenweg. Het Esenkasteel vormt hierin een belangrijk aanknopingspunt. Voor het Vestingspark is een inrichtingsplan in opmaak.

- **Optimalisatie en verdere uitbouw bedrijventerreinen**

De bedrijvigheid in Diksmuide is netjes verdeeld over twee gebieden, bedrijvenzone I Heernisse en bedrijvenzone II Kaaskerke. De bedrijvenzone I Heernisse wordt geoptimaliseerd, o.a. door de aanleg van de bufferzone t.o.v. de Woumenweg, het groener inkleden van de interne ontsluiting, de aanleg van een ontsluiting naar de Kaaskerkestraat (zuidwestelijke omleidings weg). Op de zone zijn een aantal gemeenschapsvoorzieningen aanwezig die behouden blijven en zich verder kunnen ontwikkelen (vb. nieuwe loods technische dienst, maar ook uitbouw administratief centrum). Door de aanleg van een voetgangers- en fietsdoorsteek onder de sporen blijft een directe relatie met het kernstedelijk gebied mogelijk.

De bedrijvenzone II Kaaskerke is in volle ontwikkeling (zowel het deel voor regionale bedrijven als het deel voor lokale bedrijven) en er wordt reeds werk gemaakt van de ontwikkeling van het reserveterrein ten westen van de Oudekapellestraat.

2.2 **Andere relevante plannen en projecten**

2.2.1 **Voorstel van afbakening Kleinstedelijk Gebied Diksmuide**

Ter voorbereiding van het PRUP Afbakening van het kleinstedelijk gebied Diksmuide werd een studie opgemaakt waarin het kleinstedelijk gebied Diksmuide ruimtelijk gepositioneerd werd en de grensstellende elementen die van belang kunnen zijn voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied in beeld worden gebracht. Deze studie is goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen in de zitting van 28 februari 2008. Voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Diksmuide worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Een compacte stad die duidelijk afgelijnd is ten opzichte van de open ruimte.

Diksmuide wordt ontwikkeld als een compacte stad met bijzondere aandacht voor de grenzen tussen het stedelijk weefsel en de open ruimte. Er wordt gestreefd naar een duidelijke begrenzing en het behoud van het contactvlak tussen stad en polder op strategische plaatsen. Dit ondersteunt de toeristische rol van de stad.

- Een leefbare stad.

Diksmuide wordt uitgebouwd als leefbare stad met kwaliteitsvolle woonomgevingen en voldoende stedelijk groen. Er wordt tevens gestreefd naar een verkeersleefbare stad met aandacht voor de opwaardering van het openbaar domein en de parkeerproblematiek, zowel in functie van de ontwikkeling van kleinhandel, horeca en toerisme.

- Een centrumstad.

Diksmuide wordt verder uitgebouwd als een verzorgende stad voor de regio met een concentratie aan voorzieningen. Bij de verdere uitbouw van voorzieningen wordt een bundeling nabij bestaande nagestreefd en een verweving van functies. Ook meervoudig ruimtegebruik van parkeervoorzieningen is een aandachtspunt

2.2.2 PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Diksmuide

Het PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Diksmuide bestaat uit het RUP van de afbakeningslijn kleinstedelijk gebied en 4 deelzones gelegen buiten het plangebied van het RUP Centrum.

Een aantal elementen uit de deelzone IJzer hebben consequenties voor het RUP Centrum. In het projectgebied aan de voet van de IJzer wordt een nieuwe evenementenhal voorzien. Deze wordt opgericht ter vervanging van de huidige evenementenhal op de Grote Markt, de Boterhalle. Hierdoor komt de Boterhalle vrij voor nieuwe ontwikkelingen.

Op termijn zou hier eventueel ook een nieuw politiekantoor kunnen komen. Daarom wordt ook al rekening gehouden met een eventuele nieuwe woonontwikkeling op de percelen van het huidige politiekantoor, in de Sebastiaanwijk.

Dit PRUP werd op 2 januari 2012 goedgekeurd door de minister en is op 25 januari 2012 gepubliceerd in het Staatsblad.

2.2.3 PRUP Zuidwestelijke omleiding Diksmuide en herziening PRS West-Vlaanderen.

Het PRUP voor de zuidwestelijke omleidingsweg voor Diksmuide is door de Vlaamse regering goedgekeurd op 24/10/2008. Het RUP voorziet in twee bestemmingen: een gebied voor secundaire weg en een gebied voor buffer en natuurontwikkeling. Dit PRUP heeft geen directe relatie met het plangebied. Met de goedkeuring van dit PRUP is wel de aanzet gegeven voor de realisatie van de omleidingsweg, die de verkeersdruk in het centrum kan doen afnemen.

Ook bij de herziening van het PRS West-Vlaanderen is de komst van de zuidelijke omleidingsweg al onrechtstreeks meegenomen. De N35 tussen de aansluiting van de zuidwestelijke omleiding en het kruispunt met de N301 en Eikhofstraat wordt immers niet meer als secundaire weg aangeduid. De Eikhofstraat en de zuidwestelijke omleiding nemen de secundaire functie over, weliswaar als secundaire weg type 2.

2.2.4 Herbevestiging van het agrarisch gebied.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust-Polders-Westhoek. Op 31 maart 2006 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 95.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

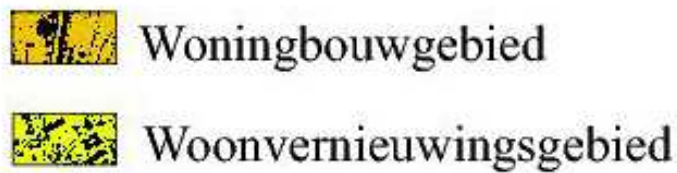
Het plangebied en de grens van het stedelijk gebied grens in het noorden aan een stuk herbevestigd agrarisch gebied dat omschreven wordt als [de IJzer tussen Diksmuide en Stuivekenskerke](#). Voor onder andere dit gebied stelt de gewenste ruimtelijke structuur voor de regio Kust-Polders-Westhoek het [behoud van de gave polderlandschappen en markante terreinovergangen](#) voorop:

- Een aantal polderlandschappen bezitten een uitgesproken landschappelijke en cultuurhistorische waarde die vaak samenhangt met het voorkomen van aaneengesloten landbouwgebieden of ecologisch waardevolle elementen. Het is dan ook van belang de herkenbaarheid van deze nog gave polderlandschappen en hun relictelementen in stand te houden, dit zowel inzake bodemgebruik, bebouwing als kleine landschapselementen.
- Deze landschappelijke gehelen zijn opgehangen aan in stand te houden elementen als waterlopen en grachtenstelsels, kreken, dijken, hoeves, schuren, forten, mottes, bomenrijen, houtkanten, knotbomenrijen, poelen, microreliëfrijke permanente graslanden, rietlanden, bruggen, sluizen, kerken, kapellen, kastelen, landgoederen, eendenkooien, verdedigingslinies met bunkers, droogmakerijen...
- De oorspronkelijke percelering, grachten-, wegen- en bedijkingspatronen en het historisch bodemgebruik zijn herkenbare landschappelijke structuren die zoveel mogelijk bewaard moeten blijven.
- De architecturale eigenheid van het bouwkundig erfgoed van de typische polderdorpen dient behouden te blijven en vormt het uitgangspunt voor vernieuwing. De polderstrook tussen duinen en snelweg vormt een te vrijwaren en open te houden gebied, als open-ruimtebuffer tussen de verstedelijkte, versnipperde kust en het binnenland.
- Belangrijk is ook het behoud en versterking van de markante terreinovergang tussen de polders en de zandstreek en zandleemstreek, die zich naar de zandstreek toe duidelijk aftekent in het meer gesloten karakter, de aanwezigheid van zandruggen die gemarkeerd worden door groen ingeklede kastelen, hoeves en bosstructuren en door een afwijkend bodemgebruik. Naar de zandleemstreek tekent het reliëf van de hoger gelegen zandleemplateaus met eerder een akkerlandgebruik zich af tegen de polder. Deze landschappelijke kwaliteiten moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven, onder meer door deze gebieden bouwvrij te houden, en kunnen plaatselijk gemarkeerd worden door onder meer aanplanten van groenstructuren.

2.3 Woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden

In uitvoering van de Vlaamse Wooncode heeft de Vlaamse regering met het besluit op de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden en de woningbouwgebieden het sectorale huisvestingsbeleid ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd. Of anders gesteld, de Vlaamse regering wenst haar huisvestingsinvestering te richten naar die gebieden die een ingrijpende kwaliteitsachterstand hebben, de woonvernieuwingsgebieden, en naar duidelijk afgebakende inbreidinggerichte zones waarin nog nieuwbouw gesubsidieerd kan worden, de woningbouwgebieden.

Het grootste deel van het plangebied ligt in woonvernieuwingsgebied. Alleen de Sebastiaanwijk ligt in een woningbouwgebied.



Figuur 4: Woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden

2.4 Sociaal objectief en objectief bescheiden wonen

Het decreet van 18 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid voorziet in de mogelijkheid om objectieven betreffende sociaal woonaanbod en aanbod bescheiden wonen op te nemen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit decreet treedt in werking vanaf 1 september 2009.

Het stadsbestuur wenst geen objectieven in voorliggend RUP op te nemen, en dit om volgende redenen:

- Er wordt geen woonuitbreidingsgebied omgezet naar wonen
- Op eerste zicht zijn er geen projecten die groot genoeg zijn om onder bepalingen van het decreet te vallen
- Een groot deel van de strategische projecten zijn in eigendom van de stad

3 Ruimtelijke situering

Kaart 1: Ruimtelijke situering - Ruimtelijke context op macroniveau

Diksmuide is de grootste gemeente in West-Vlaanderen. De fusiegemeente is samengesteld uit 15 deelgemeenten, heeft een totale oppervlakte van een 15.439 ha en een inwonersaantal van 16.212 (op 28.10.2009).

De stad Diksmuide is gelegen in het westen (de Westhoek) van de provincie West-Vlaanderen en is de hoofdplaats van het arrondissement Diksmuide. De buurgemeenten van Diksmuide zijn Middelkerke en Nieuwpoort in het noorden, Koekelare en Kortemark in het oosten, Houthulst en Lo-Reninge in het zuiden, en Alveringem en Veurne in het westen.

Het RUP Centrum voor de stad Diksmuide behandelt een plangebied begrensd door de IJzer in het westen, de grens van de bestaande bebouwing en de afbakening van het stedelijk gebied in het noorden, de Oostendestraat, Oostvesten en Montanusstraat in het oosten en de spoorbedding in het zuiden. Dit gebied kan beschouwd worden als de kernstad van Diksmuide.

3.1 Historische situering

Kaart 2: Historische situering - Kaart van Jacob van Deventer (1550)

Kaart 3: Historische situering - Kaart van Graaf de Ferraris (1771-1778)

Kaart 4: Historische situering - Stadsplan Diksmuide (1885) uit Pieters R., *Geschiedenis van Dixmude naar de beste oorkonden*

Diksmuide ontwikkelt zich, in de 11^{de} eeuw, op de samenvloeiing van de IJzer en de Handzamevaart. De nederzetting groeit uit tot de eerste IJzerhaven en evolueert naar een belangrijk, vitaal en regionaal handelscentrum. In deze periode van economische groei ontstaat wellicht de 'historische stad' met zijn karakteristieke plattegrond rondom het marktplein en de Sint-Niklaaskerk, op het snijpunt van de belangrijkste handelswegen langs de IJzer. Rondom de stedelijke kern vormt zich een uitgestrekt landbouwgebied met grote walgrachthoeves die het middeleeuwse Diksmuide van voedsel moeten voorzien.

Het is deze structuur die tot op vandaag nog doorleeft en de basis heeft gelegd voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling: de stadskern, gekenmerkt door een compacte bebouwing met rondom een aantal uitbreidingen en omgeven door een uitgebreid agrarisch gebied met verspreide hoeves.

Door opeenvolgende oorlogen, de opkomst van het Engelse laken, de pestepidemie... groeit de stad lange tijd nauwelijks aan in bevolking en bebouwing. De kaart van Graaf de Ferraris laat dan ook zien dat de verstedelijking grotendeels binnen de stadsomwallingen blijft.

In de 19^{de} eeuw brengt de industrialisatie Diksmuide kleine nijverheden zoals: brouwerijen, huidenvetterijen, boekdrukkerijen, een linnenweverij, klakkenfabriek en steenbakkerij. De bevolking van de stad stijgt enorm in de jaren 1840-1860 door een sterke immigratie uit het platteland, waar hongersnood heerst. De inwijkelingen zijn verplicht in kleine schamele huisjes te wonen. De belangrijkste concentraties liggen in de Oostvesten en Drooghof, Konijne- en Barakstraatje, Kleine Dijk en Kasteelstraat. Ondanks de economische tegenslagen en oorlogen onderneemt Diksmuide verschillende pogingen om de succesvolle draad van het verleden weer op te nemen. Hiervan getuigen een aantal grote infrastructuurwerken: het kasseien en verbreden van de openbare wegen, het bouwen van kaaimuren langs Grote en Kleine Dijk, het uitdiepen van de Handzamevaart, de bouw van een loskaai aan de Hoge Brug, de aanleg van het stadspark in 1840 en vooral de uitbouw van de spoorlijn Lichtervelde-Veurne (1856-1858) en het stationskwartier.

Vooraf in de 20^e eeuw is het landschap ingrijpend veranderd. In eerste instantie door de Eerste Wereldoorlog en de wederopbouw, maar ook door de industriële ontwikkeling en bevolkingstoename van Diksmuide.

De werkelijke uitbreiding en groei van de stad begint pas na WO II. Waar de stad voordien nauwelijks buiten zijn oude middeleeuwse vestingen is uitgegroeid, wordt Diksmuide nu uitgebreid met woonwijken. De meeste van deze verkavelingen liggen buiten het plangebied van het RUP Centrum (zoals bvb. de tuinwijk en de woonwijk aan de Laura Fredericqlaan). Binnen het plangebied bevindt zich de Sebastiaanwijk, ten zuiden van de IJzerlaan. In een eerste fase (1955), worden hier door de bouwmaatschappij De Mandel een reeks arbeiderswoningen gebouwd. Tijdens de jaren 1966-1968 wordt de woonwijk verder uitgebreid met een aantal nieuwe lanen (Begonialaan, Tulpenlaan, Rozenlaan). Recent (eind '90 tot nu) is er ook een gelijkaardige uitbreiding ten noorden van de IJzerlaan bijgekomen. Het stadsvernieuwingproject 'Hof ter Bloemmolens' is een stedelijke verkaveling met rijwoningen en een aantal meergezinswoningen.

3.1.1 De wederopbouw

Alle verwoeste gemeenten worden verplicht tot de opmaak van een aanleg- en rooilijnplan. Pas in mei 1924, wordt dit voor Diksmuide goedgekeurd, wat voor een vertraging van de wederopbouw zorgt.

Het definitieve rooilijnplan herstelt in grote lijnen de vooroorlogse toestand met het stratenpatroon van door de vesten omschreven binnenstad en de 19^{de} eeuwse stadsuitbreiding met het stationskwartier. Toch verschilt het plan van het nieuwe Diksmuide op een aantal punten van dat van de vooroorlogse stad:

- **De bebouwing van het oude Bortierpark en de aanleg van een nieuw stadspark.** Het oude Bortierpark wordt omgezet naar bouwgrond en verkaveld. Deze kavels worden aangeboden aan eigenaars die bij de uitvoering van het nieuwe rooiplan zijn onteigend. Zo ontstaat een nieuwe straat, de huidige Vredestraat en kunnen andere straten zoals de Montanusstraat, Bortierlaan en de Admiraal Ronarchstraat ten volle worden bebouwd. Om een nieuw stadspark te creëren worden de oude vestinggronden langs de Oostvesten onteigend.
- **De sanering van de armoedige buurten.** Deze concentreren zich vooral aan de Oostvesten en Drooghof, Konijne- en Barakstraatje, Kleine Dijk en Kasteelstraat. Het niet wederopbouwen, het onteigenen of samenvoegen van percelen, betekent een niet onbelangrijke vermindering aan potentiële bouwgrond, vooral voor de arbeiderswoningen. Deze worden gecompenseerd door de aanleg van een wijk met een honderdtal 'werkmanswoningen', de zogenaamde *'Tuinwijk de Plume'*.

Als superviserend architect beïnvloedt Jozef Viérin via de goedkeuring van bouwplannen ook in belangrijke mate de gebruikte architectuurtaal in Diksmuide. De krachtlijnen van Viérins wederopbouwbeleid zijn:

- **behoud van de historisch gegroeide stadsplattegrond en stratenpatroon,**
- **reconstrueren van historische, artistieke en visueel onmisbare monumenten** (o.a., Sint-Niklaaskerk, het begijnhof en het stadhuis),
- **een eclectische architectuur** voor de overige gebouwen, die teruggrijpt naar de historische regionale baksteenarchitectuur. Zo ontstaat een eclectische wederopbouwarchitectuur met als voornaamste inspiratiebron de regionale Vlaamse renaissance en de baksteenarchitectuur, zowel in een kopiërende als in een interpreterende vorm.
- **traditioneel materiaalgebruik** van gele baksteen, ook Euvillesteen of similliteen voor lateien en sierelementen.
- **een kwalitatief onderscheid in de wederopbouw is gerelateerd aan de afstand tot het centrum.** Naarmate men zich van het historische centrum verwijderd, krijgen de architecten meer armslag en worden hun bouwplannen stilistisch minder streng beoordeeld. De meest kwaliteitsvolle bebouwing concentreert zich op en rond het Marktplaats, Stationsstraat, Admiraal Ronarchstraat, de Breyne

Peellaertstraat, Generaal Baron Jacquesstraat, Koning Albertstraat en ook de Kiekenstraat. Dit leidt automatisch tot een zekere zonering: het centrum neemt zijn vooroorlogse elitaire positie weer in en de concentraties van (huur)arbeiderswoningen bevinden zich in de vroegere volkse buurten (Kleine Dijk, Invalidenplein, Oostvesten e.a.).

3.2 Ruimtelijke context

Kaart 5: Ruimtelijke situering - Ruimtelijke context op mesoniveau

Het plangebied omvat de historisch gegroeide kern van Diksmuide. Deze kern ligt in het noorden van het stedelijk gebied.

Binnen het stedelijk gebied ligt, meer naar het noorden, een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's aan de Oostendestraat. De lintbebouwing aan deze straat sterft langzaam uit in het open polderlandschap. Meer naar het westen, aan de overkant van de IJzer, ligt nog een stedelijke strip met de omgeving van de IJzertoren, woningen en grote en kleine bedrijven in lintbebouwing langs de Kaaskerkestraat (N35). Tussen deze Kaaskerkestraat en de spoorwegbedding bevindt zich een bedrijventerrein. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de spoorwegbedding. Achter deze bedding ligt aan de ene kant van de Woumenweg het bedrijventerrein Heernisse, aan de andere kant van de weg een agglomeraat van verkavelingen. Zowel de *'Tuinwijk de Plume'* uit de jaren '20, als meer recente woonwijken bepalen hier het landschap. Op een kleinere schaal, vinden we ook ten oosten van het stadspark een aaneenschakeling van verkavelingen en woonwijken.

Deze stedelijke ontwikkelingen worden omringd door een open landbouwlandschap met solitaire bebouwing en kleine dorpskernen. In dit landbouwlandschap springen een aantal natuurlijke elementen in het oog: het erkend natuurgebied en kasteelpark De Blankaart, ten zuidwesten van de stad Diksmuide en de vallei van de Handzame ten oosten van de stad.

3.3 Bestaande feitelijke toestand

Kaart 6: Bestaande feitelijke toestand - Ruimtelijke context op microniveau

Kaart 7: Bestaande feitelijke toestand - Inventaris bouwkundig erfgoed

Kaart 8: Bestaande feitelijke toestand – Openbaar vervoer

Ruimtegebruik

Binnen het plangebied, het centrum van de Stad Diksmuide, kunnen een aantal deelgebieden worden onderscheiden. Deze deelgebieden hebben een duidelijk verschillende ruimtelijke opbouw en vertonen een andere bebouwingstypologie:



Figuur 5: Bebouwingstypologie

1. Het historisch centrum

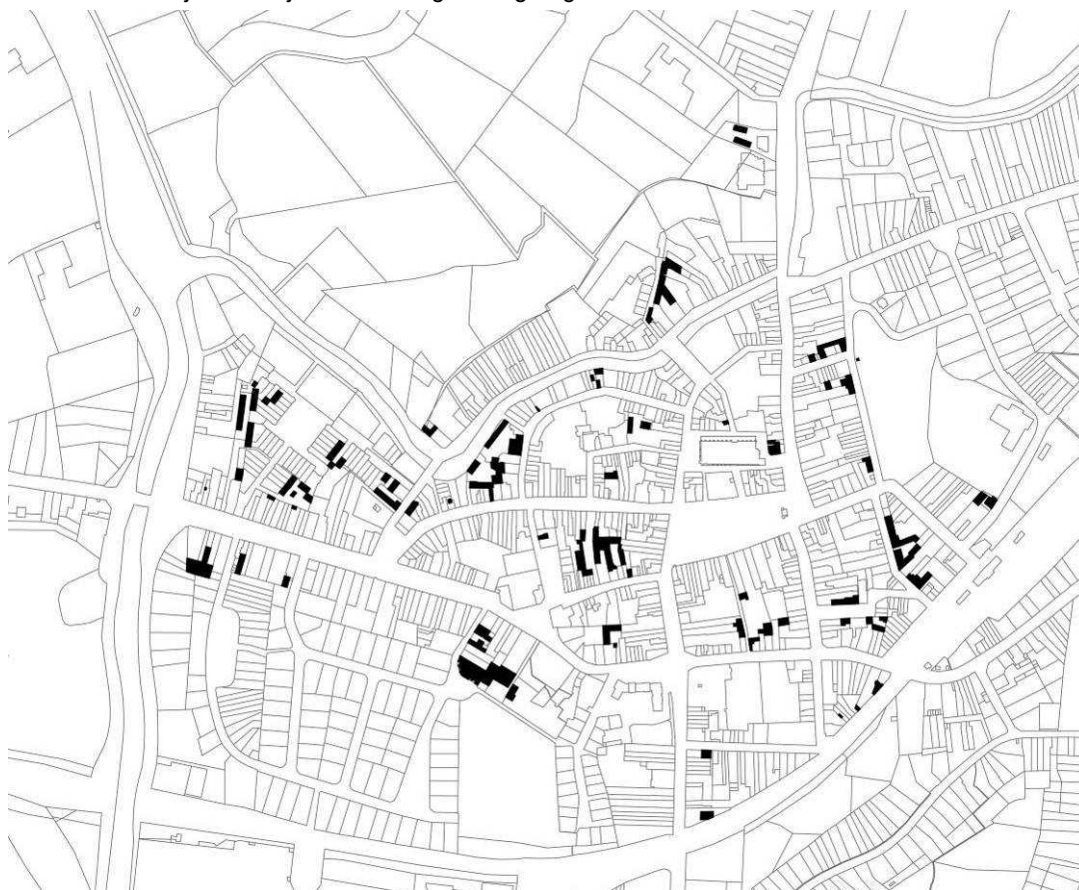
Dit deelgebied wordt omvat door de volgende straten: IJzerlaan – Gasthuisstraat – Koning Albertstraat – Rozemarijnstraat – Bortierlaan – Stationstraat – Oostvesten – Oostendestraat – Grote en Kleine Dijk – Vaartstraat.

Het historisch centrum kende oorspronkelijk een organische groei en is bij de wederopbouw in grote lijnen ook zo terug opgebouwd. De Grote Markt staat in dit deelgebied centraal. Vanuit de hoeken van deze rechthoekige open ruimte vertrekken de belangrijkste straten, in de richting van de vroegere stadspoorten. De kavelstructuur is fijnmazig, de meeste kavels zijn eerder smal en diep. Toch bevinden zich in de binnengebieden van de grotere bouwblokken ook nog interne ontwikkelingen (Polderpand, Boterhalle, warenhuis aan de Stationstraat). De bebouwing is voornamelijk gesloten en bestaat nog voor een groot deel uit historische panden. Slechts een aantal van deze panden zijn geklasseerd als monument, veel panden zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.



Foto 1: Bouwkundig erfgoed, Generaal Baron Jacquesstraat Foto 2: Bouwkundig erfgoed, Grote Dijk

De historische panden beschikken meestal niet over een garage. In de binnengebieden en een aantal kleinere zijstraten zijn dan ook nogal wat garageboxen te vinden.



Figuur 6: Garageboxen

Aan dit weefsel van historische gebouwen werd hier en daar recent een woning of meergezinswoning toegevoegd. In het eerste deel van de Oostendestraat (tot aan de Galileistraat) heeft alle oorspronkelijke bebouwing ten noorden van 'De broeders' plaats gemaakt voor nieuwbouw: urban villa's en binnenkort ook een kinderdagverblijf.



Foto 3: Urban villa's in de Oostendestraat



Foto 4: Nieuwbouw aan de Vaartstraat

Het centrum van Diksmuide herbergt een mix aan functies. We vinden hier in de eerst plaats een groot aantal woningen, maar ook handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Het commerciële handelsgebeuren in Diksmuide speelt zich vooral af langs de Grote Markt, Generaal Baron Jacquesstraat, IJzerlaan en De Breyne-Peelaertstraat en in mindere mate langs Admiraal Ronarchstraat, Kiekenstraat, Maria Doolaeghestraat en het begin van de Koning Albertstraat en de Stationsstraat. De horeca bevindt zich voornamelijk rond de Grote Markt, aan het schoolplein (o.a. Hotel Pax) en ook op het einde van de IJzerlaan. De gemeenschapsvoorzieningen liggen verspreid over het centrum met een concentratie aan de Grote Markt (de kerk, het stadhuis, de toeristische dienst, de Boterhalle) en aan de Maria Doolaeghestraat (cultureel centrum, bibliotheek, ...).

2. Het Waterfront

In dit deelgebied zijn de straten aan het water opgenomen: Beerstblotestraat, Kasteelstraat en Bloemmolenkaai. Bij deze straten fungeert het water, zowel de IJzer als de Handzame als grens van het stedelijk kerngebied. Aan de Kleine en Grote Dijk loopt de Handzame meer door de stad. Aan deze dijken is het water niet langer een begrenzing, maar maakt ze wezenlijk onderdeel uit van de stedelijke context.

Het beeld van Beerstblote wordt bepaald door recente ontwikkelingen van meergezinswoningen. Deze vrijstaande volumes, van een 6-tal bouwlagen, kijken samen met de voormalige bloemmolens uit over het polderlandschap. In de Kasteelstraat en de Bloemmolenkaai is het openbaar domein recent heraangelegd, waardoor de beide straten meer als één geheel, als één kade aan de IJzer functioneren. De bebouwing in deze straten is over het algemeen iets ouder dan die aan de Beerstblote. In de Kasteelstraat zijn nog enkele panden uit de wederopbouw terug te vinden. De Bloemmolenkaai bestaat voornamelijk uit vrijstaande villa's, op het einde van de straat bevinden zich ook twee bedrijven.



Foto 5: Beerstblote



Foto 6: Kasteelstraat

3. De Sebastiaanwijk

Deze woonwijk bevindt zich ten zuiden van de IJzerlaan. Een eerste deel werd in 1955 gerealiseerd door de Mandel. Deze bebouwing aan de Sint-Sebastiaanlaan bestaat uit arbeiderswoningen in gesloten bebouwing. Een tweede deel werd in 1966-1968 gerealiseerd. Dit deel van de wijk heeft een duidelijk groen karakter. Hiervoor zorgen de brede lanen met bomen, open bebouwing met voortuinen en grote grasvelden. Deze centraal gelegen maar rustige woonwijk herbergt twee centrumfuncties. Aan de Sint-Sebastiaanlaan ligt het politiekantoor, aan het IJzerheemplein ligt een 'zorgcampus' met het ocmw en rvt IJzerheem. Het ocmw wordt omgeven door de garages aan de achterkant van de percelen uit de Gasthuisstraat. Het rust- en verzorgingstehuis ligt in een parkachtige omgeving, die dienst doet als wandelruimte voor de omwonenden. Tussen het park en de Koning Albertstraat bevindt zich een kleine recente sociale woonwijk in de Sint-Jansstraat.



Foto 7: Tulpenlaan



Foto 8: Sint-Sebastiaanlaan

4. Hof ter Bloemmolens

Ten noorden van de IJzerlaan bevindt zich een nieuwe verkaveling, gestart eind jaren '90: Hof ter Bloemmolens. Zoals de Sebastiaanwijk een invulling gaf aan de open ruimte tussen IJzerlaan en spoorweg, vult deze wijk het gebied tussen IJzerlaan en Beerstblote in. Deze wijk heeft een heel eigen karakter door de eenvormigheid van de architectuur en de specifieke aanleg van het openbaar domein. In deze wijk zijn geen andere functies dan wonen ondergebracht.



Foto 9: Hof ter Bloemmolens



Foto 10: Hof ter Bloemmolens

Verkeer

Het centrum van Diksmuide is doorsneden door de verkeerswegen N35 (richting Nieuwpoor/Veurne en Lichtervelde/Roeselare) en N369 (richting Ieper en Middelkerke). De N369 als primaire weg verbindt Diksmuide met het hoofdwegennet (E40). De secundaire wegen I (N35 Kaaskerkestraat en Esenweg en N369 Woumenweg) verbinden Diksmuide met andere stedelijke gebieden in de omgeving. In het centrum zijn deze wegen gecategoriseerd als lokale weg II.

Zowel het bedrijventerrein 'Heernisse' als 'Kaaskerke' ontsluiten via deze wegen en leiden dus ook het vrachtverkeer door het centrum van Diksmuide. Om het centrum toch enigszins te ontlasten, wordt het verkeerssysteem daarom in de toekomst aangevuld met de zuidwestelijke omleiding. Deze zal een verzamelende functie hebben voor de bedrijventerreinen naar de secundaire wegen I. De zuidwestelijke omleiding kan samen met de Eikhofstraat een groot deel van het doorgaand vrachtverkeer uit het stadscentrum houden, waardoor ruimte ontstaat voor een herinrichting van de wegen in functie van de verkeersleefbaarheid. Vooral de omgeving van de IJzerbrug (betekenis voor toerisme en horeca) en de IJzerlaan-Gasthuisstraat (handelsas) kunnen prioritair worden aangepakt.

Naast het doorgaand vrachtverkeer, krijgt Diksmuide vooral bestemmingsverkeer te verwerken van inwoners en bezoekers van de winkels in het centrum.

Het station fungeert als een knooppunt van openbaar vervoer.

De hoofdroutes van het fietsroutenetwerk lopen langs de IJzer en de spoorweg, maar zijn ter hoogte van het plangebied onderbroken. Het bovenlokale fietsroutenetwerk volgt de hoofdassen, de lokale wegen II.



Foto 11: IJzerlaan



Foto 12: De Breyne Peelaertstraat

In de meeste straten en op de Grote Markt kan er gratis worden geparkeerd. Er is een sterk vermoeden dat veel 'langparkeerders' (bvb. mensen die in Diksmuide komen werken) een aantal van de centrale parkeerplaatsen innemen. Hierdoor is het voor bezoekers en 'shoppers' soms moeilijk om een parkeerplaats te vinden. In 2011 werd in een aantal straten 'blauwe zone' ingevoerd.

Fauna en Flora

Volgens de biologische waarderingskaart is enkel de Handzame ter hoogte van de Kleine en de Grote Dijk aangeduid als biologisch zeer waardevol. Het gaat om resterende kleine landschapselementen zoals de dijk en de begroeide oude muur. Uitgezonderd de waterlopen, is het plangebied grotendeels bebouwd. De niet-bebouwde perceelsdelen bestaan uit private stadstuinen.

Grenzend aan het plangebied, in het noorden liggen twee gebieden aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen en als biologisch waardevol. In deze gebieden vinden we historisch permanente graslanden met belangrijke verspreide biologische waarde, inclusief faunabelang. Het zijn weilandcomplexen met veel sloten, bermen, perceelsranden, ...met elementen van rietkragen.



Foto 13: De Handzame, Kleine Dijk



Foto 14: Historisch permanent graslandschap

Landschap

Het meest noordelijke deel van het plangebied ligt in de relictzone 'Vallei van de Handzamevaart'. Deze relictzone kan worden geassocieerd met de ankerplaats 'IJzer tussen Diksmuide en Stuivekenskerke' en de lijnrelicten 'IJzer' en 'Handzamevaart'. In het noordwesten ligt het plangebied voor een klein deel in de ankerplaats.

De relictzone vormt een oost-west verlopende wig tussen Zandig Vlaanderen in het noorden en Zandlemig Vlaanderen in het zuiden. Het is een brede polderintrusie versmallend, in een tongvormige uitloper, naar de Handzame toe. Het merendeel van de vallei wordt ingenomen door graas- of hooiweiden, doorsneden door talrijke sloten. Het is een uitgestrekte, open vlakte zonder bebouwing en met verre panoramische zichten in verschillende richtingen.

Door zijn oorlogsverleden en de hiermee verbonden wederopbouw bezit Diksmuide relatief veel bouwkundig erfgoed. Dit erfgoed bevindt zich, voor het centrumgebied, vooral in wat de historische binnenstad wordt genoemd. Binnen het plangebied zijn ook een aantal beschermde monumenten terug te vinden: Begijnhof, Stadhuis-Belfort, Sint-Niklaaskerk, De Bloemmolens, Wilgendijk nr. 55, Commandopost Diksmuide in de Gasthuisstraat en het IJzerheemlein.



Foto 15: Begijnhof



Foto 16: Stadhuis-Belfort en Sint-Niklaaskerk

Het terrein is relatief vlak. De zone rond de Grote Markt en de twee woonwijken liggen iets lager, aan de voormalige vesten ligt het landschap iets hoger: het stadspark aan de Oostvesten, De Kleine en Grote Dijk en de voormalige walgracht ten noorden ervan. Ook de spoorwegbedding ligt uiteraard iets hoger.

Water

Het plangebied ligt ten oosten van de IJzer en wordt doorkruist door de Handzame, een waterloop van eerste categorie, die ten noordwesten van het plangebied in de IJzer uitmondt. Volgens de kaart van de watertoets is het plangebied zelf niet overstromingsgevoelig. De zone ten noorden van het plangebied en het stadspark zijn mogelijk overstromingsgevoelig. Het gehele plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (zie kaart 10).

Bodem

Volgens de bodemkaart is het overgrote deel van het plangebied gelegen op kunstmatige gronden, en meer specifiek bebouwde zones. Alleen de Sebastiaanwijk ligt op overdekte kreekruiggronden van de Middellandpolders. Deze gronden zijn enkel geschikt voor grasland en akkerbouw en zijn in de huidige situatie allemaal bebouwd.

Er zijn geen vervuilingen gekend.

3.4 Bestaande juridische toestand

Kaart 9: Bestaande juridische toestand – gewestplan

Kaart 10: Bestaande juridische toestand – biologische waarderingskaart

Kaart 11: Bestaande juridische toestand – watertoetskaarten

Kaart 12: Bestaande juridische toestand – beschermde monumenten

Kaart 13: Bestaande juridische toestand – landschapsatlas

Kaart 14: Bestaande juridische toestand – buurt- en voetwegen

RUIMTELIJK

Gewestplan(nen)	Gelegen in het gewestplan 'Diksmuide-Torhout' (KB 05/02/1979)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP afbakening Kleinstedelijk Gebied.
Algemene plannen van aanleg	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	Geen.
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Verkavelingsvergunningen	040.31 – 040.335 – 040.362 – 514 – 040.376 – 5.00/32003/1098
Bouwvergunningen Vastgestelde bouwvoertredingen	Geen.
Milieuvergunningen	Geen info beschikbaar.
Bodemvervuiling	Geen.

SECTORAAL

Natuur

Ramsgebieden	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Vogelrichtlijngebieden	'IJzervallei' op ongeveer 1 km van het plangebied.
Habitatrichtlijngebieden	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Gebieden van het duinendecreet	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Bosreservaten	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Natuurinrichting	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen, ook niet in de buurt van het plangebied.
Biologische waarderingskaart	Handzamevaart ter hoogte van de Kleine en Grote Dijk en Oostendestraat – IJzerdijk en Beerstblotestraat ten noorden van de monding van de Handzame: biologisch zeer waardevol (dijk, mesofiel hooiland, vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem...) Polders tussen de Beerstblote- en de Galileistraat: biologisch waaardevol en complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (weilandcomplex met veel sloten, perceelsranden met elementen van rietkragen...)

	IJzerdijk ten zuiden van de IJzertoren – Handzamedijk: biologisch waardevol (dijk, bomenrij met dominantie van Gewone es of populier)
--	---

Water

Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.
Bevaarbare waterlopen	IJzer (VHAG 1201)
Onbevaarbare waterlopen (Klasse)	Handzame (eerste categorie)
Overstromingsgevoelige gebieden	IJzer en Handzame effectief overstromingsgevoelig.
Infiltratiegevoelige gebieden	Zone net ten noorden van Begijnhof.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Volledig plangebied is zeer gevoelig.
Erosiegevoelige gebieden	Op verschillende plaatsen erosiegevoelig. Vooral aan de grenzen van het plangebied (spoorweg, IJzer, Handzame, stadspark en IJzerlaan)
Hellingenkaart	Het plangebied ligt grotendeels tussen de 0,5 en 5% Sebastiaanwijk en Hof ter Bloemmolens liggen lager: 0,5%. De dijken aan de IJzer en Handzame en de grens van het stedelijk gebied, aan het polderfront liggen tussen de 5 en 10% De spoorwegbedding ligt hoger dan 10%
Winterbedkaart	IJzer en Handzame.
Risicozones overstromingen	IJzer en de Handzame.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Handzamedijk.
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Volledig plangebied is overstroombaar vanuit de zee.

Landbouw

Ruilverkaveling	Geen.
Gebieden met recht van voorkoop vanuit natuur	Geen.

Landschap

Beschermde monumenten	Begijnhof (K.B. 03.02.2000) Stadhuis-Belfort (K.B. 24.11.1999) Sint-Niklaaskerk (K.B. 20.02.1939) De Bloemmolens (K.B. 17.10.1995) Wilgendijk nr. 55 (K.B. 27.05.2005) Commandopost Diksmuide in de Gasthuisstraat en het IJzerheemplein (K.B. 26.02.2007)
Beschermde dorpsgezichten	Geen.
Beschermde landschappen	Het Begijnhof (K.B. 10.07.1973)
Beschermde stadsgezichten	Geen.

Erfgoedlandschappen	Zuidelijke IJzervlakte van het land van Ieper
Landinrichting	Geen.
Landschapsatlas Vlaanderen Ankerplaatsen – Relictzones – Lijnrelicten - Puntrelicten	Relictzone ‘Vallei van de Handzamevaart’

Recreatie | Toerisme

Toeristische vergunning	Geen.
-------------------------	-------

Verkeer

Rooilijnen	Geen.
Buurt- en voetwegen	• Pad achter percelen Grote en Kleine Dijk = voetweg nr. 3 • IJzerlaan tussen Italiëplein en schoolplein = voetweg nr. 4 • Achterzijde van Kasteelstraat van IJzerlaan tot Beerstblote = voetweg nr. 5
Openbaar vervoer	Lijnen met halte op de Markt: 20 Diksmuide – Merkem – Ieper 24 Oostende – Diksmuide – Poperinge 30 Diksmuide – Houthulst – Roeselare 31 Diksmuide – Hoogdele – Roeselare 32 Veurne – Diksmuide – Lichtervelde 41 Diksmuide – Nieuwpoort 53 Diksmuide – Leke – Oostende 55 Leke – Brugge 58 Bellewaerde – Ieper – Diksmuide – Oostende Lijnen met halte aan het Station: 64 Diksmuide – Torhout – Aatrijke en ook lijnen 20 en 32
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen.

Seveso-inrichtingen

Hoogdrempelige bedrijven	Geen.
Laagdrempelige bedrijven	Geen.

4 Doelstellingen

In haar algemeen beleidsprogramma 2008-2012 stelt de stad Diksmuide dat ze de aantrekkingskracht van het centrum verder wil verhogen en een aantrekkelijke stad wil creëren om in te wonen.

De intentie is hierbij tweërlei. Enerzijds wil de stad haar beeldwaarde verhogen en de identiteit van de stad versterken. Anderzijds hoopt zij op deze manier ook nieuwe ontwikkelingen in de hand te werken. Niet alleen de beeldwaarde op zich is dus een doel, ook wat het verhogen van de aantrekkelijkheid aan 'neveneffecten' kan veroorzaken. Deze intentie komt overeen met de in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan opgenomen visie om een beter beschermend kader voor het cultureel erfgoed te creëren en strategische projecten op te starten om de stedelijkheid in de kern van Diksmuide te stimuleren. Concreet kunnen we de volgende doelstellingen naar voor schuiven:

4.1 Beeldwaarde centrum versterken

Het centrum van Diksmuide heeft ontegensprekelijk een bepaalde kwaliteit. Deze is voor een groot deel te danken aan de wederopbouw. Door het op korte tijd reconstrueren van de historische structuren en het gebruik van de traditionele gele baksteen kreeg het stadsbeeld een zekere homogeniteit.

Nieuwe ontwikkelingen dreigen de eenheid in het straatbeeld echter te doorbreken. De wederopbouwpannen zijn opgenomen in de inventaris voor bouwkundig erfgoed, maar genieten verder geen enkele vorm van bescherming. Het behoud en de kwalitatieve renovatie van deze panden moet door de uitwerking van het RUP Centrum worden verzekerd. Er moet uiteraard ruimte zijn voor nieuwe bouwprojecten en het erfgoed is hier en daar ook aan vernieuwing toe. Het RUP Centrum zal dan ook een evenwicht moeten vinden tussen behouden en ontwikkelen. Bij deze oefening staat de kwaliteit van het straatbeeld voorop. Nieuwe stedelijke projecten – zowel in de bebouwde ruimte als bij de aanleg van het openbaar domein – moeten de ambitie hebben de identiteit van de stad te versterken.

4.2 Ontwikkelen stedelijke projecten zonder parkeerhinder

Door de beeldwaarde van het centrum te versterken, hoopt Diksmuide ook haar 'stedelijk' karakter te vergroten. Stedelijkheid kan op verschillende manier worden gedefinieerd. In deze context verstaan wij onder stedelijkheid het samenkomen van diverse functies en een zekere dichtheid van bevolking binnen een afgebakend gebied.

Het 'verstedelijken' van Diksmuide betekent dus haar aantrekkingskracht voor diverse functies zoals toerisme, handel, diensten en wonen vergroten. Maar het betekent ook verdichten, het creëren van bijkomende woongelegenheden.

Bij het ontwikkelen van nieuwe woonprojecten moet er steeds voldoende aandacht uitgaan naar het parkeren. In het historisch centrum en dan vooral bij de oudere woningen is er al een tekort aan garages. Nieuwe ontwikkelingen moeten dit tekort in de mate van het mogelijke ondervangen, zeker niet vergroten.

4.3 Uitbreiden handelsactiviteiten

Uit de studie *'Economisch en ruimtelijk onderzoek naar de detailhandel in Diksmuide'* uit januari 2004 blijkt dat Diksmuide nog een aantal middelgrote handelspanden (type 300/700 m²) kan gebruiken. Door de kleinschalige kavelstructuur van het historisch centrum zijn dergelijke panden moeilijk te integreren in de bestaande winkelstraten. Voor de invulling van deze behoefte moet naar andere mogelijkheden worden gezocht. Ontwikkelingen in binnengebieden zoals de Boterhalle of de Gouden Leeuw bieden eventueel een uitweg.

Verder blijft de herbestemming van leegstaande handelspanden een uitdaging vormen.

5 Actorenoverleg

Om de opmaak van het RUP te begeleiden werd een werkgroep opgericht. In deze werkgroep zijn zowel het College van Burgemeester en Schepenen en de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad Diksmuide als Arcadis vertegenwoordigt.

Deze werkgroep is op onderstaande data samengekomen:

- 31/10/2008, startvergadering
- 12/12/2008, werkvergadering 1: visie op het ruimtelijk functioneren van de binnenstad
- 20/02/2009, werkvergadering 2: beeldkwaliteit van de binnenstad
- 24/04/2009, werkvergadering 3: projectzones
- 11/09/2009, werkvergadering 4: schetsontwerp RUP. Op deze vergadering wordt het ontwerpend onderzoek voor de noordrand ook voorgesteld aan De Lovie en Onroerend Erfgoed.
- 10/11/2009, werkvergadering 5: schetsontwerp RUP. Het schetsontwerp van het RUP, het grafisch plan en de toelichtingsnota met voorschriften worden voorgesteld aan het college van Burgemeester en Schepenen.
- 29/03/2010, werkvergadering 6: bespreking ontvangen adviezen i.k.v. screening op milieu-effecten

Er werden ook een aantal inspraakmomenten voorzien, waarop het schetsontwerp RUP aan een breder publiek werd voorgesteld:

- 21/01/2010, infovergadering voor de gecoro en centrum management.

6 Ruimtelijk Ontwerp

6.1 Visie

De kern van Diksmuide is compact. Het huidige centrum bevindt zich nog steeds ongeveer binnen de vroegere vesten. Deze compactheid is voor een groot stuk toe te schrijven aan een sterke landschappelijke begrenzing. Zeker in het westen en in het zuiden is deze grens heel sterk. De IJzer en de spoorlijn stellen hier een duidelijke grens. In het oosten fungeert het stadspark, gelegen op de vroegere Oostvesten, als een grenspunt van het centrum. In het noorden wordt de grens voor een deel gevormd door de Handzame. Ter hoogte van de Kleine en Grote Dijk is deze grens veel minder duidelijk. Hier gaan de tuinen of achtergebieden ongemerkt over in het polderlandschap.

Deze compactheid van de stad in zijn contrast met de openheid van de polders is een grote kwaliteit van Diksmuide. Het RUP Centrum wil deze kwaliteit dan ook behouden. De bestaande grenzen worden versterkt, de stedelijke kern wordt duidelijk afgebakend. Aan de noordelijke grens van de stad wordt de overgang naar de polders duidelijker gemarkeerd. Zo worden verdere uitbreidingen en inname van het polderlandschap voorkomen. In het oosten moet het stadspark meer aansluiting vinden met de stationsbuurt. Het geheel van stadspark en nieuw te ontwikkelen stationsbuurt moet zowel het begin- als eindpunt van het centrum gaan vormen.

De compactheid van het centrum versterken, betekent ook inbreiden in plaats van uitbreiden. De stad wordt 'stedelijker', het polderlandschap behoudt zijn open karakter, de omliggende verkavelingen blijven rustige woonbuurten. Een aantal binnengebieden, maar vooral ook de rand van het centrum leent zich voor deze inbreiding. Het uitzicht op de polders, aan de rand van de stad, maakt het bouwen in de hoogte daar tot een must. De appartementen geven Diksmuide een duidelijk stedelijke skyline.

Deze hedendaagse skyline mag de beeldwaarde van het historisch centrum echter niet in het gedrang brengen. De bestaande 'buurten' in het centrum: de historische stad, de Sebastiaanswijk, Hof ter Bloemmolens, ... hebben elk een eigen identiteit en kwaliteit, die ze moeten kunnen behouden.

De kwaliteit van het historisch centrum is voor een groot deel te danken aan de wederopbouw. De visie op het omgaan met dit specifieke erfgoed wordt hieronder uiteengezet.



Foto 17: Diksmuide compacte stad



Foto 18: Diksmuide historische stad

6.2 Omgaan met het erfgoed uit de wederopbouw

Na de eerste wereldoorlog is de stedelijke structuur van Diksmuide in één beweging terug opgebouwd. Alle wederopbouwarchitectuur uit die periode vertoont hierdoor gelijkaardige kenmerken. De waarde van deze architectuur ligt vaak niet alleen in de individuele panden, maar dikwijls ook in het samenspel tussen de panden, het straatbeeld dat ze samen vormen.

Het RUP Centrum wil dan ook in de eerste plaats dit straatbeeld behouden. Ze wil de samenhang van de stedenbouwkundige figuur bewaren, zonder dat deze figuur daarom dezelfde moet blijven. Individuele panden kunnen veranderen, de figuur moet zichtbaar blijven. Het RUP is een oefening in het zoeken naar evenwicht tussen behouden en vernieuwen. Hoeveel mag er veranderen? Hoeveel moet er bewaard blijven om de historiciteit van de samenhang leesbaar te houden?

Omdat de stedenbouwkundige samenhang voorop staat, wordt er in het RUP geen onderscheid gemaakt tussen de panden opgenomen in de *Inventaris Bouwkundig Erfgoed* en de andere panden. Voor alle panden binnen de centrumzone gelden dezelfde regels. De panden opgenomen in de *Inventaris Bouwkundig Erfgoed* blijven uiteraard onderhevig aan de sectorale wetgeving en worden voor de duidelijkheid wel aangeduid op het grafisch plan.

Het RUP gaat in eerste instantie uit van het **principe van 'wenselijkheid van behoud'**. Het centrum van Diksmuide vertoont op vandaag een grote eenheid naar typologie en materialisatie van de bebouwing. Deze eenheid wil Diksmuide behouden. De vele wederopbouwpanen zijn wel opgenomen in de *Inventaris Bouwkundig Erfgoed* en moeten een onroerenderfgoedtoets ondergaan voordat ze kunnen worden gesloopt, maar ze hebben geen beschermd statuut. Om het algemene straatbeeld en deze panden meer bescherming te bieden, wordt daarom in het RUP het principe van 'wenselijkheid van behoud' gehanteerd.

Het hanteren van het principe van wenselijkheid van behoud, wil echter niet zeggen dat er geen enkele nieuwe ontwikkeling meer mogelijk is in het centrum van Diksmuide. Om het erfgoed te behouden moet het zich immers kunnen ontwikkelen en aanpassen aan de hedendaagse noden.

In de centrumzone uitbreiden, verbouwen of een nieuwbouw realiseren, kan. Alleen moet daarbij rekening worden gehouden met de bestaande context, met de waarde van het bestaande straatbeeld. Om de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning hierop attent te maken wordt daarom een **motivatieNota** gevraagd. Voor alle panden die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dus een zekere kwaliteit bezitten en voor alle werken die een impact kunnen hebben op het straatbeeld, wordt daarom aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een motivatieNota toegevoegd. Deze motivatieNota moet de vergunning-verlenende overheid in staat stellen om de impact van de voorgestelde werken op het algemeen straatbeeld in te schatten.

In de motivatieNota bij de bouwaanvraag wordt enerzijds de waarde van de bestaande toestand aangegeven. Dit moet de vergunningverlenende overheid toelaten om de waarde van het bestaande pand en de betekenis voor zijn omgeving in te schatten.

Daarnaast wordt ook aangegeven wat de waarde van de in de bouwaanvraag voorgestelde ingreep zal zijn. Dit moet de vergunningverlenende overheid toelaten om de meerwaarde voor het straatbeeld van de veranderingen in te schatten.

Om de motivering onderbouwd te kunnen doen, worden de drie waardebegrippen gehanteerd die zijn uiteengezet in *'Omgaan met Wederopbouwarchitectuur in de Frontstreek '14-'18' Studie door Labo S in opdracht van provincie West-Vlaanderen, stad Ieper en gemeente Heuvelland*.

Zij onderscheiden drie waarden die een gebouw, landschap of onderdeel ervan tegelijkertijd in mindere of meerdere mate bezit: de gebruikswaarde, de culturele waarde en de locuswaarde. Elk van die waarden zijn koepelbegrippen die berusten op verschillende subwaarden:

- De **gebruikswaarde** heeft betrekking op de mate waarin het gebouw aan actuele gebruiksvragen kan beantwoorden. De gebruikswaarde verschilt voor een zelfde gebouw van gebruiker tot gebruiker. De economische waarde is een afgeleide van de gebruikswaarde.
 - o De **functionele draagkracht** van een gebouw en zijn kavelstructuur betreft de mate waarin een gebouw vandaag geschikt is om actuele of toekomstige functies te vervullen. Dit kan de oorspronkelijk bedoelde functie zijn of een andere functie waarnaar op die plaats vandaag vraag is.
De functionele draagkracht van een gebouw heeft in veel gevallen meer te maken met de mogelijkheden van zijn ligging, van de kavelstructuur en van zijn plattegrond dan met zijn gevelkwaliteit.
 - o De **bouwfysische toestand** heeft betrekking op de staat van de draagstructuur en van de gebouwschil.
 - o Het **expressievermogen** ligt in de mate waarin het gebouw de uitdrukking kan zijn van een gewenste identiteit van de gebruikers (bewoners, inwoners van de stad, recreanten, ...) of de uitdrukking van de functie die het gebouw vervult. Hieronder valt ook het uitdrukken of het om publieke of private ruimte gaat. Het expressievermogen is een zeer tijdsgevoelig aspect van de gebruikswaarde en het hangt vooral samen met de architectuur en typologie van het gebouw.
- De **culturele waarde** van een gebouw ligt in zijn vermogen te getuigen van actuele of historische eigentijdsheid. Op bepaalde gebouwen doen we een beroep om gebeurtenissen uit het verleden en het verleden zelf te herdenken, te herinneren of te leren kennen. Andere gebouwen zijn waardevol doordat ze een geslaagde uitdrukking zijn van het actuele culturele klimaat. De cultuurhistorische waarde bestaat uit verschillende deelaspecten, die niet noodzakelijk maar wel vaak gelijktijdig voorkomen:
 - o De **strikte monumentwaarde** is een eerste soort herinneringswaarde. Een constructie heeft strikte monumentwaarde als ze bewust opgericht is met de bedoeling iets te herdenken. De constructie is van in het begin een gewild monument.
 - o De **historische waarde** ligt in het belang van een constructie voor de geschiedschrijving. Aangezien de geschiedenis alles ordent in een continue ontwikkelingsketen, is wat van een vroeger stadium dateert onvervangbaar en dus van waarde. Een constructie is in die optiek een historische kennisbron die informatie kan leveren over vroegere samenlevingen of bouwwijzen. Ook kan een gebouw als plaats van een historische gebeurtenis, al is het maar als geboortehuis van een belangrijke historische figuur, historische waarde verkrijgen
 - o De **kunsthistorische waarde** kan als een specifiek geval van historische waarde beschouwd worden. Hier gaat het om de waarde van een constructie voor de geschiedschrijving van de toegepaste kunst. Niet de informatieve waarde over voorbije samenlevingen of gebeurtenissen, maar de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis van de (bouw)kunst is belangrijk. Stijlkenmerken staan daarin centraal. Van grote kunsthistorische waarde kunnen zowel stijltypische gebouwen zijn als uitzonderingsgevallen. Ook gebouwen die een sleutelplaats in het oeuvre van een belangrijke kunstenaar of architect innemen hebben grote kunsthistorische waarde.
 - o De **actuele kunstwaarde** van een gebouw ligt in de mate waarin het gebouw vandaag esthetisch geapprecieerd kan worden of in de waarde van het gebouw binnen het hedendaagse architectuur- en stedenbouwdebat. Deze actuele kunstwaarde is geldig zonder historische argumentatie. Zowel een recent als een oud gebouw kunnen vandaag weinig of veel geapprecieerd worden. Een oud gebouw kan in zijn tijd sterk gesmaakt

geweest zijn, maar vandaag nog maar weinig. Het omgekeerde is echter ook mogelijk. In een aantal gevallen worden oudere gebouwen meer geapprecieerd dan nieuwe constructies. De actuele kunstwaarde van een gebouw vloeit dus niet voort uit de ouderdom van een gebouw.

- De **locuswaarde** van een gebouw komt tot stand door de mate waarin een gebouw de stadsstructuur ondersteunt of een bepalend deel is van een groter kwalitatief geheel. Gehelen kunnen onder meer een gebouwenensemble, een straatbeeld, een stads- of dorpsgezicht of een landschap zijn. De locuswaarde is een waarde die geëvalueerd moet worden met betrekking tot de omgeving.

- o De locuswaarde is van toepassing op verschillende schalen. Een dorp kan in een landschap een grote locuswaarde hebben als de manier waarop het dorp in dat landschap ligt de landschappelijke structuur versterkt. De locuswaarde kan ook tot stand komen door (veel) kleinschalige elementen. Alles wat het land landelijker maakt en de stad stedelijker, heeft locuswaarde. Een in een bepaalde stad veel voorkomend specifiek venstertype creëert een locuswaarde voor de stad, doordat die stad hierdoor meer samenhang krijgt.

De structuur van een straat, steenweg, wijk, dorp, stad of landschap bestaat uit generieke en specifieke delen en situaties. Aangezien de locuswaarde verband houdt met de manier waarop een gebouw of een ander ruimtelijk element de structuur van een straat, wijk, dorp, stad of landschap creëert of ondersteunt, ligt die locuswaarde vooral in die gebouwen of ruimtelijke elementen die de ruimtelijke structuur specifiek maken ten opzichte van andere ruimtelijke structuren, en in die gebouwen of ruimtelijke elementen die generiek zijn binnen de ruimtelijke structuur en er dus de samenhang van versterken.

- o Streek eigenheid creëert op die manier een locuswaarde die betrekking heeft op wat binnen een bepaalde streek, binnen een bepaald landschap het generieke van het landschap uitmaakt en tegelijkertijd die streek, dat landschap specifiek maakt, onderscheidt van andere streken of landschappen.

Men zou ook over stads-eigenheid of straat-eigenheid kunnen spreken als men het geheel van vormkenmerken bedoelt van de elementen van een stad of straat, die in die stad of die straat 'gewoon zijn' maar de stad of straat anders maken dan een andere stad of straat.

- o Locuswaarde door genericiteit vinden we ook in het homogeen of heterogeen geheel van analoge gebouwen. Hier onderscheidt het gebouw zich niet van zijn omgeving maar verwijst naar zijn omgeving. Het bezit locuswaarde omdat het bijdraagt aan de waarneming van een groter geheel. Dit kan zeer duidelijk zijn, bijvoorbeeld wanneer een gebouw samen met andere deel uitmaakt van één ontwerp, of een herhaling, spiegeling of variatie is van een naburig gebouw. Minder nadrukkelijk is dit het geval wanneer de straatwand gevormd wordt door individueel van elkaar verschillende doch gelijkaardige gevels door hun graad van detaillering, opbouw, stijl...

Een geheel van analoge elementen kan door homogeniteit of door heterogeniteit tot stand komen. Een straat kan een **homogeen geheel** zijn als bijvoorbeeld de gevelbreedte en de kroonlijsthoogte constant zijn. Als de kroonlijsthoogte en gevelbreedte voortdurend verspringen kan de onregelmatigheid als een constant kenmerk beschreven worden en is de straat een geval van een **heterogeen geheel**. Indien in zo een straat vijf opeenvolgende huizen vervangen zouden worden door vijf onderling identieke, zou de straat veel van haar eigenheid verliezen.

- o Locuswaarde door specificiteit krijgen die gebouwen die als herkenningspunten fungeren in de structuur van het landschap, dorp of de stad waarin ze zich onderscheiden door hun vormgeving, schaal, hun herkenbaarheid en/of hun zeer zichtbare locatie. We noemen ze **landmarks** of beeldbepalende gebouwen. Vanzelfsprekend dragen ze grote locuswaarde. Veel publieke gebouwen zijn dergelijke landmarks.

Omdat de locuswaarde van de gebouwen in de centrumzone van Diksmuide zo belangrijk is, worden uitbreidingen, verbouwingen en nieuwbouw ook aan een aantal spelregels onderworpen.

In eerste instantie werd gedacht om voor deze zone de harmonieregel op te nemen in de voorschriften. De harmonieregel stelt dat alle uiterlijke kenmerken van een gebouw in harmonie zijn met de gebouwen die kenmerkend en waardevol zijn voor de omgeving.

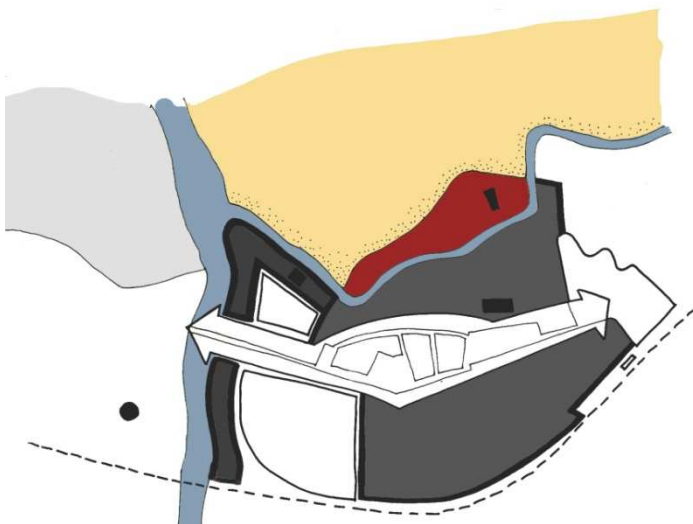
Voor een kleinere stad als Diksmuide, vergt het aftoetsen van iedere bouw aanvraag uit de centrumzone aan deze harmonieregel echter meer dan ze kan dragen. Bovendien vertoont de bestaande waardevolle bebouwing heel veel gelijkaardige kenmerken, waardoor de harmonieregel eigenlijk gemakkelijk in een beperkt aantal voorschriften kan worden vertaald. Nieuwe ontwikkelingen binnenin het bouwblok worden niet aan een strenge regelgeving onderworpen. Hier beperkt het RUP zich tot een basisregelgeving die de algemene woonkwaliteit voorop stelt.

6.3 Concepten

6.3.1 Wenselijkheid van behoud

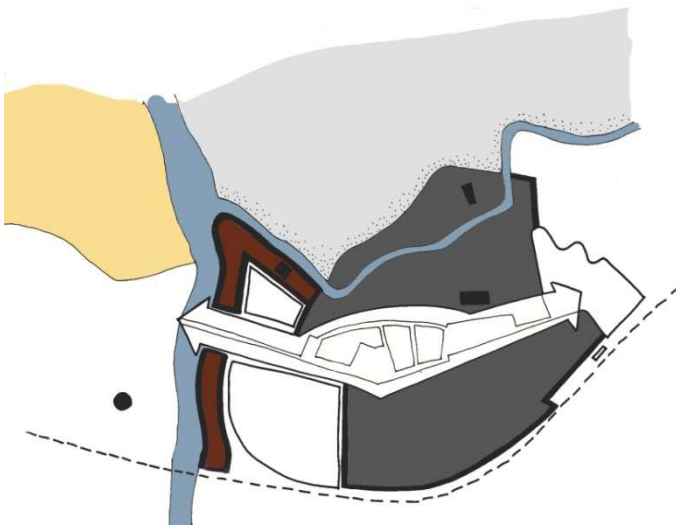
Het centrum van Diksmuide vertoont op vandaag een grote eenheid naar typologie en materialisatie van de bebouwing. Deze eenheid wil Diksmuide behouden. De vele wederopbouw panden zijn wel opgenomen in de *Inventaris Bouwkundig Erfgoed* en moeten een onroerenderfgoedtoets ondergaan voordat ze kunnen worden gesloopt, maar ze hebben geen beschermd statuut. Om het algemene straatbeeld en deze panden meer bescherming te bieden, wordt daarom in het RUP het principe van 'wenselijk van behoud' gehanteerd.

6.3.2 Zachte grens aan het polderfront



Aan de noordelijke grens van het centrum gaan de tuinen over in de polders. Een echte grens is er niet. Om ook hier de kern een duidelijke landschappelijke grens te geven, wordt een pad voor langzaam verkeer aangelegd. Dit pad herstelt, weliswaar iets noordelijker, de vroegere kerkwegel. Bij de aanleg van het pad wordt ook de gracht opnieuw aangelegd. Vanuit de stad komen er doorzichten naar het achterliggende landschap. Op deze manier wordt gestreefd naar een duidelijke begrenzing en het behoud van het contactvlak tussen stad en polder op strategische plaatsen. Dit ondersteunt de toeristische rol van de stad.

6.3.3 Harde grens aan het waterfront



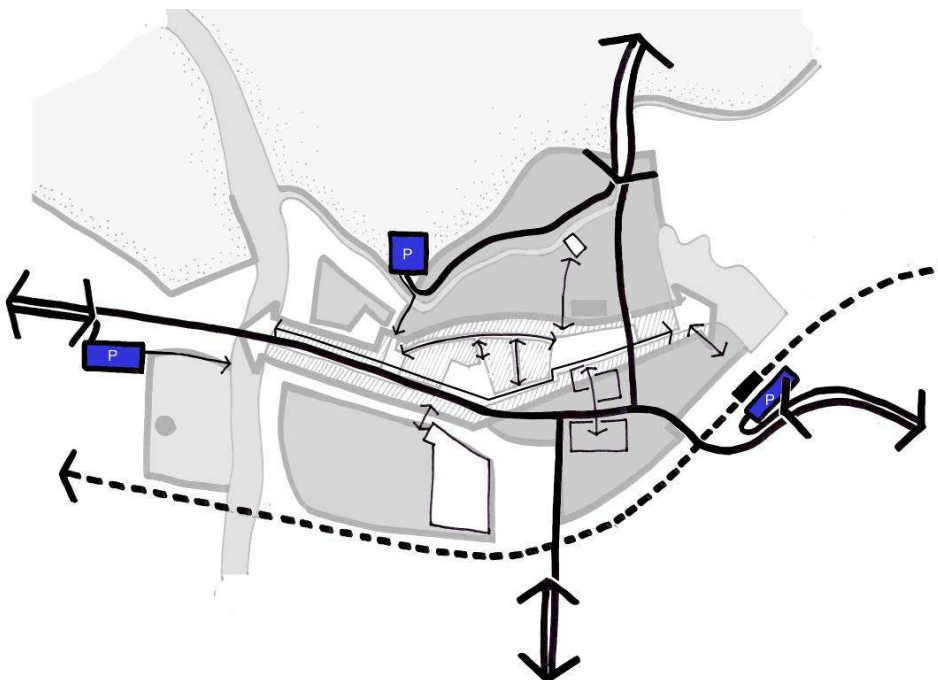
Aan de IJzer en Handzame krijgt de stad een stedelijke grens met meergezinswoningen. Deze woningen genieten van een prachtig uitzicht op de polders. Zij geven de stad tegelijk ook een duidelijk stedelijk gezicht. Door de meergezinswoningen op deze locatie te bundelen, kan het historisch centrum gevrijwaard blijven van hogere bebouwing.

6.3.4 Vier poorten

Na de realisatie van de zuidelijke omleidingsweg, kan doorgaand verkeer zoveel mogelijk uit het centrum van Diksmuide worden geweerd. Aan de invalswegen worden daarom 'poorten' voorzien die duidelijk het in- of uitgaan van het centrum markeren:

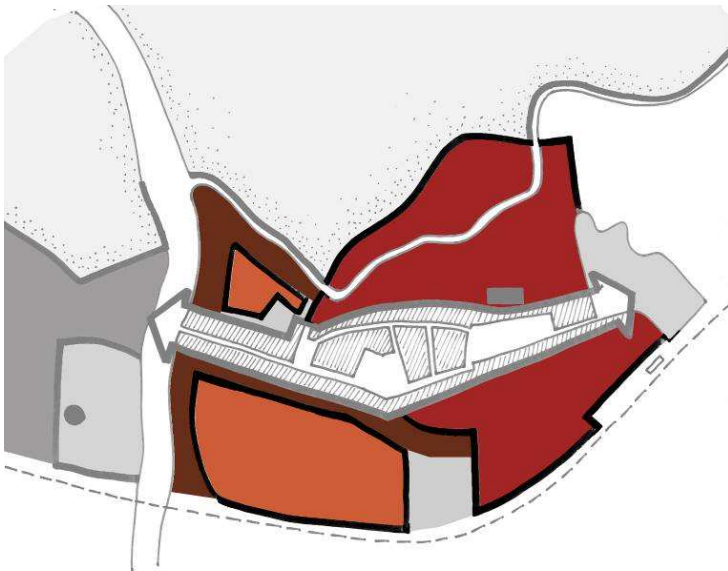
- o in de Kaaskerkestraat, aan de IJzerdijk
- o in de Oostendestraat ter hoogte van de Broeders van Liefde
- o in de Esenweg, aan de kruising met de spoorlijn
- o in de Woumenweg, aan de kruising met de spoorlijn

Randparkings worden voorzien in de nabijheid van deze poorten. Het wegprofiel in het centrum wordt zo aangepast dat er voldoende ruimte is voor het langzaam verkeer.



6.3.5 Buurten met een eigen identiteit

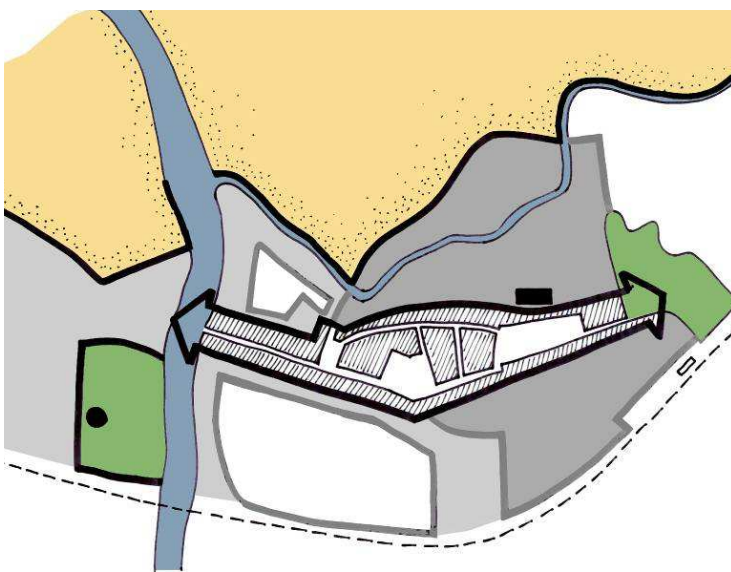
De bestaande 'buurten' in het centrum: de historische stad, de Sebastiaanwijk, Sint-Janswijk, Hof ter Bloemmolens, ... hebben elk een eigen identiteit en kwaliteit, die ze behouden. Zo wordt een kader gecreëerd om het specifieke 'wederopbouw karakter' van het centrum te bestendigen. De twee woonwijken, de Sebastiaanwijk en Hof ter Bloemmolens, behouden hun eigen identiteit als rustige, groene woonbuurten. Het vormen als het ware twee eilandjes in het stedelijk weefsel.



Ook de waterfronten zullen een eigen hedendaagse identiteit krijgen. In deze buurt is er een ruimer kader voor nieuwe ontwikkelingen dan in het historisch centrum. Door de hedendaagse ontwikkelingen hier te bundelen, kan het historisch centrum grotendeels worden gevrijwaard. En wordt er verder gewerkt in de logica van verschillende buurten met een specifieke identiteit. Een andere buurt, die niet tot dit RUP behoort en ook een heel eigen identiteit kan krijgen, is de stationsbuurt.

6.3.6 Centrale bindende as

Ondanks de diverse identiteiten, blijft Diksmuide natuurlijk wel één stad. De verschillende buurten moeten één stedelijk geheel blijven vormen. Dit geheel wordt vooral door het openbaar domein bewerkstelligd. Zo worden de nieuwe stedelijke fronten en de historische kern met elkaar verbonden door een centrale as, die loopt van de IJzerlaan, over de Generaal Baron Jacquesstraat en de Grote Markt naar de Stationsstraat. De eenvormige aanleg van het openbaar domein op en langs deze centrale as bindt de verschillende identiteiten van Diksmuide.



Aan deze centrale as wordt ook het commerciële hart van Diksmuide gekoppeld. De IJzerlaan en Grote Markt zijn nu uiteraard al onderdeel van het winkelgebied. De Generaal Baron Jacquesstraat wordt aan de centrale as gekoppeld door een aantal pleintjes en nieuwe ontwikkelingen.

De groenaanplantingen van de centrale as brengen bovendien de natuur van het omliggende landschap tot in de kern. Zo wordt de stad ook door deze centrale as met haar omliggend landschap verbonden.

6.4 Vertaling naar bestemmingszones

Het RUP Centrum Diksmuide is gelaagd opgebouwd. Er kunnen drie lagen van toepassing zijn op een bepaald gebied:

1. Ieder gebied behoort tot een bepaalde **basiszone**. Alle gebieden die tot eenzelfde deelruimte behoren of eenzelfde typologie hebben, worden in dezelfde kleur ingekleurd en onder één basiszone gebracht. Deze **bestemmingszone** wordt met een bepaalde **kleur en nummer** weergegeven. Voor alle gebieden binnen deze zone geldt dezelfde bestemming en zijn de inrichtingsvoorschriften voor een groot deel dezelfde. Het gaat om de volgende zones:
 - art 1 zone voor centrumfuncties
 - art 2 zone voor wonen – waterfront
 - art 3 zone voor wonen – Hof ter Bloemmolens
 - art 4 zone voor wonen – Sebastiaanwijk
 - art 7 zone voor openbaar groen
 - art 8 zone voor infrastructuur
2. Binnen elke basiszone zijn natuurlijk toch nog verschillen aanwezig. Binnen een basiszone worden daarom **subzones** opge maakt, waar er nuances gelegd worden naar de inrichting. Deze worden met een **subnummer** weergegeven. Het gaat om de volgende subzones:
 - art 1.1 Polderfront
 - art 1.2 Galileistraat – Beerstblote
 - art 1.3 IJzerlaan
 - art 1.4 Heilig Hartplein-Gasthuisstraat
 - art 2.1 Beerstblote
 - art 2.2 Kasteelstraat
 - art 4.1 Sint-Sebastiaanlaan
 - art 4.2 IJzerheem
 - art 8.1 wegenis
 - art 8.3 langzaam verkeersverbinding
 - art 8.5 zone voor parking
3. Bovenop alle zones en subzones kunnen er ook **overdrukken** worden gelegd, die een **specifieke bestemming of inrichting** voorop stellen. Het gaat om de volgende overdrukken:
 - art 5 zone voor kernwinkelgebied
 - art 6 zone voor strategisch project met subzones
 - art 8.2 te realiseren wegenis
 - art 8.4 te realiseren langzaam verkeersverbinding
 - art 8.6 plein

In het RUP zijn **vier basiszones voor wonen** opgenomen. (art 1, art 2, art 3 en art 4). Deze zones zijn een vertaling van het concept 'Buurten met een eigen identiteit'. In het plangebied kunnen vier 'buurten' worden onderscheiden: de historische binnenstad (art 1), de oevers van de IJzer en de Handzame die een meer stedelijke en uitgesproken hedendaagse invulling krijgen (art 2) en de twee woonwijken die als het ware twee rustige wooneilanden met grondgebonden woningen vormen (art 3 en 4).

De [zone voor centrumfuncties \(art 1\)](#) beslaat min of meer de volledige historische binnenstad. In deze zone bevindt zich bouwkundig erfgoed. De afzonderlijke panden hebben natuurlijk hun waarde, maar vooral het totale straatbeeld, het eenvormige kader waarin al deze panden elk hun rol spelen, is van belang.

Voor alle panden binnen de centrumzone gelden daarom dezelfde regels. De panden opgenomen in de *Inventaris Bouwkundig Erfgoed* blijven uiteraard onderhevig aan de sectorale wetgeving en worden voor de duidelijkheid wel aangeduid op het grafisch plan. Voor alle panden geldt dat zij veranderingen aan de gevel moeten motiveren. Iedere verandering betekent immers een wijziging in het straatbeeld, niet alleen een aanpassing aan een erfgoedpand.

Voor de gevelopbouw worden specifieke voorschriften uitgeschreven om de kwaliteit van het straatbeeld te verzekeren. Naar de invulling van de bouwblokken wordt meer vrijheid gelaten. In dit centrumgebied wordt een mix van functies vooropgesteld. Hierbij kan het volledige bouwblok worden ingevuld.

Binnen deze basiszone zijn vier subzones. De [zone Polderfront \(art 1.1\)](#) schrijft in tegenstelling tot de basiszone geen gesloten bouwblok voor, maar wil een geleidelijke afbouw van de bebouwing naar de polders toe, zodat hier een zachte grens voor het stedelijk gebied ontstaat. In de [zone Galileistraat – Beerstblote \(art 1.2\)](#), aan de randen van het stedelijk gebied met de polders, wordt de bebouwing bijna suburbaan. Hier wordt een vrije bebouwing met een hoogte van 5 bouwlagen in een open maaiveld opgelegd. In de [zone IJzerlaan \(art 1.3\)](#) wordt het bebouwen van de volledige perceelsdiepte op het gelijkvloers toegelaten om de vestingmogelijkheden voor grootschalige kleinhandel te stimuleren. Dit mag ook in de zone Heilig [Hartplein-Gasthuisstraat \(art 1.4\)](#). In deze zone zijn al een aantal meergezinswoningen met een grotere bouwhoogte gerealiseerd. Het profiel van de straat en de open ruimte van het plein laat deze bebouwing ook toe. Nieuwe bebouwing mag hierbij aansluiten en kan een groter bouwhoogte krijgen.

De [zone voor wonen – waterfront \(art 2\)](#) bestendigt de huidige tendens naar meergezinswoningen aan de rand van de stad, met uitzicht over het open landschap. Hier wordt de grens van het stedelijk gebied veel harder gerealiseerd. De verschillende subzones zorgen voor een inrichting die zich inpast in de omgeving.

In de voorschriften van de [zone voor wonen – Hof ter Bloemmolens \(art 3\)](#) en de [zone voor wonen – Sebastiaanwijk \(art 4\)](#) wordt de bestaande gebouwentypologie bevestigd.

Deze vier basiszones voor wonen bepalen grotendeels het bebouwbaar gebied. De open ruimte wordt bepaald door een [zone voor openbaar groen \(art 7\)](#) en een [zone voor wegenis \(art. 8\)](#). Deze zones bevestigen in principe de bestaande toestand.

Bovenop de basiszones worden een aantal overdrukken gelegd. Een eerste overdruk die een deel van de zone voor centrumfuncties omvat is de [zone voor kernwinkelgebied \(art 5\)](#). Binnen deze zone kun zich handelszaken vestigen met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 1000 m², terwijl in de zone voor centrumfuncties de handelsoppervlakte beperkt is tot 400 m². Deze overdruk laat dus plaatselijk een uitzondering toe om de handel te stimuleren. Bovendien moet het openbaar domein in deze zone één geheel vormen en in zijn totaliteit aansluiten bij het al gerealiseerde openbaar domein van de Kleine en de Grote Dijk, Vismarkt en Sint-Niklaasstraat. Een tweede overdruk zijn [de zones voor strategisch project \(art 6 met subzones\)](#). Deze gebieden spelen een voortrekkersrol in de stadsvernieuwing. De overdrukzone bakent de strategische projecten af en legt een aantal expliciete spelregels op die de ruimtelijke kwaliteit van het project moeten waarborgen. De andere overdrukken bepalen nog te realiseren infrastructuurwerken. Zo wordt een [zone voor parking \(art 8.5\)](#), een aantal [te realiseren wegen \(art 8.2\)](#) en een aantal [te realiseren langzaam verkeerverbindingen \(art 8.4\)](#) aangeduid. De exacte ligging van deze wegen moet nog worden bepaald, daarom worden ze indicatief op het grafisch plan aangeduid.

6.5 Strategische projecten

De onderstaande strategische projecten zijn van cruciaal belang als impuls voor de stedelijke vernieuwing. Deze projecten moeten het vernieuwingsproces in het stedelijk gebied op gang trekken en hebben dan ook een voorbeeld- en signaalfunctie voor andere delen van de stad.

6.5.1 Polderpand

Deze site gelegen aan het Heilig Hartplein en het Schoolplein biedt veel opportuniteit voor een commerciële ontwikkeling. De huidige aanpak benut deze mogelijkheden echter niet ten volle. Een aantal ingrepen zouden dit commercieel pand meer kunnen doen aansluiten bij het bestaande winkelcircuit:

- Een duidelijk zichtbare toegang naar het commercieel pand vanaf het schoolplein, kan een winkelcircuit van Generaal Baron Jacquesstraat door het pand naar de IJzerlaan doen ontstaan;
- Een kwalitatieve architecturale aanpak van het schoolgebouw zal de aantrekkelijkheid van het winkelpand zeer veel vergroten;
- Het ontwerp en de aanleg van
 - o de niet-bebouwde ruimtes in de projectzone,
 - o het Schoolplein
 - o en het Heilig Hartplein

zouden als één geheel moeten worden benaderd, waarbij een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen parkeer- en verblijfruimte.



Foto 19: Strategisch project Polderpand: architecturale kwaliteit verbeteren



Foto 20: Strategisch project Polderpand: architecturale kwaliteit verbeteren



Foto 21: Strategisch project Polderpand: zichtbare toegang voorzien aan Schoolplein



Foto 22: Strategisch project Polderpand

6.5.2 Boterhalle

Er wordt een nieuwe evenementenhal gepland in de zone ten westen van de IJzertoren. Op termijn verdwijnt de Boterhalle als evenementenhal uit het centrum en kan deze site een nieuwe invulling krijgen. Zowel de site van de huidige Boterhalle als het binnengebied aan de andere zijde van de Konijnenstraat, kunnen daarbij als één strategisch project worden beschouwd.

De ligging van dit binnengebied tussen de Grote Markt en de site van cc Kruispunt, maken deze plek een ideale locatie voor een combinatie van gemeenschapsvoorzieningen en commerciële functies met wonen. Deze plek kan een motor zijn voor het handelscentrum en het winkelgebeuren dichterbij de Grote Markt brengen. Tegelijk kan door de ontwikkelingen in de Boterhalle de culturele site nauwer aansluiten bij het centrum.

Van cruciaal belang hiervoor is het opwaarderen van de langzaamverkeerstraat van de Konijnenstraat. Door de toegangen meer zichtbaar te maken en in het binnenblok meer open ruimte te voorzien kan deze passage een heel stuk aantrekkelijker worden. De aanleg van het openbaar domein is dan ook een belangrijk gegeven in de herontwikkeling van de Boterhalle. Deze plek mag niet concurreren met de Grote Markt. Zij moet een intiemer en groener karakter krijgen en zo als een rustplek in het stedelijk weefsel fungeren. Door de passage aantrekkelijker te maken zal ook de Maria Doolaeghestraat minder als een barrière worden ervaren en het cc Kruispunt, bibliotheek... dichterbij het centrum worden gebracht. De straat zelf kan geherlokaliseerd worden. De toegang aan de Grote Markt moet wel behouden worden omwille van zijn erfgoedwaarde.

De Boterhalle ligt in de zone voor centrumfuncties en moet dus rekening houden met het bestaande erfgoed en algemene straatbeeld. Daarnaast ligt ze ook in de zone voor kernwinkelgebied, waardoor er meer mogelijkheden zijn voor commerciële invullingen. Om echt een onderdeel te vormen van het commerciële centrum van Diksmuide is ook een wandeltoegang naar de Albertstraat heel belangrijk. Door deze doorgang wordt de Boterhalle opgenomen in een parcours dat loopt van Generaal Baron Jacquesstraat over de Grote Markt door de Boterhalle naar de Reuzemolenstraat en door de Gouden Leeuw of langs het Schoolplein weer terug. Een dergelijk circuit is zeer belangrijk voor het functioneren van het commerciële hart van een stad.



Foto 23: Konijnenstraat



Foto 24: zijkant Boterhalle grenzend aan Konijnenstraat

6.5.3 Wilgendijk

Deze site heeft door zijn ligging aan de Wilgendijk en de wandelas langs de Grote en Kleine Dijk een veel grotere potentie dan de huidige invulling met garageboxen.

De ontwikkeling van dit gebied kan als voorbeeld dienen voor een nieuwe typologie van wonen in deze straat. De percelen aan deze (noordelijke) kant van de Wilgendijk grenzen zowel aan voor- als achterzijde aan openbaar domein en moeten daarom over twee volwaardige gevels beschikken. De buitenruimte situeert zich dan ook midden in het perceel. Voor de kleiner woningen kan dit in de vorm van patio-woningen. Voor grotere percelen kan dit opgevat worden als wonen rond een binnengebied.

Door zijn grootte kan dit strategisch project de typologie van het wonen rond een binnengebied ten volle uitwerken en zo als voorbeeld fungeren voor de andere woningen in de straat.



Foto 25: Referentie binnengebied: Stramien, Antwerpen



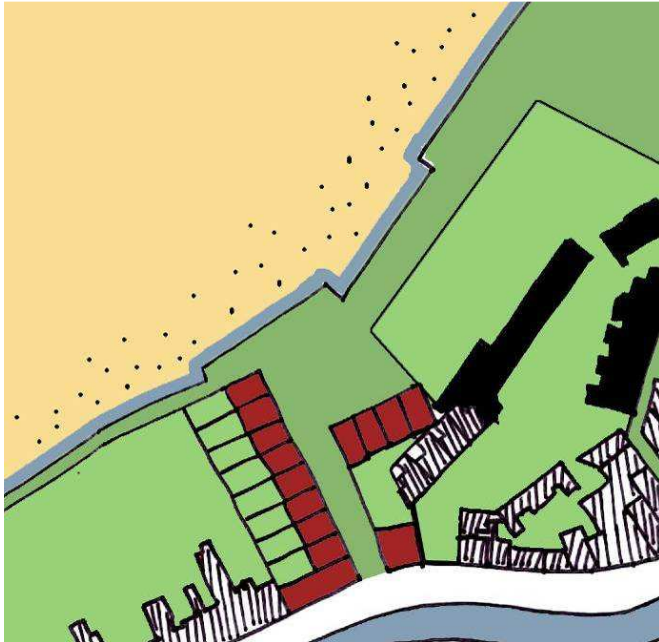
Foto 26: Referentie patio-woning: Claerhout - van Biervliet, Brugge

6.5.4 Technische dienst

Aan de Kleine Dijk komt met het verdwijnen van de technische dienst van de stad Diksmuide een grote site voor woonontwikkeling vrij. Door het slopen van dit grote gebouw ontstaat ook de mogelijkheid om het zicht op de polders vanuit de stad meer open te trekken. Bovendien kan een doordachte aanpak van de site de toegankelijkheid van het begijnhof voor de brandweer verbeteren.

Om aan al deze voorwaarden te voldoen werden voor de ontwikkeling van dit strategisch project een aantal spelregels opgesteld. Iedere ontwikkeling op deze plek moet een publieke ruimte van Kleine Dijk tot polders creëren. Zo wordt de straatwand ter hoogte van de technische dienst opengemaakt om vanuit de stad een zicht op de polders te bieden. Deze publieke ruimte moet een wand krijgen en de privacy van de aanpalende percelen moet verzekerd blijven. Daarom wordt aan de Kleine Dijk een halfopen bouwblok gemaakt, waarbij de gesloten bebouwing aan de technische dienst 'de hoek omdraait'. Ook aan de zijde van het begijnhof krijgt het openbaar domein een gevel. De twee hoekgebouwen van de nieuwe woonontwikkelingen vormen dan als het ware een 'poort' naar de polders. Om deze 'poort' voldoende te accentueren wordt een strategie uit de wederopbouwperiode hernomen. De twee hoekgebouwen worden, mits enige variatie, aan elkaar gespiegeld en krijgen aan de hoek een accent.

Het nieuwe openbaar domein fungeert ter hoogte van de woonontwikkelingen als een woonerf. Meer naar de polders toe ontstaat een publieke groenruimte die aansluit bij het park ten noorden van het begijnhof en de randparking. Het parkeren gebeurt (half)ondergronds en gebundeld om passage van gemotoriseerd verkeer op het woonerf te vermijden. Het openbaar domein wordt zo vormgegeven dat de brandweer indien noodzakelijk de achterkant van het begijnhof kan bereiken.



Figuur 7: Strategisch project Technische dienst, Kleine Dijk



Foto 27: 'Poort' uit de wederopbouw, De Breyne Peelaertstraat



Hedendaags voorbeeld van twee gespiegelde hoekgebouwen die als 'poort' fungeren: Puls architecten i.o.v. agvespa, Schijfstraat, Antwerpen.

6.5.5 Politie

Bij de ontwikkeling van de zone ten westen van de IJzertoren, zou ook de politie daar een plaats kunnen krijgen. De Politie, nu gelegen aan de Sint-Sebastiaanlaan, moet in ieder geval op lange termijn op zoek naar een andere locatie. In de Sebastiaanwijk komt zo ruimte vrij voor nieuwe woonontwikkelingen en/of gemeenschapsvoorzieningen.



Figuur 8: Voorbeeld van mogelijke invulling strategisch project Politie, Sint-Sebastiaanlaan



Foto 28: Halfopen bebouwing met voortuin en garage, Sint-Sebastiaanlaan

6.5.6 Bloemmolenkaai

Aan de Bloemmolenkaai worden door het RUP Centrum mogelijkheden gecreëerd voor het ontwikkelen van meergezinswoningen. Het bedrijf op het einde van de Bloemmolenkaai zal hier op termijn moeten verdwijnen. Dit perceel grenst aan de publieke speeltuin en aan drie woonpercelen. Behalve de speeltuin zijn alle percelen in eigendom van dezelfde familie. Deze wetenschap schept de mogelijkheid om op termijn het volledige gebied te herbekijken en zo:

- de twee verschillende woontypologieën (meergezins- en eengezinswoningen) beter op elkaar af te stemmen;
- de speeltuin binnen deze projectzone strategisch in te planten;
- een langzaam verkeer verbinding van de Sebastiaanwijk naar de Bloemmolenkaai te voorzien.

Bij de ontwikkeling van dit strategisch project wordt voor de totaliteit van de zone een masterplan opgesteld waarin bovenstaande aspecten worden opgenomen.

6.6 Afbakening plangebied

Het plangebied voor het RUP Centrum is in grote lijnen afgebakend langs de landschappelijke grenzen die de kernstad begrenzen. In het westen en het zuiden wordt die grens heel duidelijk gevormd door respectievelijk de IJzer en de spoorwegbedding.

In het oosten is de landschappelijke markering iets minder aanwezig. Hier wordt de grens bepaald door de afbakening van de stationsomgeving en door het stadspark. De Stationsomgeving is een op zichzelf staand strategisch project en wordt in een afzonderlijk RUP behandeld. De grens van het RUP Centrum stopt dan ook waar het RUP Stationsbuurt begint. Concreet wordt deze grens gevormd door de perceelsgrens van de laatste percelen in de Maria Doolaeghestraat en wordt de oostelijke kant van de Montanusstraat uit het

plangebied gelaten. Meer naar het noorden vormt het stadspark de natuurlijke grens van het RUP en wordt het plangebied afgebakend door de woonblokken aan de Oostvesten.

In het noorden wordt de grens van het plangebied de grens tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, het polderlandschap. De afbakening van het kleinstedelijk gebied Diksmuide is een taak van de provincie. Het proces van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Diksmuide' is afgerond. Zowel in het Provinciaal, als in het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de nadruk gelegd op het compact houden van het stedelijk gebied van Diksmuide: 'De afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden moeten de huidige compactheid bestendigen.' De gemeente doet in haar een structuurplan een suggestie. Voor de noordelijke afbakening laat de stad ruimte voor uitbreiding tegelijk met of na de aanleg van de noordwestelijke omleiding. In het voorstel van afbakening (februari 2008) komt deze noordwestelijke omleiding niet aan bod. In de studie wordt de grens van het huidige woongebied op het gewestplan opgenomen als noordelijke afbakening van het stedelijk gebied. Deze afbakening houdt rekening houdend met het waardevolle landschap, de begrenzing van de ankerplaats 'IJzer tussen Diksmuide en Stuivekenskerke' en de begrenzing van de waardevolle gebieden in de biologische waarderingskaart. Vanuit het RUP Centrum zouden wij twee plekken aan de rand willen toevoegen aan het stedelijk gebied:

- Aan de westelijke rand een zoekzone voor de parking. Deze zoekzone wordt als een overdruk boven het agrarisch gebied gelegd. Zo wordt er ruimte voorzien om een eventuele uitbreiding van de huidige parking aan 4AD mogelijk te maken.
- Aan de oostelijke rand wordt ook de zone van de hoeve in de Galileistraat bij het stedelijk gebied gevoegd. Het omvormen van de bestaande oude boerderij naar een modern landbouwbedrijf is, zo dicht bij de stad, niet wenselijk. Deze boerderij komt binnen het RUP in woongebied te liggen. Wonen of stedelijke functies (horeca, recreatie...) kunnen deze locatie een nieuwe impuls geven en zijn hier meer op hun plaats. Eventuele nieuwe ontwikkelingen nemen geen nieuwe open ruimte in, omdat de afbakening van het plangebied zich beperkt tot de grens van de bestaande bebouwing en niet het volledige perceel opneemt.

Hierdoor wordt de noordelijke grens van het plangebied als volgt afgebakend:

- Aan Beerstblote, ten zuiden van de Handzame
- Langs de percelen van de huidige parking voor 4AD (niet opgenomen in waardevolle zones BWK) met een uitbreiding voor de zone voor parking, momenteel gelegen in agrarisch gebied. De noordelijke grens van de uitbreiding blijft ten zuiden van de Bloemmolens.
- Langs de grens van het woongebied tot aan de Galileistraat
- Ten westen van de Oostendestraat wordt een deel van het agrarisch gebied mee opgenomen in het plangebied van het RUP en dus ook in het stedelijk gebied. Deze zone wordt meegenomen om een eventuele ontsluiting vanuit de Galileistraat naar het achterliggend woongebied aan de Grote Dijk mogelijk te maken. De boerderij gelegen in de Galileistraat wordt ook meegenomen in het plangebied. Enkel de grens van de bestaande bebouwing wordt opgenomen in het plangebied, niet het volledige perceel.

7 Milieubeoordeling

7.1 Screening op mogelijke milieueffecten

Op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (12 oktober 2007) werden 15 adviesinstanties per aangetekende brief aangeschreven op 18 januari 2010, met de vraag hun advies en/of opmerkingen te formuleren op het 'verzoek tot raadpleging' voor het RUP Centrum Diksmuide. Voor deze adviesvraag werd een screeningsnota opgemaakt. Op 17 februari werd een rappelbrief verstuurd naar de instanties die nog geen advies geleverd hadden. Onderstaand zijn in het kort de conclusies uit de screeningsnota overgenomen. Daarna worden de binnengekomen reacties opgelijst.

7.1.1 Samenvatting milieuscreening

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Centrum Diksmuide dat de stad Diksmuide laat opmaken, valt onder het toepassingsgebied van het plan-mer-decreet. Het plan is niet van rechtswege plan-mer-plichtig omwille van volgende redenen:

- het plan heeft een betrekking op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik
- het plan vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
- de ontwikkelingen hebben betrekking op een klein gebied op lokaal niveau en zijn beperkt in omvang
- de site ligt niet in de directe omgeving van een speciale beschermingszone.

Conform het decreet werd kort de eventuele noodzaak voor milieueffectrapportage nagegaan. De disciplines bodem, lucht en klimaat, geluid en licht/straling en natuur werden niet relevant geacht. Voor de overige aspecten wordt hieronder het besluit van het effecten onderzoek overlopen:

7.1.1.1 Natuur

Uit de effectbespreking blijkt dat het verlies aan biologisch waardevolle percelen zich op de grens van het waardevolle en het stedelijk gebied bevindt en in oppervlakte minimaal is. Er worden geen significante negatieve effecten verwacht.

7.1.1.2 Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Bij de verdere uitwerking van het RUP moet de gracht worden behouden als begrenzing tussen de woonzone en het agrarisch gebied. Bij inachtneming van deze milderende maatregel zal de uitbreiding van de woonzone aan de Galileistraat geen negatief effect hebben op het landschap. De terreininname van de zoekzone voor parking moet bij verdere uitwerking van het RUP meer gedetailleerd worden op basis van een mobiliteitsstudie. Als uit deze studie blijkt dat de parking kan beperkt worden tot de inname van de bestaande parking, is het effect op het landschap gering. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij de bestaande parking er nogal verloederd bij ligt, kan een nieuwe, landschappelijk verantwoord vormgegeven parking zelfs een positief effect met zich meebrengen. Neemt de parking meer beslag op de ankerplaats dan de bestaande parking, dan moet dit als een negatief effect op het landschap worden beschouwd. In dit geval moeten in het RUP milderende maatregelen worden opgenomen om de visuele impact van de parking zoveel mogelijk te beperken, zoals het verlagen of landschappelijk inkleden van de parking.

De bescherming van het erfgoed en ontwikkeling van strategische projectzones kunnen positieve effecten met zich meebrengen. Enige verfijning van het RUP waarbij ook de constructieve elementen van het erfgoed worden beschermd is hier wel vereist.

7.1.1.3 Mens

Gezien de beperkte bijkomende verharding die mogelijk gemaakt wordt als gevolg van het plan, worden geen relevante negatieve effecten verwacht bij naleving van de vigerende wetgeving inzake hemelwaterputten en bijkomende verhardingen.

Door de ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden door het plan worden geen aanzienlijke effecten verwacht met betrekking tot de verkeersleefbaarheid van het plangebied. Sommige projecten kunnen zelfs een positief effect met zich meebrengen op zowel de parkeerdruk in het centrum als de verkeersleefbaarheid. De positie en dimensionering van de parking moeten bij de verdere uitwerking van het RUP afgestemd worden met het in herziening zijnde mobiliteitsplan. Wanneer er een goede afstemming is op basis van dit mobiliteitsplan, lijken er geen negatieve effecten te ontstaan.

Op ruimtelijk-visueel vlak blijken de geplande ingrepen grotendeels positieve effecten met zich mee te brengen.

7.1.2 Adviezen van de geraadpleegde instanties

Adviesinstantie	Opmerkingen
Provinciebestuur West-Vlaanderen - Ruimtelijke ordening, planning en beleid	Geen opmerkingen
Agentschap Economie Entiteit Ruimtelijke Ordening	Geen opmerkingen
Agentschap Ruimte en Erfgoed Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen	Geen advies ontvangen
Agentschap Ruimte en Erfgoed Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen	- Effectanalyse archeologie onvoldoende "Behoud van gevels" moet in het RUP verfijnd en genuanceerd worden tot "behoud van de constructieve elementen van een gebouw". Dit om niet tot façadisme te leiden. - Effectbespreking landschap onterecht als niet relevant negatief beschreven.
Agentschap Wegen en Verkeer	Geen advies ontvangen
Agentschap Wegen en Verkeer Buitendienst West-Vlaanderen	IJzerlaan blijft hoofdas voor vrachtverkeer
Agentschap Wonen Vlaanderen - Afdeling Wonen	Geen opmerkingen
ANB	Geen opmerkingen

De Lijn		Referenties naar openbaar vervoer opnemen
Departement Landbouw en Visserij		Ongunstig advies
Afdeling Duurzame		Herbevestigde agrarische gebieden opnemen in juridische tabel
Landbouwonwikkeling West-Vlaanderen		Motiveren dat de landbouwzetel binnen plangebied geen toekomstperspectieven heeft.
Departement LNE - Dienst VR		Geen opmerkingen
Departement LNE- Dienst BGP		- Opgenomen agrarisch gebied is landschappelijk waardevol - Nulalternatief beschrijven - Noordelijke agrarische zones wel mogelijk overstromingsgevoelig - Motivatie opnemen voor plaatsing zoekzone voor parking. Een alternatief uitwerken. Verbinding met het centrum aangeven.
Departement MOW		- Aanpak Esenweg meer prioritair dan IJzerbrug - Terugkoppeling met het in herziening zijnde mobiliteitsplan - Motiveren dat er geen bijkomende parkeerdruk is - Trage wegen en openbaar vervoer ook bespreken
Vlaamse Agentschap Zorg en Gezondheid		Geen opmerkingen
Afdeling Toezicht Volksgezondheid		
West-Vlaanderen		
VMM- Afdeling operationeel waterbeheer		- Voorwaardelijke gunstig advies - Impact van bouwprojecten op verzilting vermijden

8 Relatie tot het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

Twee deelgebieden van het plangebied zijn gelegen binnen het door de Vlaamse regering op 31 maart 2006 goedgekeurd herbevestigd agrarisch gebied (HAG) Regio Kust-Polders-Westhoek, deelgebied 2. De herbevestiging van de agrarische gebieden betreft een beslissing van de Vlaamse regering en moet de landbouwers meer rechtszekerheid bieden. Volgens de omzendbrief RO/2010/01 van de Vlaamse Regering, betreffende *'Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn'*, zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging.

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de gemeente bij de opmaak van het RUP de nodige acties neemt om het planologisch evenwicht te herstellen en dat een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering aan het RUP wordt toegevoegd. Dit gebeurt in de onderstaande puntjes:

8.1 Onderzoek naar alternatieve locaties

8.1.1 Zone voor parking

De zone voor parking, aan de Beerstblotestraat is gelegen binnen HAG. Op vandaag bevindt zich in het zuidelijk deel van dit gebied een geïmproviseerde randparking. Deze parking is goed bereikbaar vanuit de Oostendestraat, de noordelijke invalsweg van Diksmuide. Bovendien heeft de parking ook gemakkelijke voetgangersverbindingen met de Kasteelstraat en het centrum van Diksmuide. Vanuit mobiliteitsoogpunt is de parking dus goed gelegen.¹ Toch is nog gezocht naar alternatieve locaties in de noordelijke rand van Diksmuide, waarbij de impact op de omgeving kleiner zou kunnen zijn. Deze alternatieven zijn opgenomen in de screeningsnota (p. 63-65) die als bijlage bij dit RUP is gevoegd. Geen enkele van deze alternatieven bleek echter praktisch realiseerbaar. De alternatieven zijn daarom niet weerhouden.

8.1.2 Galileistraat

Het zoeken naar alternatieve locaties is niet aan de orde in het geval van het landbouwbedrijf aan de Galileistraat. De herbestemming van dit perceel van HAG naar zone voor centrumfuncties gebeurt niet omdat er op deze plek een specifieke centrumfunctie moet worden voorzien, maar wel om de toekomstperspectieven voor dit bedrijf te verruimen.

De huidige exploitant wordt dit jaar 64 en beschikt niet over opvolgers om de landbouwexploitatie verder uit te baten. Het landbouwbedrijf is uitdovend. Na stopzetting van de activiteit door de huidige exploitant zal het bedrijf niet meer worden gebruikt voor actieve landbouw. De omvorming van dit bestaand bedrijf naar een modern landbouwbedrijf is niet wenselijk op deze geringe afstand (minder dan 100m) van het woongebied. Omdat een dergelijke overname en omvorming niet wenselijk is, wordt dit perceel agrarisch gebied herbestemd naar zone voor centrumfuncties. Enkel het perceel waarop het landbouwbedrijf is gelegen, wordt herbestemd. De aanpalende gronden in agrarisch gebruik worden ongemoeid gelaten. Deze gronden zouden op termijn door derden kunnen worden geëxploiteerd. De herbestemming laat het voortbestaan van de huidige exploitatie en gebouwen toe. De exploitant kan ook de bestaande gebouwen verbouwen en/of uitbreiden. Maar de herbestemming van dit perceel maakt ook een omvorming van de bestaande gebouwen naar een nieuwe functie of het optrekken van nieuwbouw in de toekomst mogelijk. Door de herbestemming wordt dus een niet-wenselijke evolutie vermeden (omvorming tot modern landbouwbedrijf binnen het stedelijk gebied, zoals afgebakend in het PRUP AKSG) en worden meer toekomstperspectieven en alternatieven geboden naar herinvulling van de bestaande gebouwen of naar nieuwbouw.

¹ Voor meer uitleg over de noodzaak van deze randparking zie 9.1.1

8.2 Onderzoek naar de impact

Zowel de zone voor parking als de woonzone aan de Galileistraat zijn gelegen aan de rand van het bestaande woongebied met het HAG. Deze zones zorgen dus niet voor een impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van het HAG, maar nemen twee aan het woongebied grenzende delen van het HAG op binnen het woongebied.

Beide zones liggen ook binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Diksmuide, zoals afgebakend door het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Diksmuide'. Beide zones behoren dus tot het stedelijk gebied en de opname in het RUP Centrum valt dan ook te rechtvaardigen vanuit het principe van een gebiedsdekkend beleid.

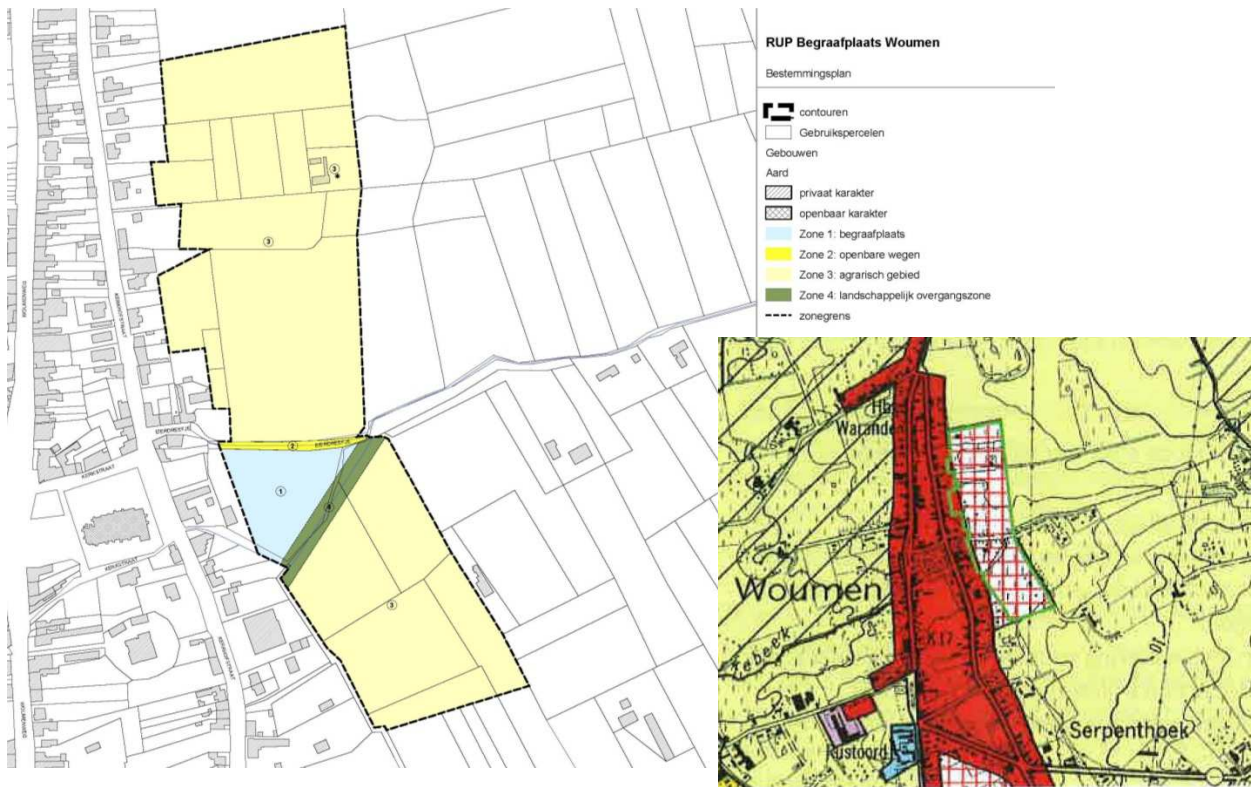
Het zuidelijk deel van de zone voor parking is op vandaag, niet meer in agrarisch gebruik, maar wel al in gebruik als parking. Deze parking is echter geïmproviseerd en niet aangelegd. Door de zone op te nemen als parking, kan de aanleg voor een landschappelijk geïntegreerde parking worden vergund. De impact van de parking op het omringende agrarische landschap zal door de landschappelijke aanleg, die in de voorschriften is opgenomen, verkleinen. Door de verschuiving zal de nieuw aan te leggen parking ook beter kunnen worden geïntegreerd in het landschap. De meer noordelijke parking komt iets lager te liggen dan de vestingmuur, waardoor de zichtbaarheid van de geparkeerde wagens vanuit het omliggende polderlandschap tot een minimum kan worden beperkt.

Het perceel in de Galileistraat is momenteel ingenomen door de gebouwen van het agrarisch bedrijf. De omliggende percelen en gronden die effectief in agrarisch gebruik zijn, worden ongemoeid gelaten. Bij de vervanging van de bestaande bebouwing door nieuwbouw, zal de impact op het omliggende agrarisch gebied beperkt zijn. De bestaande bebouwing wordt immers vervangen door nieuwbouw in de lijn van de aanpalende percelen.

8.3 Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

Met de goedkeuring van het RUP Centrum Diksmuide zal 18.793 m² HAG een andere bestemming krijgen. Voor deze oppervlakte wordt een 'planologische ruil' voorgesteld om het planologisch evenwicht te herstellen. Hiertoe is door de stad Diksmuide al het planningsinitiatief genomen voor de opmaak van het RUP Begraafplaats Woumen. Dit RUP zet een op het gewestplan als woonuitbreidingsgebied aangeduide zone om naar o.a. zone voor begraafplaats (zone 1), openbare wegenis (zone 2) en landschappelijk overgangsgedebied (zone 4). Het grootste aandeel van deze zone wordt echter omgezet naar agrarisch gebied (zone 3). In dit RUP wordt 72.920m² (7, 292 ha) woonuitbreidingsgebied omgezet naar agrarisch gebied. De in dit RUP als agrarisch gebied opgenomen zone volstaat dus ruim voor de compensatie van het in het RUP Centrum herbestemde agrarische gebied (18.793m²).

Met de definitieve vaststelling van dit RUP (dd. 30 mei 2011, publicatie in het Belgisch Staatsblad op 18 augustus 2011) heeft de stad Diksmuide het planologisch evenwicht pro-actief hersteld.



Figuur 9: RUP Begraafplaats Woumen - verordenend grafisch plan en gewestplan

9 Realisatieaspecten

Om de uitvoering van dit RUP te vervolledigen, worden de onderstaande flankerende maatregelen genomen:

- Er wordt een inrichtingsstudie/beeldkwaliteitsplan opgemaakt voor de aanleg van het openbaar domein in het centrum van Diksmuide. In dit plan worden minimaal het Italiëplein, De Generaal Baron Jacquesstraat, het Heilig Hartplein en de Grote Markt opgenomen. De in dit RUP beschreven 'centrale as' kan een aparte, herkenbare identiteit krijgen, maar moet naar algemeen beeld, materiaalgebruik en groenaanleg aansluiten bij de reeds gerealiseerde heraanleg van de Kleinen en Grote Dijk en de Vismarkt.
- Het aanbrengen van wijzigingen aan de gevel (bijvoorbeeld schilderen van gevels en crepi zetten op de muren, reclame, ...) wordt vergunningsplichtig gemaakt.
- Het RUP Begraafplaats Woumen werd proactief opgemaakt om door middel van planologische ruil, de in het RUP Centrum herbestemde HAG te compenseren en het planologisch evenwicht te herstellen (zie 8.Relatie tot het HAG)
- Er wordt een onteigeningsplan opgemaakt voor de randparking aan de Beerstblotestraat. Dit onteigeningsplan moet de stad Diksmuide toelaten om in de voorziene zone een randparking aan te leggen die de parkeerdruk in het centrum moet verlichten.

9.1 Motivatie onteigeningsplan randparking Beerstblote

9.1.1 Ontwikkeling van algemeen belang/openbaar nut

De ontwikkeling van de geïmproviseerde parking aan de Beerstblotestraat tot een volwaardige randparking moet de parkeerdruk in het Centrum van Diksmuide verlichten.

In het kader van de herziening van het mobiliteitsplan is er een grondige parkeerstudie uitgevoerd. Voor de studie is een parkeerduur- en frequentieonderzoek uitgevoerd op een donderdag en een zaterdag. Hieruit blijkt dat de parkeerbezettingsgraad in het hart van het centrum zeer hoog is. Ook blijven de wagens lang geparkeerd op een doordeweekse dag en staan er veel wagens foutief geparkeerd. Op zaterdag is de bezettingsgraad beperkter maar nog steeds hoog. De rotatie is op zaterdag wel hoger.

Het parkeeronderzoek leert dat het centrumgebied van Diksmuide nood heeft aan een parkeerregulering om het parkeergedrag te sturen. Met een goede regulering worden langparkeerders gestuurd naar de randparkings en komt er in de binnenstad ruimte vrij voor kortparkeerders. Het stadscentrum is immers compact genoeg om zich te voet te verplaatsen. Tevens biedt een regulering de mogelijkheid om de publieke ruimte kwalitatiever in te richten. De Grote Markt van Diksmuide is tot op vandaag één grote parkeerruimte. Een kwalitatievere inrichting biedt de mogelijkheid om de Grote Markt om te vormen tot een stedelijke ontmoetings- en belevingsruimte. Dit gaat weliswaar gepaard met de afbouw van het aantal parkeerplaatsen op de Grote Markt.

In de gemeenteraad is van meet af aan tot objectief gesteld om te voorzien in voldoende ruime randparkings om de langparkeerders uit het centrum te weren. Een spreiding van verschillende kleinere randparkings vanaf de toegangssassen naar het centrum werkt beter dan het voorzien van één grote parkeerruimte. Deze parkings moeten om efficiëntieredenen op loopafstand en liefst zo dicht mogelijk bij het stadscentrum liggen. Bovendien moeten ze ook gemakkelijk bereikbaar zijn via het hogere wegennet (bv. via een parkeerlus of parkeergeleiding).

Uit de behoefteberekening in de uitwerkingsnota van het mobiliteitsplan komt naar voor dat er nood is aan een extra randparking voor 105 tot 144 langdurig geparkeerde wagens. Er is in Diksmuide dus duidelijk een tekort aan parkeerplaatsen voor langparkeerders in de randparkings.

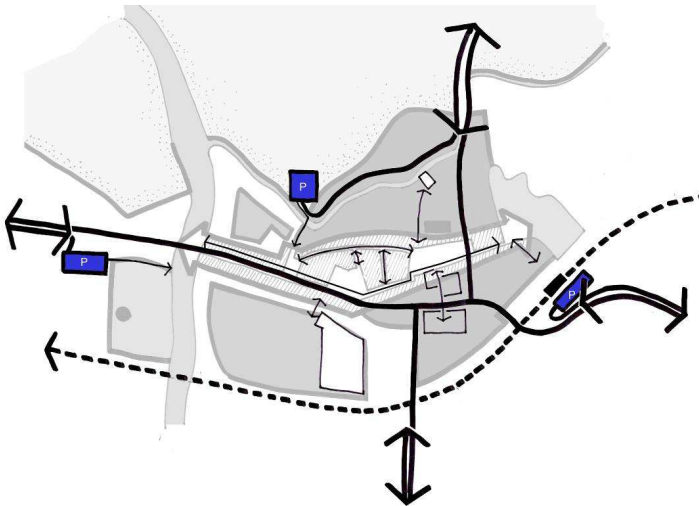
Op vandaag beschikt Diksmuide over de volgende randparkings:

- parkings station en Lange Veldstraat (49 pp), bereikbaar via de Esenweg
- parking Sint-Jansplein (34 pp) en Fabriekstraat (40 pp), bereikbaar via de Woumenweg

Om tegemoet te kunnen komen aan de behoefte aan bijkomende parkeerplaatsen voor langdurig parkeren worden de volgende nieuwe randparkings gepland:

- een pendelparking ten zuiden van het station
- een randparking aan de toekomstige evenementenhal

Om het systeem van randparkings aan de poorten van Diksmuide te vervolledigen, wordt ook de bestaande geïmproviseerde parking aan de Beerstblotestraat (88 pp), bereikbaar via de Kaaskerkestraat – Oostendestraat, officieel aangelegd.



Figuur 10: systeem van randparkings aan de poorten van Diksmuide moet de parkeerdruk in het centrum verlichten

De bestaande, geïmproviseerde randparking aan de Beerstblotestraat is op vandaag niet ingericht en helemaal niet geïntegreerd in de omgeving. Binnen het voorliggend RUP Centrum wordt de parking noordelijker opgeschoven, zodat het aanpalende perceel in woongebied, kan worden aangesneden. Dit stukje woongebied heeft immers potenties voor een stadsinbreidingsproject. Dergelijke stadsinbreidingsprojecten moeten de druk op het omliggende platteland wegnemen. Door de verschuiving zal de nieuw aan te leggen parking ook beter kunnen worden geïntegreerd in het landschap. De meer noordelijke parking komt iets lager te liggen dan de vestingmuur, waardoor de zichtbaarheid van de geparkeerde wagens vanuit het omliggende polderlandschap tot een minimum kan worden beperkt. De parking wordt bovendien volledig in het groen gerealiseerd.

De huidige parking heeft een capaciteit van ongeveer 88 pp. Voor de nieuwe parking wordt eenzelfde capaciteit voorzien, aangevuld met een aantal busparkings. Deze parking is een goede locatie voor busparkings:

- het Centrum voor LeerlingenBegeleiding van de Westhoek in de Kasteelstraat is gelegen. Vanaf de randparking in de Beerstblotestraat is de Kasteelstraat gemakkelijk te voet bereikbaar voor de leerlingen.
- De toeristenbussen kunnen uit het centrum verdwijnen en hier halt houden. Zowel de buurt van de Kasteelstraat als het stadscentrum zijn met een snelle wandelverbinding te bereiken. Via 2 bestaande bruggetjes is er een fiets- en wandelverbinding van de Beerstblotestraat naar de Kasteelstraat en de N35. Het stadscentrum, vismarkt en wilgendijk kunnen gemakkelijk worden bereikt via het wandelpad 'Alleyepad'.

De aanleg van deze parking is dus van algemeen belang. De ontwikkeling van de geïmproviseerde parking aan de Beerstblotestraat tot een volwaardige randparking, die is opgenomen in het systeem van

randparkings aan de poorten van Diksmuide, moet de parkeerdruk in het Centrum van Diksmuide immers verlichten en de verblijfskwaliteit van het openbaar domein in het centrum verhogen.

9.1.2 Alternatieven werden afgewogen

Voor een bespreking van deze alternatieven wordt verwezen naar de screeningsnota (p. 63-65), die als bijlage bij dit RUP is gevoegd.

9.1.3 Noodzaak tot verwerving

De randparking zal worden aangelegd en beheerd op initiatief van de stad Diksmuide. Het gaat om een openbare parking, die publiek toegankelijk moet zijn en wordt ingeschakeld in het algemeen mobiliteitsbeleid van de stad. Voor de realisatie van de randparking kan geen initiatief worden verwacht van de huidige eigenaars. De aanleg van de parking vraagt om een overheidsingreep en de gronden moeten worden verworven om deze ingreep mogelijk te maken.

10 Ruimteboekhouding

Bestemmingscategorie - bestemming	Oppervlakte Gewestplan (m ²)	Oppervlakte RUP (m ²)
Woongebied	544. 388	563.181
Agrarisch gebied	18. 793	0
Totale oppervlakte:	563. 181	563. 181

11 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeheven

Na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen worden de voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan 'Diksmuide-Torhout' dd 05.02.1979, die binnen de begrenzing van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft volgende bestemming overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

- art. 5 pt 1.0. Woongebied:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- art. 11 pt 4.1. Agrarisch gebied:

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

12 Opgave van verkavelingen die worden opgeheven

Nr. Diksmuide	Ref. St. Bouw	Naam
DI 22/2	VK 514	Bloemmolenkaai – Maertens
DI 24/1 DI 24/2	040.376 040.507	Yserheem
DI 27/1	8/32003/1098.1	Hof ter Bloemmolens
DI 27/3	5.00/32003/1098.3	Vaartstraat 2/Buitenbeentje
DI 27/5	5.00/32003/1098.4	Eldorado
DI 40/1	-	Vismarkt
DI 16/1 En 16/2	040.362	Breyne Peelaertstraat
DI 13/1 En 13/2	040.335	Montanusstraat / Stationsstraat (1974)

13 Register van de percelen die mogelijks in aanmerking komen voor planschadevergoeding, planbatenheffing, bestemmingswijzigingscompensatie of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Kaart 15: Weergave van het register planschade/planbaten

In volgende kaart wordt een overzicht gegeven van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (cfr codex RO art. 2.6.1.), een planbatenheffing (cfr codex RO art. 2.6.4.), een bestemmingswijzigingscompensatie (cfr DGPB art. 6.2.1.) of compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (cfr DGPB art. 6.3.1.).

Dit overzicht spreekt zich louter uit over de bestemmingswijziging die aan de basis kan liggen van voormelde vergoeding/heffing/compensatie, maar houdt geen rekening met de feitelijke eigendomsstructuur (een aantal percelen zijn bvb. in eigendom van de stad Diksmuide) noch met de decretaal voorgeschreven toepassingscriteria en uitzonderingsbepalingen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN CENTRUM

Provincie West-Vlaanderen

Stad Diksmuide

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Bart Antheunis

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van DIKSMUIDE
in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Marie Herman

Mieke Vanrobaeys

Het college van burgemeester en schepenen van DIKSMUIDE bevestigt dat onderhavig plan
ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van tot

De gemeentesecretaris

De burgemeester

Marie Herman

Lies Laridon

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van DIKSMUIDE

in zitting van

De gemeentesecretaris

De voorzitter gemeenteraad

Marie Herman

Mieke Vanrobaeys

Art. 0 Algemene bepalingen

§ 1 Begrenzing van het plangebied

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

§ 2 Verordenende kracht

Het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en het onteigeningsplan maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP.

§ 3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

§ 4 Goede Ruimtelijke ordening

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ordening:

- de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet bebouwde ruimtes
- de architecturale kwaliteit en esthetiek
- de hinderaspecten, privacy en comforteisen

§ 5 Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing

Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen instandhouding- en onderhoudswerken gebeuren.

Het uitbreiden of verbouwen van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is echter niet toegelaten. Bij uitbreiding, verbouwing of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

§ 6 Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones worden toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

§ 7 Werken en constructies in functie van waterbeheersing

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing, hetzij behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast, kunnen in alle zones worden toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkarakteristieken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en voor zover ze in overeenstemming zijn met de watertoets.

§ 8 Openbaar domein

Openbaar domein kan in elke bestemmingszone worden ingericht, ook buiten de zone voor openbaar domein, voor zover ze niet hinderlijk zijn voor de normale algemene functies van de betrokken zone en voor zover ze het architectonische karakter van het betrokken gebied niet verstoren. De eigendom van het nieuwe openbaar domein wordt kosteloos aan de stad overgedragen.

§ 9 Gehanteerde begrippen

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Aan het wonen verwante voorzieningen	Voorzieningen op buurtniveau, o.a. bakker, slager of algemene voedingswinkel, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, diensten, parkeer- en openbare vervoervoorzieningen, sociale en culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Autostandplaats	Ruimte die nodig is om een auto lang te plaatsen bij de functie.
Balkon	Open uitbouw van beperkte afmetingen aan een enkele verdieping van een gebouw met verblijfsfunctie, voorzien van een leuning. De toegang tot het balkon gebeurt vanuit een verblijfsruimte van het gebouw.
Bebouwing, bestaande bebouwing	Alle constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig in de zone op het moment van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en weergegeven op het grafisch plan.
Bebouwing, gegroepeerde bebouwing	Bebouwingswijze waarbij kleine groepen van gebouwen door bouwvrije zijtuinstroken worden gescheiden.
Bebouwing, gesloten bebouwing	Bebouwingswijze waarbij het gebouw twee gemeenschappelijke zijgevels of wachtgevels heeft, of een gemeenschappelijke zijgevel en een wachtgevel.
Bebouwing, halfopen bebouwing	Bij halfopen bebouwing is één van de twee zijgevels grotendeels geschakeld met de bebouwing op het aangrenzend perceel.
Bestemming, hoofdbestemming	De hoofdbestemming is de verplichte bestemming van de bestaande en op te richten gebouwen. De hoofdbestemming neemt minimaal 51% van de totale vloeroppervlakte van een gebouw in.
Bestemming, nevenbestemming	Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming binnen de betreffende zone. Tenzij anders vermeld in de voorschriften, neemt de nevenbestemming maximaal 49% van de totale bruto-vloeroppervlakte van een gebouw in. Indien de nevenbestemming verplicht is, zal dit aangegeven worden in het desbetreffende voorschrift.
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder. De bouwlaag voldoet aan een minimumhoogte volgens de bouwcode.
Bouwlijn	Lijn waarop een van de gevels van een gebouw is of kan worden geplaatst.
Buitenruimte	Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.
Carport	Autostalling met minder dan drie muren onder een afdak, bij een gebouw

	horend.
Constructieve elementen	Het dakgebinte, de dragende balken van het dak, de buitenmuren en dragende binnenmuren van een gebouw.
Eengezinswoning	Niet gestapelde woning op een eigen perceel. De woning heeft een eigen voordeur op het openbaar domein.
Erker	Gesloten uitbouw aan een gevel die zich uitstrekt over een of meerdere verdiepingen.
Fietsstelplaats	De ruimte die nodig is om een fiets lang te plaatsen bij de functie.
Garage	Overdekte autostandplaats, ingeloten met minstens vier muren of drie muren en een poort of hek.
Gebouw, bijgebouw	Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Gebouw, hoofdgebouw	Gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden beschouwd
Gemeenschapsvoorziening	Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.
Groenaanleg	Onverharde, onbebouwde en met vegetatie begroeide oppervlakte.
Groendak	Dak dat volledig voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen.
Groepswoningbouw	Het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen.
Grondgebonden woning	Woning met een eigen toegang tot het openbaar domein. De woning heeft op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte. Deze buitenruimte is rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning.
Instandhoudings- en onderhoudswerken	Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Kangoeroewoning	Een kangoeroewoning bestaat uit twee aan elkaar gekoppelde, zelfstandige wooneenheden met een inpandige verbinding voor ouderen, jongeren of mensen met een handicap en hun familie. De familie verleent mantelzorg vanuit de (grotere) hoofd woning. Een kangoeroewoning wordt beschouwd als een eengezinswoning.
Kleinschalige constructies ter ondersteuning van de tuinfunctie	Hieronder wordt verstaan bergingen, hobbyserres, dierenhokken, sauna's, bubbelbaden, zwembaden, pergola's, tuinmuren en terrassen.
Kroonlijst	Bovenkant van de gootafwerking bij hellende daken of de bovenkant van de afwerking van platte daken of van een verticale wand.
Kroonlijsthoogte	De afstand gemeten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst.
Luifel	Een luifel is een al dan niet uitschuifbaar element, bestaande uit een dak, dat met de ene horizontale kant aan de buitenzijde van een gebouw is bevestigd, terwijl de daartegenoverliggende zijde vrij dragend is.

Maaiveld	Het peil van de as van het openbaar domein – hetzij het voetpad, hetzij de openbare weg – waaraan een perceel paalt.
Meergezinswoning	Gebouw waarin twee of meer afzonderlijke volwaardige woonentiteiten georganiseerd zijn met een gemeenschappelijke toegang tot het publieke domein. Kangoeroewoningen worden niet beschouwd als meergezinswoningen.
Nieuwbouw	Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 60% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
Nokhoogte	De afstand tussen het peil van het maaiveld aan de basis van de gevel of peil van de as van het voorliggend voetpad en de nok.
Openbaar domein	Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst.
Onderhouds- en instandhoudingswerken	Werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Parkeerplaats	Plaats waar geparkeerd kan worden, resp. waar geparkeerd mag worden.
Perceel	Afgedeeld stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.
Perceelsgrens	De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meer percelen.
Publiek (adj.)	Voor iedereen toegankelijk
Publiek gebouw	Gebouwen die een publieke functie herbergen, zoals een bibliotheek, cultureel centrum, buurtcentrum, stads- of toeristische diensten...
Reclame (gevelreclame)	Borden, vlaggen, lichtbakken en soortgelijke elementen aan gevels van woningen, winkels en gebouwen die een reclameboodschap, merknaam of dergelijke weergeven
Rooilijn	De lijn die de grens tussen privaat en openbaar terrein afbakt.
Stabiliteitswerken	Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals: - Het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen, - Het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen;
Straatbeeld	De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.
Streekeigen	Streekeigen soorten zijn soorten die typerend zijn voor de streek en bijgevolg landschappelijk typerend.

Terras	Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.
Tuin (voor/zij/achter)	Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting behoren. De voortuin betreft de zone gelegen tussen de effectieve voorgevel en de rooilijn. De achtertuin betreft de zone gelegen tussen de uiterste achtergevel en de achterste perceelsgrens. De zijtuinen betreffen alle zones gelegen tussen de effectieve zijgevel en de vrije laterale perceelsgrens.
Uitbreiden	Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.
Verblijfsruimte	Ruimte voor het verblijven van mensen; hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, keukens, slaapkamers, badkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes, onderwijslokalen, handelszaken, restaurants, cafés. Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: toiletten, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.
Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.
Voorgevelbouwlijn	Denkbeeldige lijn waarop de voorgevel moet worden geplaatst. Op de plaatsen zonder voortuin valt deze samen met de rooilijn.
Voorgevelzone of voortuin	Zone gelegen tussen de effectieve voorgevel en de rooilijn.
Wooneenheid	Gebouw of deel van een gebouw, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Woonerf	Eén of meer speciaal ingerichte openbare wegen, waarbij de voetgangers (en spelende kinderen) de volledige breedte van de openbare weg mogen gebruiken. De bestuurders mogen in een woonerf de voetgangers niet in gevaar brengen of hinderen; zo nodig moeten zij stoppen. Zij moeten bovendien dubbel voorzichtig zijn ten aanzien van kinderen. De voetgangers mogen het verkeer niet nodeloos belemmeren. Het openbaar domein wordt zo ingericht dat het voldoet aan de in het verkeersreglement (KB van 1/12/1975) opgenomen definitie van woonerf.
Zijgevelzone of zijtuin	Zone gelegen tussen de effectieve zijgevel en de vrije laterale perceelsgrens.
Zone	Het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.
Zorgwonen	Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden: a) In een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd, b) De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid, c) De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de

hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,

d) De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

- 1) Hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
- 2) Hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een ten laste neming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Art. 1 Zone voor centrumfuncties



categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
-------------	--

Bestemming

De zone is bestemd voor verschillende stedelijke functies verweven binnen het bouwblok. De volgende functies zijn toegelaten:

- Wonen, één- en meergezinswoningen
- Detailhandel met een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 400 m² per handelszaak
- Horeca
- Kantoren
- Gemeenschapsvoorzieningen
- Culturele, recreatieve, groene en sportieve voorzieningen

Art. 1.0 Algemene bepalingen

Voor veranderingen aan de gevel moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd.

Inrichting

Onverminderd de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en latere wijzigingen, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

- gebouwen, constructies of kleine elementen geheel of gedeeltelijk slopen, inclusief het verwijderen of verminken van bouwdelen
- gevels ontleisteren of het schilderwerk verwijderen
- gevels pleisteren of schilderen
- gevelsteen aanbrengen
- kleine elementen aanbrengen
- dakuitbouwen aanbrengen
- zonnepanelen of zonnecollectoren

Onder kleine elementen worden o.a. verstaan: erkers, balkons, bordessen, goten, kroonlijsten, schoorstenen, dakkapellen, balklagen, kapconstructies, balustrades, luiken...

plaatsen

- schotelantennes plaatsen
- raam- en deuropeningen aanbrengen, wijzigen of dichtmaken
- buiten rolluiken en zonneschermen plaatsen of vernieuwen

Behoudens bestaande toestand, moeten alle uitbreidingen, verbouwingen en nieuwbouw aan de volgende voorwaarden voldoen:

De inrichtingsvoorschriften zijn gericht op het realiseren van een gesloten bouwblok.

Openingen in de straatwand mogen niet van die aard zijn dat het gesloten karakter van het bouwblok verdwijnt.

Voor publieke gebouwen kan een uitzondering gemaakt worden op het gesloten bouwblok. Door de straatwand te openen kan het publiek gebouw meer 'in het oog springen' en zijn statuut bevestigen.

Voor zover de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, zijn interne ontwikkelingen binnenin het bouwblok toegelaten.

§ 1 Aard van de bebouwing:

Gesloten bebouwing.

Openingen in de straatwand zijn toegestaan:

- als zij het gesloten karakter van de bouwblok respecteren
- voor publieke gebouwen

Interne ontwikkelingen binnen het bouwblok zijn toegelaten.

Door de grote aanwezigheid van bouwkundig erfgoed en de eenheid in typologie en materialisatie van deze bebouwing, wordt voor deze zone het principe van wenselijkheid van behoud gehanteerd. Dit wil zeggen dat er in eerste instantie wordt van uitgegaan dat het behoud van de bestaande toestand wenselijker is dan een verandering.

Belangrijk hierbij is het behoud van de bestaande straatwanden (voorgevel en dak) en de architecturale kwaliteiten van het gebouw. Het interieur kan sterk worden verbouwd, volumes kunnen worden uitgebreid maar de structuur en de architecturale kwaliteiten van het gebouw moeten bewaard blijven.

§ 2 Wenselijkheid van behoud:

In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Er wordt uitgegaan van dit principe voor de straatgevel(s), de bedaking en de andere constructieve elementen van het gebouw.

Het uitgangspunt voor deze zone is dat het kwalitatieve straatbeeld in deze zone moeten worden bewaard.

Voor alle panden die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dus een zekere kwaliteit bezitten en voor alle werken die een impact kunnen hebben op het straatbeeld, wordt daarom aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een motivatienota toegevoegd. Deze motivatienota moet de vergunningverlenende overheid in staat stellen om de impact van de voorgestelde werken op het algemeen straatbeeld in te schatten.

In de motivatienota bij de bouwaanvraag wordt enerzijds de waarde van de bestaande toestand aangegeven. Dit moet de vergunningverlenende overheid toelaten om de waarde van het pand en de betekenis voor zijn omgeving in te schatten.

Daarnaast wordt ook aangegeven wat de waarde van de in de bouwaanvraag voorgestelde ingreep zal zijn. Dit moet de vergunningverlenende overheid toelaten om de meerwaarde voor het straatbeeld van de veranderingen in te schatten.

Om de waarde van de bestaande toestand en van de in de bouwaanvraag voorgestelde ingreep, te kunnen aantonen worden de volgende drie waardebegrippen gehanteerd:

- de gebruikswaarde: deze heeft betrekking op de mate waarin het gebouw aan actuele gebruiksvragen kan beantwoorden. De gebruikswaarde houdt rekening met de functionele draagkracht van het gebouw, maar ook met zijn bouwfysische toestand en expressievermogen;
- de culturele waarde: deze ligt in het vermogen van een gebouw om te getuigen van zijn actuele of historische eigentijdsheid. Dit kan een strikte monumentenwaarde, een (kunst)historische waarde of een actuele kunstwaarde zijn.
- de locuswaarde: deze moet geëvalueerd worden met betrekking tot de omgeving. De locuswaarde van een gebouw geeft de mate aan waarin een gebouw de stadsstructuur ondersteunt of een bepalend deel vormt van een groter kwalitatief geheel.

Voor meer informatie over deze begrippen wordt verwezen naar de toelichtingsnota.

Hoekpanden en percelen die van straat tot straat lopen, beschikken dus over twee volwaardige gevels.

Onder een verblijfsruimte wordt een ruimte verstaan waarin mensen 'verblijven'. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: salons, keukens, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes, onderwijslokalen, restaurants.

Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: toiletten, bergplaatsen, garages.

De bestaande percelering zorgt voor een bepaalde ritmiek in de straatwand. Deze ritmiek mag niet doorbroken worden door een té brede gevel. Daarom wordt een pandsgewijze opbouw voorgeschreven die de bestaande perceelsstructuur leesbaar houdt. Bij nieuwe gevels dienen de oorspronkelijke percelen niet behouden te blijven. Van belang is dat de verticaliteit van panden in de nieuwbouw terug te vinden. Zo kunnen vb. 3 bestaande smalle gevels vervangen worden door 2 nieuwe gevels, maar niet door één gevel.

§ 3 Motivatienota:

Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op één of meerdere van de volgende aspecten:

- een pand opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;
- een verandering aan de straatgevel(s) en/of de bedaking;
- stabiliteitswerken die impact hebben op het uitzicht van het gebouw aan de straatzijde;

wordt aan de aanvraag een motivatienota toegevoegd.

De motivatienota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

De motivatienota maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

De motivatienota geeft inzicht in:

- de gebruikswaarde
- de culturele waarde
- de locuswaarde

van zowel de bestaande toestand, als van de in de bouwaanvraag voorgestelde realisatie.

§ 4 Volwaardige gevels:

Alle straatgevels, dit zijn gevels die grenzen aan een het openbaar domein, zijn volwaardige gevels. Deze gevels beschikken minimaal over één opening die aansluit op een verblijfsruimte en die visueel contact tussen de verblijfsruimte en het openbaar domein mogelijk maakt.

§ 5 Kavelbreedte:

Het is toegestaan kavels samen te voegen. Dit kan ofwel met behoud van de oorspronkelijke constructieve elementen en gevels. Ofwel, bij eventuele sloop van de gevels, mits de nieuwe gevel een pandsgewijze opbouw krijgt.

§ 6 Verplichte bouwlijn:

Voor alle bebouwing in eerste linie is de rooilijn de verplichte voorgevelbouwlijn.

De verplichte bouwlijn moet altijd duidelijk herkenbaar blijven in het volume.

Binnenin het bouwblok kunnen ook volumes opgetrokken worden. Bebouwing in tweede linie is toegelaten, mits de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd.

Reclame haaks op de gevel:



§ 7 Luifels en reclame:

Luifels zijn niet toegestaan.

Het aanbrengen van reclame aan de gevel is enkel toegestaan voor handels- en horecazaken, diensten en openbare gebouwen. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw.

Alle reclame wordt enkel op de voorgevel op een minimale afstand van 0,50 m van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht.

Reclame op de gevelvlakken: enkel reclame onder de vorm van losse letters die onrechtstreeks worden verlicht, is toegelaten. De reclame heeft een maximale uitbouw ten opzichte van de rooilijn van 0,30 m en bevindt zich op een minimale hoogte van 2,80 m van het maaiveld.

Reclame haaks op de gevelvlakken is enkel toegestaan onder de vorm van banieren met een puntbevestiging. De reclame heeft een maximale uitbouw ten opzichte van de rooilijn van 0,60 m, is maximaal 2,00 m hoog en bevindt zich op een minimale hoogte van 2,80 m van het maaiveld.

Alle reclame wordt zo vormgegeven en aangebracht dat ze maximaal rekening houdt met de bestaande opbouw en ritmiek van de gevel.

§ 8 Bouwdiepte:

Op de gelijkvloerse verdieping mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits er bij een woning vanuit de verblijfsruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle verblijfsruimtes voldoende daglicht is.

Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte, voor woningen in eerste linie 12 m.

De bouwdiepte in tweede linie wordt bepaald door de goede ruimtelijke ordening: lichten, zichten, privacy...

§ 9 Bouwhoogte:

De kroonlijst- en nokhoogte moet worden afgestemd op die van de waardevolle elementen in de omgeving die het talrijkste zijn en dus kenmerkend kunnen worden genoemd voor de omgeving. Soms is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te plaatsen waar een harmonie duidelijk merkbaar is. Soms is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld, meestal echter zijn dit de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw van de bouwvraag.

De kroonlijst- en nokhoogte worden bepaald door de waardevolle elementen in de omgeving.

§ 10 Dakvorm:

De dakvorm van de bestaande waardevolle bebouwing in deze zone varieert sterk. Daarom wordt de dakvorm vrij gelaten. Het vrij laten van de dakvorm wil niet zeggen dat er geen rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand en het algemeen straatbeeld.

Vrij. De nok mag loodrecht op de bouwlijn (diephuis) of parallel met de bouwlijn (breedhuis) worden uitgewerkt. De dakverdieping mag van een lijstgevel of trapgevel worden voorzien.

§ 11 Materiaal:

De materialisatie van de gevel wordt niet aan voorschriften onderworpen om vooruitstrevende architectuur en materiaalgebruik niet tegen te gaan. Het vrij laten van de materialisatie van de gevel wil niet zeggen dat er geen rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand en het algemeen straatbeeld.

Er worden geen beperkingen naar gevelmateriaal opgelegd.

Het gebruik van dakgoten in pvc is niet toegestaan.

§ 12 Gevelopbouw:

De verticaliteit van de gevel dient benadrukt te worden. Brede ramen kunnen gerealiseerd worden mits ze opgedeeld worden zodat de verticaliteit van het gebouw benadrukt wordt.

De voorgevel wordt opgebouwd uit verticale traveeën.

§ 13 Toegang

Indien de bovenverdiepingen als afzonderlijke entiteiten functioneren (vb. verhuurd als woning) dan dient deze voorzien te worden van een eigen toegang. Soms zijn percelen van 5,00 breed hiervoor nog te smal en verliest men hierdoor ruimte van de gelijkvloerse handelszaak. Om hier voldoende flexibiliteit in te bouwen wordt ook toegelaten dat deze toegang op andere plaatsen dan de voorgevel of het eigen pand mag gerealiseerd worden.

Bij gevels met een breedte groter dan 5 m, waarvan het gelijkvloers en de verdieping(en) als aparte entiteiten functioneren, moet op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang tot de verdieping(en) worden voorzien. Deze toegang mag voorzien worden via het eigen pand, hetzij via een aanpalend pand.

§ 14 Tuinen en terrassen:

Tuinafscheidingen op de perceelsgrenzen worden voorzien in volle muren of in levende hagen.

§ 15 Autostandplaatsen:

Het betreft de heffing van een gemeentebelasting bij het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing. Goedgekeurd op de gemeenteraad van

Voor het minimum aantal te voorziene autostandplaatsen wordt verwezen naar de in de

26/02/2007 en geldig tot 2013. De regeling zal nadien worden herzien.

Met een volwaardige gevel wordt bedoeld: een gevel die op elke verdieping over minimaal één opening beschikt, die aansluit op een verblijfsruimte en die visueel contact tussen de verblijfsruimte en het openbaar domein mogelijk maakt. Een volwaardige gevel heeft dus op het gelijkvloers, naast de toegang tot de parkeergarage, ook nog minimaal één opening die contact tussen het openbaar domein en de achterliggende verblijfsruimte mogelijk maakt.

gemeente van toepassing zijnde reglementering.

De te voorziene parkeerplaatsen kunnen niet worden afgewenteld op het openbaar domein.

In gevels, van minder dan 7 m breed, grenzend aan het openbaar domein zijn geen garages of toegangen tot collectieve parkeervoorzieningen toegestaan

Voor grote projecten met een collectieve parking, kan hierop een uitzondering worden gemaakt.

Gevels met een garage of een toegang tot een collectieve parking, blijven volwaardige gevels. Alle toegangen bevinden zich inpandig. Uitpandige hellingen zijn niet toegestaan.

Bij grote bouwprojecten is het realiseren van parkeervoorzieningen in de binnenruimte van het bouwblok toegestaan. Deze parkeergarages voorzien minimaal in de eigen behoefte. Een buurtparking, waarbij parkeerplaatsen te huur of te koop worden aangeboden voor buurtbewoners of gebruikers mag worden toegevoegd met een maximum van 50 parkeerplaatsen.

Collectieve parkeervoorzieningen kunnen zowel ondergronds als bovengronds worden voorzien, maar zijn steeds inpandig. Het niet-bebouwde dak van de collectieve parkeergarage wordt als groendak, terras, groene tuin of openbaar domein ingericht.

§ 16 Fietsstelplaatsen:

Meergezinswoningen, vanaf 4 wooneenheden, voorzien per wooneenheid 1 fietsstelplaats per slaapkamer en 1 extra plaats. Een fietsstelplaats mag collectief worden gerealiseerd.

Art. 1.1 Polderfront

1.1

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 1.0, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

§ 1 Aard van de bebouwing:

De woningen gelegen aan de Kleine Dijk vormen naar de straat toe een gesloten gevelwand. Alle bebouwing bevindt zich aan de straatkant, naar de polders toe worden de percelen steeds minder bebouwd en groener om na de zone voor openbaargroen over te gaan in het weidse

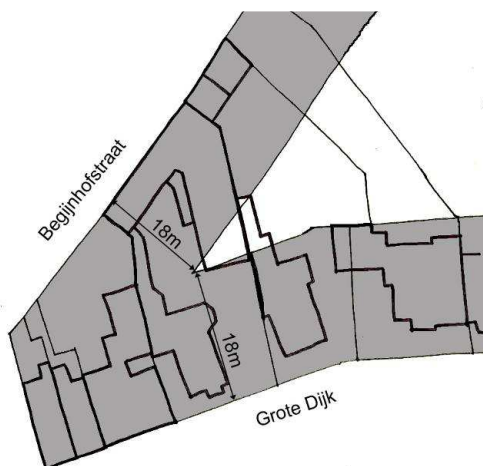
Gesloten en halfopen bebouwing op de rooilijn aangeduid op het plan.

Bebouwing in tweede linie is enkel toegelaten aan

polderlandschap.

De woningen gelegen aan de Grote Dijk hebben de voorgevel zowel naar de Grote Dijk, de Begijnhofstraat als naar het Poldergebied. Dit kan voor de percelen gelegen aan de Grote Dijk en de Begijnhofstraat, waar de perceelsdiepte niet zo groot is, onder de vorm van patiowoningen. Meer naar de Oostendestraat op, kan er aan de voor- en achterzijde van het perceel een wooneenheid worden gerealiseerd of kan er een gezamenlijke woonontwikkeling ontstaan.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer mag niet gebeuren via de langzaam verkeersverbinding die op het verordenend grafisch plan is aangeduid op de rand van het Poldergebied (conform art. 8.3).



Figuur 11: art 1.1 Polderfront: bouwdiepte

de Grote Dijk en de Oostendestraat.

Woonontwikkelingen op de percelen 335H en 336P mogen geen hypotheek leggen naar mogelijke ontwikkelingen op de aanpalende diepere tuinen van woningen in de Grote Dijk.

De ontsluiting van het achtergelegen gebied gebeurt via een eigen te realiseren wegenis en via de te realiseren wegenis, zoals indicatief aangeduid op het verordenend grafisch plan (conform art. 8.2), naar de Galileistraat.

Ontwikkelingen op de percelen 335H en 336P mogen geen hypotheek leggen op een ontsluiting naar de Galileistraat van mogelijke ontwikkelingen op de aanpalende diepere tuinen van woningen in de Grote Dijk.

§ 2 Verplichte bouwlijn:

Voor alle bebouwing in eerste linie is de verplichte voorgevelbouwlijn aangeduid op het plan.

§ 3 Bouwdiepte:

Op de gelijkvloerse verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 18 m. Deze bouwdiepte kan vanaf elke bouwlijn worden gerealiseerd.

Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte 12 m.

§ 4 Tuinen en terrassen:

Kleinschalige constructies ter ondersteuning van de tuinfunctie zijn enkel toegelaten binnen een afstand van 30 m van de woning.

Tuinafscheidingen op de perceelsgrenzen worden voorzien in levende hagen. Bij de perceelsgrenzen aan de (te realiseren) langzaam verkeersverbinding, mag in de haag een opening met poort naar het pad voor langzaam verkeer worden voorzien.

Art. 1.2 Galileistraat-Beerstblote

1.2

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 1.0, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

De bebouwing in deze zone bevindt zich aan de grens van het stedelijk gebied. Achter de bebouwing worden de polders zichtbaar. In deze zone komen vrijstaande woonontwikkelingen voor. Het niet-bebouwde maaiveld wordt open gehouden om maximaal doorzicht naar de polders te geven. Deze duidelijk minder stedelijke bebouwingsvorm moet de overgang maken tussen het stedelijke woongebied met zijn gesloten bouwblokken en het open landschap van de polders.

§ 1 Aard van de bebouwing:

Vrijstaande bebouwing.

§ 2 Bouwdiepte:

De bouwdiepte bedraagt max. 18 m.

§ 3 Bouwbreedte:

De bouwbreedte bedraagt max. 18 m.

De bouwbreedte wordt ook bepaald door de afstand tot de zijperceelsgrenzen, die minimaal 5 m moet zijn.

Ter hoogte van 4AD kan hierop een uitzondering worden gemaakt en kan tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

§ 4 Bouwhoogte:

De bouwhoogte is beperkt tot 5 bouwlagen, de eventuele onderdakse bouwlagen inbegrepen.

De nokhoogte is maximaal 15 m.

De harmonieregel zou in deze zone onderuit kunnen gehaald worden doordat er weinig waardevolle elementen aanwezig zijn. Om de harmonie toch voldoende te waarborgen wordt daarom een maximale bouwhoogte opgelegd.

§ 5 Tuinen en terrassen:

Alle niet-bebouwde perceelsdelen worden als gemeenschappelijke groenruimte ingericht. Deze groenruimte wordt open gehouden. Er mag enkel lage begroeiing met een maximale hoogte van 1m worden voorzien, om het doorzicht naar de polders niet te belemmeren. Verharding wordt beperkt tot de oprit naar de garage, een pad naar de voordeur en eventuele terrassen op het gelijkvloers, met een maximale diepte van 3m. Eventuele perceelsafscheidingsen worden voorzien in levende hagen met een maximale hoogte van 1 m.

Achter de bebouwing worden de polders zichtbaar. In deze zone komen vrijstaande woonontwikkelingen. Het niet-bebouwde maaiveld wordt open gehouden om maximaal doorzicht naar de polders te geven.

Art. 1.3 IJzerlaan

1.3

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 1.0, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

§ 1 Bouwdiepte:

Op de gelijkvloerse verdieping mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits:

- er bij een woning vanuit de verblijfsruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle verblijfsruimtes voldoende daglicht is.
- het plat dak ingericht wordt als groendak, terras of groene tuin.

Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte, voor woningen in eerste linie 20 m.

De bouwdiepte in tweede linie wordt bepaald door de goede ruimtelijke ordening: lichten, zichten, privacy...

Art. 1.4 Heilig Hartplein - Gasthuisstraat

1.4

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 1.0, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

§ 1 Bouwdiepte:

Op de gelijkvloerse verdieping mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits:

- er bij een woning vanuit de verblijfsruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle verblijfsruimtes voldoende daglicht is.
- het plat dak ingericht wordt als groendak, terras of groene tuin.

Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte, voor woningen in eerste linie 20 m.

De bouwdiepte in tweede linie wordt bepaald door de goede ruimtelijke ordening: lichten, zichten, privacy...

Art. 1.5 Oostendestraat – Kinderdagverblijf

1.5

Binnen de zone is momenteel een kinderdagverblijf gevestigd. Het betreft een bestemming die een eigen bouwvolume en inrichting van het perceel vraagt, die afwijkt van aanpalend woonontwikkelingen. Het betreft een gebouw in open bebouwing dat aansluitend bij de Oostendestraat gebouwd werd. Het achterliggende deel wordt als speelzone voor het kinderdagverblijf gebruikt.

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van het kinderdagverblijf (of andere bestemmingen die binnen het bestaand gebouw kunnen gerealiseerd worden conform de bestemmingen in de grondbestemming) niet te verhinderen wordt het in een afzonderlijke overdrukzone gelegd waarbij de ontwikkelingen op korte termijn worden afgestemd op de huidige activiteiten, maar waar op lange termijn ook ontwikkelingen kunnen gerealiseerd worden die naar bouwprofiel en bestemming aansluiten op de mogelijkheden in de aanpalende zones.

Zolang dat er ontwikkelingen binnen het bestaande gebouw plaatsvinden blijven de voorschriften van het art. 1.5 van toepassing. Bij afbraak van de bestaande constructies en de aanvraag voor een nieuwbouw of herbouw in functie van woningbouw is het niet wenselijk dat dit binnen het bouwvolume gebeurd van art. 1.5. Om de woningen beter te integreren in hun omgeving worden daarom de bouwvoorschriften van art. 1.2 Galileistraat-Beersblote vooropgesteld. Dit houdt een open bebouwingsvorm van meergezinswoningen in (urban villa's) aan de rand van het stedelijk gebied als overgang naar het Polderfront in.

Het bestaande gebouw is momenteel ca. 30-35 m diep gebouwd. Om op termijn voldoende ontwikkelings- en groeimogelijkheden te voorzien wordt de bouwdiepte op max. 50 m gelegd. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om aan het bestaande gebouw een uitbreiding te realiseren.

Het bestaande gebouw is nagenoeg over gans de perceelsbreedte gebouwd. De voorschriften worden binnen deze zone afgestemd op de bestaande situatie.

Het huidige gebouw bevat twee bouwlagen, maar de bouwhoogte refereert in bepaalde zones tot ca. 3 bouwlagen. Om de toekomstmogelijkheden niet te veel te beperken en de ontwikkelingsmogelijkheden af te stemmen om deze van de aanpalende zones wordt een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen vooropgesteld.

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 1.0, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

§ 1 Aard van de bebouwing:

Vrijstaande bebouwing aansluitend bij Oostendestraat.

Bouwen in tweede bouwlinie, aansluitend bij het Polderfront is niet toegelaten binnen deze zone.

Bouwen in tweede bouwlinie is enkel toegelaten bij afbraak van de bestaande constructies en het realiseren van een herbouw of nieuwbouw voor woningbouw binnen deze zone. Op dat moment dienen de voorschriften zicht te richten tot de bepalingen die zijn opgenomen in art. 1.2 Galileistraat-Beerstblote.

§ 2 Bouwdiepte:

De bouwdiepte bedraagt max. 50 m.

§ 3 Bouwbreedte:

De bouwbreedte wordt bepaald door de afstand tot de zijperceelsgrenzen, die minimaal 5 m moet zijn.

§ 4 Bouwhoogte:

De bouwhoogte is beperkt tot 5 bouwlagen, de eventuele onderdakse bouwlagen inbegrepen.

De nokhoogte is maximaal 15 m.

§ 5 Tuinen en terrassen:

Alle niet-bebouwde perceelsdelen worden als gemeenschappelijke groene ruimte ingericht.

Verhardingen worden beperkt tot de noodzakelijke.

Eventuele perceelsafscheidingen worden voorzien in:

- draadafsluiting
- levende hagen met een maximale hoogte van 1,50 m.

Art. 2 Zone voor wonen – waterfront



categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
-------------	--

Bestemming

Hoofdbestemming van deze zone is wonen.

Nevenbestemmingen:

- kantoren
- diensten
- horeca
- gemeenschapsvoorzieningen

De nevenbestemmingen worden enkel op het gelijkvloers en de eerste verdieping toegelaten.

Art. 2.0 Algemene bepalingen

Inrichting

Behoudens bestaande toestand, moeten alle uitbreidingen, verbouwingen en nieuwbouw aan de volgende voorwaarden voldoen:

§ 1 Aard van de bebouwing:

Gesloten bebouwing.

Binnen de **projectzone Bloemmolenkaai**, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.6, wordt open bebouwing toegelaten.

§ 2 Verplichte bouwlijn:

De rooilijn is de verplichte bouwlijn.

Binnen de **projectzone Bloemmolenkaai**, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.6, wordt geen verplichte bouwlijn opgelegd. Binnen deze zone mag zowel gebouwd worden langs Bloemmolenkaai, Sint-Sebastiaanlaan als in het tussenliggende gebied.

§ 3 Kavelbreedte:

De bestaande kavels mogen worden onderverdeeld, maar niet samengevoegd.

Binnen de **projectzone Bloemmolenkaai**, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.6, mogen kavels worden samengevoegd om een betere inrichting van de projectzone te bekomen.

De stedelijke straatwand is opgebouwd uit een variatie aan meergezinswoningen. De appartementen vormen niet een aaneengesloten en egale wand, maar vertonen een duidelijke pandsgewijze opbouw.

Deze opbouw wordt bekomen door het beperken van de bouwbreedte van een appartementsgebouw en een variatie in bouwhoogte, gevelopbouw en materiaalkeuze tussen de verschillende appartementsgebouwen, maar vooral door het benadrukken van de verticale ritmiek.

§ 4 Bouwdiepte:

De maximale bouwdiepte is 18 m.

§ 5 Bouwbreedte:

De maximale bouwbreedte is 24 m. Gebouwen die breder zijn dan 12 m, moeten een duidelijke onderverdeling van de gevel maken in verticale traveeën.

§ 6 Bouwhoogte:

De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 6 bouwlagen: 5 volle bouwlagen en 1 onderdakse, of achteruitgetrokken bouwlaag.

De bovenste bouwlaag moet op basis van de 45°-regel achteruit worden geschoven ten opzichte van de gevels van de onderliggende lagen.

De maximale kroonlijsthoogte is 16 m.

De maximale nokhoogte is 19 m.

Aan de zonegrenzen moet de bebouwing aansluiten bij die van de andere zone. Dit wil zeggen dat de bouwhoogte aansluitend bij de bebouwing van de aanpalende zone de maxima van de aanpalende zone volgt. Op basis van de 45°-regel kan dan geleidelijk hoger worden gebouwd.

Binnen de **projectzone Bloemmolenkaai**, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.6, mag de bouwhoogte aansluitend bij de Bloemmolenkaai maximaal 8 bouwlagen bedvatten: 7 volle bouwlagen en 1 onderdakse of achteruitgeschoven bouwlaag. Vervolgens dient de bouwhoogte af te nemen naar de Sint-Sebastiaanlaan. Aansluitend bij de Sint-Sebastiaanlaan mag de bouwhoogte maximaal 4 bouwlagen bevatten: 3 volle bouwlagen en 1 onderdakse of achteruitgeschoven bouwlaag.

De bovenste bouwlaag moet op basis van de 45°-regel achteruit worden geschoven ten opzichte van de gevels van de onderliggende lagen.

Aan de zonegrenzen moet de bebouwing aansluiten bij die van de andere zone. Dit wil zeggen dat de bouwhoogte aansluitend bij de bebouwing van de aanpalende zone de maxima van de aanpalende zone volgt. Op basis van de 45°-regel kan dan geleidelijk hoger worden gebouwd.

§ 7 Dakvorm:

vrij.

§ 8 Gevelopbouw:

In de gevelopbouw wordt aansluiting gezocht bij de aanpalende bebouwing.

Zichtbare (delen van de) zijgevel moeten worden afgewerkt als een volwaardige gevel. Dit wil zeggen dat deze gevel minimaal over één opening beschikt die aansluit op een verblijfsruimte en die visueel contact tussen de verblijfsruimte en het openbaar domein mogelijk maakt.

Wachtgevels worden op een visueel aantrekkelijke manier en in een duurzaam materiaal afgewerkt (bvb. gevelsteen, klimplanten...) tenzij voor het aanpalende perceel een lopende of goedgekeurde stedenbouwkundige vergunning kan worden voorgelegd.

§ 9 Terrassen op de verdieping:

Binnen de **projectzone Bloemmolenkaai**, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.6, mogen uitpandige terrassen van max. 1,50 m zonder het toevoegen van steunpilaren, opgericht worden.

§ 10 Verhardingen:

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen, zoals toegangen naar de woningen, toegangen naar (ondergrondse) parkeerplaatsen, parkeerplaatsen en terrassen worden toegelaten. Parkeerplaatsen dienen aansluitend bij de openbare weg te worden ingericht.

§ 11 Tuinen:

De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene tuinen worden ingericht.

Tuinafscheidings op de perceelsgrenzen worden voorzien in levende hagen.

De niet-bebouwde en niet-verharde delen binnen **projectzone Bloemmolenkaai**, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.6, worden ingericht als één samenhangende kwalitatieve semi-publieke groene ruimte.

§ 12 Autostandplaatsen:

Voor het minimum aantal te voorziene autostandplaatsen wordt verwezen naar de in de gemeente van toepassing zijnde reglementering.

Elk project voorziet minimaal in de eigen behoefte aan autostandplaatsen. Bijkomend kunnen autostandplaatsen voor bezoekers en buurtbewoners aangelegd worden.

Inpandige terrassen zijn in de gehele zone mogelijk. Binnen de projectzone zijn zowel inpandige als uitpandige terrassen mogelijk.

Parkeerplaatsen voor bewoners dienen maximaal ondergronds ingericht te worden. Op de begane grond worden enkel parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Deze dienen aansluitend bij de Bloemmolenkaai ingericht te worden. Binnen de projectzone Bloemmolenkaai kunnen deze zowel aansluitend bij de Bloemmolenkaai als de Sint-Sebastiaanlaan ingericht worden, maar niet in het tussenliggende gebied.

Het betreft de heffing van een gemeentebelasting bij het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing. Goedgekeurd op de gemeenteraad van 26/02/2007 en geldig tot 2013. De regeling zal nadien worden herzien.

Onder collectieve parkings wordt verstaan een gezamenlijke ondergrondse parking die voor meerdere bouwentiteiten wordt opgericht.

Onder een volwaardige gevel wordt verstaan: een gevel die op elke verdieping over minimaal één opening beschikt, die aansluit op een verblijfsruimte en die visueel contact tussen de verblijfsruimte en het openbaar domein mogelijk maakt. Een volwaardige gevel heeft dus op het gelijkvloers, naast de toegang tot de parkeergarage, ook nog minimaal één opening die contact tussen het openbaar domein en de achterliggende verblijfsruimte mogelijk maakt.

Een buurtparking, waarbij parkeerplaatsen te huur of te koop worden aangeboden voor buurtbewoners of gebruikers mag toegevoegd worden met een maximum van 50 parkeerplaatsen.

De autostandplaatsen voor eigen behoeften en buurtbewoners worden ingericht in ondergrondse parkeergarages. De autostandplaatsen voor bezoekers mogen bovengronds, aansluitend bij de openbare weg aangelegd worden.

De ondergrondse parkeergarages mogen collectief georganiseerd worden.

Gevels met een toegang tot een ondergrondse (collectieve) parking, blijven volwaardige gevels.

Per ondergrondse parkeergarage mag slechts één toegang worden voorzien. Bijkomende toegangen zijn enkel mogelijk bij grotere collectieve parkings of als deze opgelegd worden door de brandweer. De toegang bevindt zich inpandig. Uitpandige hellingen zijn niet toegestaan.

Binnen de **projectzone Bloemmolenkaai**, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.6, mogen ook uitpandige toegangen en hellingen worden aangelegd om collectieve ondergrondse parkeergarages te bereiken.

Het niet-bebouwde dak van de parkeergarage wordt als groendak, terras, groene tuin of openbaar domein ingericht.

Uitzonderingen op bovenstaande regels kunnen enkel toegestaan worden in projecten waar de gevels grenzen aan het openbaar domein, kleiner zijn dan 7 m. In deze gevels zijn geen garages toegestaan.

§ 13 Fietsstelplaatsen:

Meergezinswoningen, vanaf 4 wooneenheden, voorzien per wooneenheid 1 fietsstelplaats per slaapkamer en 1 extra plaats. Een fietsstelplaats mag collectief worden gerealiseerd.

Art. 2.1 Beerstblote

2.1

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 2, gelden de volgende voorschriften:

Bestemming

Om de ontwikkeling van de Bloemmolens en zo ook het behoud van het erfgoed niet te belemmeren, worden alle functies toegestaan. Dit wil niet zeggen dat zomaar alles kan. De herbestemming van het gebouw moet uiteraard worden afgetoetst aan de draagkracht van het gebouw en zijn omgeving.

Wonen – meergezinswoningen.

Voor de oude Bloemmolens zijn alle functies toegelaten, die de draagkracht van het gebouw en zijn omgeving niet overschrijden.

Nevenbestemmingen zijn, uitgezonderd voor de oude Bloemmolens, niet toegelaten.

Inrichting

De aanblik van dit waterfront vanuit de polders bestaat uit losstaande appartementsgebouwen, als blokjes op een rij. De Bloemmolens blijven daarbij het meest impact hebben. Dit wordt gerealiseerd door voldoende afstand te voorzien tussen de Bloemmolens en naastliggende gebouwen. Ook wordt ervoor gezorgd dat de breedte van de gebouwen steeds kleiner is dan die van de Bloemmolens. De breedte van het gebouw staat in verhouding tot de hoogte: hoe hoger, hoe smaller het gebouw. Alle gebouwen zijn zowel op het polderlandschap als naar het centrum gericht en hebben dus aan alle zijden evenwaardige gevels. De bebouwing is alzijdig.

§ 1 Aard van de bebouwing:

Vrijstaande bebouwing

§ 2 Verplichte bouwlijn:

Er is geen verplichte bouwlijn, de maximale bouwlijn is aangegeven op het grafisch plan.

§ 3 Bouwbreedte:

De maximale bouwbreedte is 18 m. De bouwbreedte wordt ook bepaald door de afstand tot de perceelsgrens, die minimaal 5 m moet zijn.

§ 4 Bouwhoogte:

De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 8 bouwlagen: 7 volle bouwlagen en één onderdakse, of achteruitgetrokken bouwlaag. De achtste bouwlaag moet op basis van de 45°-regel achteruit worden geschoven ten opzichte van de gevels van de onderliggende lagen.

De maximale kroonlijsthoogte is 21 m.

De maximale nokhoogte is 24 m.

§ 5 Dakvorm:

Plat dak.

§ 6 Tuinen en terrassen:

Alle niet-bebouwde perceelsdelen worden als gemeenschappelijke groenruimte ingericht. Deze groenruimte wordt open gehouden. Er mag enkel lage begroeiing met een maximale hoogte van 1m worden voorzien, om het doorzicht naar de polders niet te belemmeren. Verharding wordt beperkt tot de oprit naar de garage, een pad naar de voordeur en eventuele terrassen op het gelijkvloers, met een maximale diepte van 3 m. Eventuele perceelsafscheidings worden voorzien in levende hagen met een maximale hoogte van 1 m.

Art. 2.2 Kasteelstraat

2.2

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 2, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

Inrichting

§ 1 Kavelbreedte:

De bestaande kavels mogen worden onderverdeeld en samengevoegd.

§ 2 Bouwdiepte:

Op de gelijkvloerse verdieping mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits:

- er bij een woning vanuit de verblijfsruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle verblijfsruimtes voldoende daglicht is.
- het plat dak ingericht wordt als groendak, terras of groene tuin.

Op de verdiepingen is de maximale bouwdiepte 18 m.

§ 3 Ontsluiting:

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet achterin gebeuren.

§ 4 Autostandplaatsen:

Parkeergarages kunnen zowel ondergronds als bovengronds worden voorzien, maar zijn steeds inpandig.

Het niet-bebouwde dak van de parkeergarage wordt als groendak, terras, groene tuin of openbaar domein ingericht.

Art. 3 Zone voor wonen – Hof ter Bloemmolens



categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
-------------	--

Bestemming

Hoofdbestemming: wonen - eengezinswoningen

Nevenbestemming: Enkel buurtondersteunende functies zijn toegelaten, voor zover ze de draagkracht van de buurt niet overschrijden en mits deze beperkt zijn tot het gelijkvloers met een bruto-vloeroppervlakte van max. 100 m² en worden gecombineerd met een woning.

Inrichting

§ 1 Aard van de bebouwing:

Gesloten bebouwing

De eenheid van deze wijk moet behouden blijven door eenheid in de architectuur. De woningen dienen per blok één architecturaal geheel te vormen.

De volgende percelen worden als één blok beschouwd:

- alle percelen met de voorgevel naar het plein aan de voet van de Bloemmolens;
- alle percelen met de voorgevel in de zijstraat van de IJzerlaan;

alle percelen met de voorgevel in de zijstraat van de Vaartstraat.

§ 2 Aanleg openbaar domein:

De eenheid van deze wijk blijft behouden door eenzelfde aanpak van het openbaar domein voor de volledige wijk. Bij eventuele heraanleg van het openbaar domein wordt een totaalplan voor de volledige woonwijk opgesteld.

§ 3 Verplichte bouwlijn:

De rooilijn is de verplichte bouwlijn.

Uitsprongen ten opzichte van de bouwlijn zijn toegestaan met een maximum van 0,60 m en over een maximale gevelbreedte van 3,00 m.

§ 4 Kavel- en bouwbreedte:

De minimale kavel- en bouwbreedte is 6,50 m.

Hof ter Bloemmolens is één wijk, een geheel van uniforme woningen georganiseerd rond het plein aan de voet van de voormalige Bloemmolens. De eenheid van deze wijk moet behouden blijven door eenheid in de architectuur. Bouwaanvragen moeten daarom verplicht per blok aangevraagd worden en per blok één architecturaal geheel vormen.

§ 5 Bouwdiepte:

De minimale bouwdiepte is 9 m, de maximale 12 m. De bouwdiepte wordt ook bepaald door afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens, deze is minimum 5 m.

§ 6 Bouwhoogte:

De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 4 bouwlagen: 3 volle bouwlagen en 1 onderdakse bouwlaag.

§ 7 Dakvorm:

Hellend dak met een hellingsgraad van minimum 30°. De nok wordt parallel aan de bouwlijn gerealiseerd.

§ 8 Materialen:

Alle woningen gelegen binnen één blok worden op dezelfde manier gematerialiseerd.
Gevels: baksteen,
Schrijnwerk: gelakt,
Daken: dakpannen

§ 9 Tuinen en terrassen:

Alle niet-bebouwde perceelsdelen worden als openbaar domein of als groene tuin aangelegd. De bestaande bomen moeten worden behouden. Het vellen van bomen is enkel mogelijk mits toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Diksmuide.

De perceelsafscheidings op de perceelsgrenzen palend aan de openbare wegen en voetwegen worden voorzien in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw met een hoogte van 1,80 m. In deze afsluiting mogen poortjes worden voorzien met een maximale breedte van 1m, voor verbinding met garagecomplex en openbare voetwegen. Andere perceelsafscheidings worden voorzien in levende hagen.

Het betreft de heffing van een gemeentebelasting bij het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing. Goedgekeurd op de gemeenteraad van 26/02/2007 en geldig tot 2013. De regeling zal nadien worden herzien.

§ 10 Autostandplaatsen:

Voor het minimum aantal te voorziene autostandplaatsen wordt verwezen naar de in de gemeente van toepassing zijnde reglementering.

Het is niet toegestaan garages in de woning zelf te voorzien. Alle garages worden gegroepeerd per blok voorzien in een

garagegroep.

Iedere autobergplaats heeft een binnenmaat van 3x6 m, is beperkt tot 1 bouwlaag en heeft een hellend dak met een helling van minimaal 30°. De materialisatie van de autobergplaatsen is dezelfde als deze van de hoofdgebouwen in hetzelfde blok.

Art. 4 Zone voor wonen – Sebastiaanwijk



categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
-------------	--

Bestemming

§ 1 Hoofdbestemming:

Wonen - eengezinswoningen

§ 2 Nevenbestemming:

Aan het wonen verwante voorzieningen, voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en niet hinderlijk zijn voor het wonen. Iedere niet-woonfunctie moet gecombineerd worden met een woning en is beperkt tot het gelijkvloers met een bruto-vloeroppervlakte van max. 100 m².

Art. 4.0 Algemene bepalingen

Inrichting

Behoudens bestaande toestand, moeten alle uitbreidingen, verbouwingen en nieuwbouw aan de volgende voorwaarden voldoen:

§ 1 Aard van de bebouwing:

Hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing of halfopen bebouwing, waarbij het hoofdvolume tegen het hoofdvolume en de bijgebouwen tegen de bijgebouwen worden gebouwd. Gesloten bebouwing op de plaatsen waar dit in de bestaande situatie al het geval is.

De bestaande bebouwing is duidelijk als één geheel opgetrokken. Deze eenheid versterkt de eigen identiteit van de wijk. Om deze identiteit te behouden, zonder daarom het aanpassen van de woningen naar hedendaagse standaard en eigen smaak onmogelijk te maken, wordt de focus gelegd op het in stand houden van de volumes.

De bestaande woningen bestaan uit een hoofdvolume en al of niet aangebouwde bijgebouwen. Het hoofdvolume bestaat uit 2 bouwlagen en heeft een zadeldak. De bijgebouwen beperken zich tot het gelijkvloers en hebben een zadeldak of plat dak.

Zowel verbouwingen als nieuwbouw moeten deze opbouw behouden. Het bouwvolume van het bestaande hoofdgebouw wordt steeds behouden. Bij nieuwbouw wordt het bouwvolume heropgebouwd. Gevelopeningen en – materialen kunnen worden veranderd. De uitbouwen en bijgebouwen kunnen een nieuwe configuratie krijgen.

Deze wijk kent een grote homogeniteit. Deze komt zowel naar voor in het openbaar domein, als in de bebouwing.

De aanleg van het openbaar domein kent een grote samenhang door het beperkt materiaalgebruik (betontegels in verschillende afmetingen) en het eenvoudige groen karakter (lanen met bomen, haagjes die de voortuinen afscheiden, graspleinen). Deze aanleg heeft in al zijn eenvoud een grote kwaliteit. Het openbaar domein moet dan ook zo verder worden onderhouden. Bij eventuele heraanleg van het openbaar domein wordt een totaalplan voor de volledige woonwijk opgemaakt

§ 2 Aanleg openbaar domein:

De eenheid van deze wijk blijft behouden door eenzelfde aanpak van het openbaar domein voor de volledige wijk. Bij eventuele heraanleg van het openbaar domein wordt een totaalplan voor de volledige woonwijk opgemaakt.

§ 3 Kavelbreedte:

De bestaande kavelstructuur blijft behouden, zie grafisch plan.

§ 4 Verplichte bouwlijn:

De bestaande bouwlijn van het hoofdgebouw blijft de verplichte bouwlijn. Bijgebouwen worden minimaal 1 m achteruit gebouwd ten opzichte van het hoofdvolume.

§ 5 Bouwbreedte:

De maximale bouwbreedte is 12 m. Bij (half)open bebouwing wordt de maximale bouwbreedte ook bepaald door de breedte van de zijtuinen. Deze zijtuinen hebben een minimale breedte van 3 m.

§ 6 Bouwdiepte:

De bestaande bouwdiepte van het hoofdvolume wordt aangehouden. De totale bouwdiepte is max. 18 m.

§ 7 Bouwhoogte:

De bestaande nok- en kroonlijsthoogte van hoofdvolume en bijgebouwen wordt aangehouden.

Nieuwbouw en uitbreidingen naast het hoofdvolume hebben een maximale nok- en kroonlijsthoogte van 3 m.

Nieuwbouw en uitbreidingen achteraan het hoofdvolume hebben een maximale nok- en kroonlijsthoogte van 6 m.

§ 8 Dakvorm:

Voor het hoofdgebouw is een zadeldak verplicht. De bestaande nokrichting en dakhelling wordt aangehouden. Dakvensters zijn toegestaan.

§ 9 Tuinen en terrassen:

De niet-bebouwde perceelsdelen moeten als openbaar domein of als groene tuinen worden ingericht.

De verharding in de voortuinstrook is beperkt tot de oprit naar de garage of carport en een pad naar de voordeur.

Terrassen worden zo georiënteerd dat ze optimaal gebruik maken van de opvang van zon en licht.

Tuinafscheidingen op de perceelsgrenzen worden voorzien in levende hagen. De hagen die de voortuinstrook van het openbaar domein scheiden, hebben een maximale hoogte van 1m. De andere tuinafscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 m.

Het betreft de heffing van een gemeentebelasting bij het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing. Goedgekeurd op de gemeenteraad van 26/02/2007 en geldig tot 2013. De regeling zal nadien worden herzien.

§ 10 Autostandplaatsen:

Voor het minimum aantal te voorziene autostandplaatsen wordt verwezen naar de in de gemeente van toepassing zijnde reglementering.

Er wordt minimaal één garage of carport per woning voorzien.

Bij een hoofdvolume met een minimale breedte van 10m kan de garage zich in het hoofdvolume bevinden, in alle ander gevallen wordt de garage of carport in een uitbreiding voorzien. De garage of carport is maximaal 5 m breed.

Art. 4.1 Sint-Sebastiaanlaan

4.1

Inrichting

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 4, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

§ 1 Aard van de bebouwing:

Hoofdzakelijk halfopen bebouwing, waarbij het hoofdvolume tegen het hoofdvolume en de bijgebouwen tegen de bijgebouwen worden gebouwd. Gesloten bebouwing op de plaatsen waar dit in de bestaande situatie al het geval is.

§ 2 Verplichte bouwlijn:

De bouwlijn voor het hoofdvolume ligt op 4 m van de voorste perceelsgrens.

§ 3 Bouwdiepte:

De bouwdiepte van het hoofdvolume is maximaal 8m. De totale bouwdiepte is maximaal 13 m.

§ 4 Kroonlijsthoogte:

De maximale kroonlijsthoogte voor het hoofdvolume en bijgebouwen achter het hoofdvolume is 6 m.

De maximale kroonlijsthoogte voor de bijgebouwen is 3 m.

§ 5 Nokhoogte:

De maximale nokhoogte voor het hoofdvolume is

10 m.

Art. 4.2 IJzerheem

4.2

Inrichting

Aanvullend op of in afwijking van de algemene bepalingen, zoals beschreven onder art 4, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

Deze zone bestaat uit een aantal vrijstaande of aaneengeschakelde (semi)publieke gebouwen in een groene omgeving. Aangezien de bebouwing een (semi)publieke functie vervult, kan zij een meer in het oog springende architectuur krijgen dan de omliggende bebouwing. De ruimte rond en tussen de gebouwen wordt ingericht als een publieke groenruimte.

§ 1 Aard van de bebouwing:

Vrijstaande bebouwing

§ 2 Verplichte bouwlijn:

De plaatsing van nieuwe gebouwen of uitbreidingen van bestaande gebouwen is vrij binnen de zone.

§ 3 Bouwbreedte:

De maximale bouwbreedte is 30 m.

§ 4 Bouwdiepte:

De maximale bouwdiepte is 45 m.

§ 5 Bouwhoogte:

De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 6 bouwlagen: 5 volle bouwlagen en één onderdakse, of achteruitgetrokken bouwlaag. De vijfde bouwlaag wordt op basis van de 45°-regel achteruit geschoven ten opzichte van de gevels van de onderliggende lagen.

De maximale nok- en kroonlijsthoogte is 18 m

§ 6 Dakvorm:

vrij.

§ 7 Tuinen en terrassen:

Alle niet-bebouwde perceelsdelen worden als publieke groenruimte ingericht. Deze publieke groenruimte doet dienst als buurtpark.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de (her)aanleg van de publieke ruimte moet de vergunningverlenende overheid op een visuele manier inzicht geven in:

- het aantal voorzien parkeerplaatsen
- de verhouding van de verharde tot de onverharde publieke ruimte
- de soorten waarvan in de aanleg gebruik wordt gemaakt.

De verharding is beperkt tot de wegenis, de toegang tot de gebouwen en de nodige parkeerruimte om te voorzien in eigen behoefte.

Het betreft de heffing van een gemeentebelasting bij het ontbreken van parkeerplaatsen bij nieuwbouw of verbouwing. Goedgekeurd op de gemeenteraad van 26/02/2007 en geldig tot 2013. De regeling zal nadien worden herzien.

§ 8 Autostandplaatsen:

Voor het minimum aantal te voorziene autostandplaatsen wordt verwezen naar de in de gemeente van toepassing zijnde reglementering.

Autostandplaatsen worden gegroepeerd georganiseerd.

Zowel bovengrondse als ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegelaten.

Toegangen tot ondergrondse parkeervoorzieningen bevinden zich inpandig.

§ 9 Fietsstelplaatsen:

Meergezinswoningen, vanaf 4 wooneenheden, voorzien per wooneenheid 1 fietsstelplaats per slaapkamer en 1 extra plaats. Een fietsstelplaats mag collectief worden gerealiseerd.

Art. 5 Zone voor kernwinkelgebied - overdruk



Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
-------------	--

Bestemming

In het gebied aangeduid met deze overdruk is detailhandel toegelaten met een bruto vloeroppervlakte van max. 400m².

Voor panden met adres in de IJzerlaan – Heilig Hartplein en voor de strategische projecten binnen deze zone wordt detailhandel met een bruto vloeroppervlakte tot max. 1000m² toegestaan.

Inrichting

Aanvullend op of in afwijking van de geldende voorschriften van de zone, gelden de volgende inrichtingsvoorschriften:

§ 1 Gevelopbouw:

Binnen deze zone kan de ombouw van de gevel naar etalage gebeuren, op één van de onderstaande wijzen:

1. ombouwen van de bestaande openingen naar etalage
2. behoud van de bestaande openingen en invoegen van de etalage als tweede wand
3. doortrekken van de bestaande openingen tot op de grond voor het voorzien van een etalage.

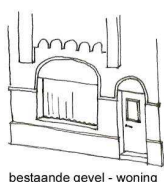
§ 2 Luifels:

Luifels zijn in deze zone toegestaan aan de voorgevels van handelszaken. De luifel heeft een maximumuitsprong van 1 m en bevindt zich op een minimale hoogte van 2,50 m van het maaiveld. De luifel wordt zo vormgegeven en aangebracht dat hij maximaal rekening houdt met de bestaande opbouw en ritmiek van de gevel.

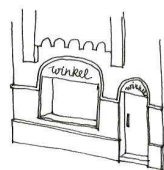
§ 3 Openbaar domein:

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de (her)aanleg van de publieke ruimte wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

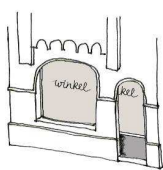
De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige



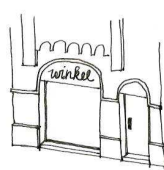
bestaande gevel - woning



bestaande openingen = etalage



etalage = tweede wand



openingen tot op de grond

Voor het openbaar domein en de groenaanleg van de straten en pleinen binnen deze zone wordt één totaalplan opgemaakt. Hierdoor vormen alle straten en pleinen in het kernwinkelgebied een herkenbaar en samenhangend geheel en binden ze visueel de kade aan de IJzer met het stadspark en de stationsbuurt.

Naar kleur en materiaal sluit de aanleg van het openbaar domein aan bij de aanleg van het toeristisch kerngebied (Kleine en Grote Dijk, Vismarkt, Sint-Niklaasstraat).

voorschriften van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Elke vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepast of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De inrichtingsstudie verduidelijkt op een visuele manier dat:

- het openbaar domein is ontworpen en ingericht als één herkenbaar en samenhangend geheel.
- er een eenheid is in de materialisatie en groenaanleg van de publieke ruimte en dat die aansluit op de aanleg van het toeristisch kerngebied

Art. 6 Zone voor strategisch project - overdruk



Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
-------------	--

Als er zich een opportuniteit voordoet of als eigenaars van aanpalende percelen willen meestappen in het strategisch project, moet dit uiteraard mogelijk zijn. De afbakening van het strategisch project moet in die zin worden geïnterpreteerd als een minimaal noodzakelijke afbakening om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te bekomen.

Bestemming

De gebieden aangeduid met deze overdruk spelen een voortrekkersrol in de stadsvernieuwing. Ze hebben een voorbeeldfunctie en bezitten een grote architecturale kwaliteit.

De overdrukzone bakent de strategische projecten af en legt een aantal expliciete spelregels op die de ruimtelijke kwaliteit van het project moeten waarborgen.

Voor ieder strategisch project gelden uiteraard ook de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone, op voorwaarde dat ze de overdruk niet tegenspreken.

Inrichting

Alle ontwikkelingen binnen één van de gebieden aangeduid met deze overdruk moeten als één samenhangend geheel worden ontworpen. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op (een deel van) één van de gebieden aangeduid met deze overdruk wordt een inrichtingsstudie voor het volledige gebied gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.

Elke vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepast of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De inrichtingsstudie omvat een integraal concept m.b.t. de inrichting van het gebied, zowel voor het wonen, de wegenis als de groenaanleg.

De inrichtingsstudie geeft aan hoe het

voorgenomen project zich verhoudt tot wat al is gerealiseerd in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Een gefaseerde uitwerking van de inrichtingsstudie is mogelijk.

Art. 6.1 Polderpand

[6.1]

Het gebouw moet een duidelijk zichtbare toegang hebben aan het schoolplein.

Bij de aanleg van de niet-bebouwde ruimtes wordt aansluiting gezocht bij de aanleg van het omliggende openbaar domein (Schoolplein, Heilig Hartplein, IJzerlaan). In het ontwerp worden deze ruimtes als één geheel benaderd.

Art. 6.2 Boterhalle

[6.2]

De ligging van dit binnengebied tussen de Grote Markt en de site van cc Kruispunt, maken deze plek een ideale locatie voor een combinatie van gemeenschapsvoorzieningen en commerciële functies met wonen. Deze plek kan een motor zijn voor het handelscentrum en het winkelgebeuren dicht naar de Grote Markt brengen. Tegelijk kan door de ontwikkelingen in de Boterhalle de culturele site nauwer aansluiten bij het centrum.

Van cruciaal belang hiervoor is het opwaarderen van de langzaamverkeeras van de Konijnenstraat. Door de toegangen meer zichtbaar te maken en in het binnenblok meer open ruimte te voorzien kan deze passage een heel stuk aantrekkelijker worden. De aanleg van het openbaar domein is dan ook een belangrijk gegeven in de herontwikkeling van de Boterhalle. Deze plek mag niet concurreren met de Grote Markt. Zij moet een intiemer en groener karakter krijgen en zo als een rustplek in het stedelijk weefsel fungeren. Door de passage aantrekkelijker te maken zal ook de Maria Doolaeghestraat minder als een barrière worden ervaren en het cc Kruispunt, bibliotheek... dicht naar het centrum worden gebracht. Om echt een onderdeel te vormen van het commerciële centrum en het winkelwandelparcours van Diksmuide is ook een doorgang naar de Albertstraat belangrijk.

De niet-bebouwde ruimtes worden aangelegd als private groene tuin of als openbaar domein. De te realiseren langzaam verkeerverbindingen worden door de publieke ruimte verbonden tot één geheel en als passage aantrekkelijker gemaakt.

Alle autostandplaatsen worden ondergronds voorzien.

Art. 6.3 Wilgendijk

[6.3]

De ontwikkeling van dit gebied kan als voorbeeld dienen voor een nieuwe typologie van wonen in deze straat. De percelen aan deze (noordelijke) kant van de Wilgendijk grenzen zowel aan voor- als achterzijde aan openbaar domein en moeten daarom over twee volwaardige gevels beschikken. De buitenruimte situeert zich dan ook midden in het perceel. Voor de kleiner woningen kan dit in de vorm van

Centraal in het project staat een gemeenschappelijk binnengebied dat als buitenruimte fungeert voor alle gebruikers van de ontwikkeling. Rondom dit binnengebied worden woningen gerealiseerd met voorgevels zowel naar de Wilgendijk, enerzijds als naar de Kleine Dijk,

patiowoningen. Voor grotere percelen kan dit opgevat worden als wonen rond een binnengebied. Door zijn grootte kan dit strategisch project de typologie van het wonen rond een binnengebied ten volle uitwerken en zo als voorbeeld fungeren voor de andere woningen in de straat.

anderzijds.

Art. 6.4 Technische dienst

[6.4]

Dit strategisch project moet een publieke ruimte van Kleine Dijk tot polders creëren. De straatwand ter hoogte van de technische dienst wordt opengemaakt om vanuit de stad een zicht op de polders te bieden. Om de privacy van de aanpalende percelen te verzekeren, krijgt de publieke ruimte een wand: aan de Kleine Dijk wordt de bestaande gesloten bebouwing afgewerkt met een halfopen volume, dat de scharnier vormt tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe gesloten bebouwing aan de technische dienst die 'de hoek omdraait'. Ook aan de zijde van het begijnhof krijgt het openbaar domein een gevel.

De twee hoekgebouwen van de nieuwe woonontwikkelingen vormen dan als het ware een 'poort' naar de polders. Om deze 'poort' voldoende te accentueren wordt een strategie uit de wederopbouwperiode hernomen. De twee hoekgebouwen worden, mits enige variatie, aan elkaar gespiegeld en krijgen aan de hoek een accent.

Het nieuwe openbaar domein fungeert ter hoogte van de woonontwikkelingen als een woonerf. Meer naar de polders toe ontstaat een publieke groenruimte die aansluit bij het park ten noorden van het begijnhof en de randparking. Het parkeren gebeurt (half)ondergronds en gebundeld om passage van gemotoriseerd verkeer op het woonerf te vermijden. Het openbaar domein wordt zo vormgegeven dat de brandweer indien noodzakelijk de achterkant van het begijnhof kan bereiken.

De gesloten bebouwing aan de Kleine Dijk wordt in het strategisch project afgewerkt met een hoekwoning en kavels dwars op de bestaande kavels van de Kleine Dijk. Aan de kant van het Begijnhof wordt de bebouwing aan de straatzijde ook afgewerkt met een hoekwoning. De twee hoekwoningen vormen een 'poort'. Zij krijgen een accent en zijn een afspiegeling van elkaar. Dit wil zeggen dat de hoekgebouwen op elkaar lijken en als een samenhangend geheel worden ervaren, zonder daarom helemaal identiek te zijn.

Alle woningen grenzen aan een te realiseren openbaar domein dat loopt van de Kleine Dijk tot aan de polders. Dit openbaar domein wordt opgevat als een woonerf. Aansluitend op de parkzone achter het Begijnhof wordt het woonerf meer open gemaakt naar de polders toe en krijgt het een groener karakter. Vanuit het openbaar domein moet het Begijnhof te allen tijde toegankelijk zijn voor de brandweer.

Autostandplaatsen: Voor het minimum aantal te voorziene autostandplaatsen wordt verwezen naar de in de gemeente van toepassing zijnde reglementering.

Alle autostandplaatsen worden gebundeld gerealiseerd, ofwel aan het begin van het woonerf, ofwel (half)ondergronds. Het woonerf moet autoluw worden ingericht.

Kavelbreedte: De kavels hebben een minimale breedte van 5 m.

Bouwdiepte: De bouwdiepte is maximaal 12 m op alle verdiepingen.

Art. 6.5 Politie

[6.5]

Bij de realisatie van dit project, wordt ook het aanpalende openbaar domein heraangelegd. In de heraanleg van het openbaar domein wordt een

pleinruimte van min. 500 m² geïntegreerd.

De bebouwing binnen dit strategisch project kan gemotiveerd afwijken van de voorschriften onder art. 4, voor zover zij rekening houdt met de bestaande identiteit en architecturale vormgeving van de haar omringende woonwijk.

Art. 6.6 Bloemmolenkaai

[6.6]

Binnen dit project wordt voorzien in het oprichten van meergezinswoningen in een open bebouwingsstructuur binnen een kwalitatieve semi-publieke groene ruimte overeenkomstig de voorschriften van art 2. Daarbij moet bijzondere aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van de woonblokken, de overgang van de bouwhoogte aan de Bloemmalenkaai en deze in de Sint-Sebastiaanlaan o.a. op het gebied van bezonning, privacy... en het realiseren van een langzaam verkeersverbinding tussen de Sint-Sebastiaanlaan en de Bloemmolenkaai (conform art 9.4).

In de projectzone wordt een speeltuin met een minimale oppervlakte van 1000 m² geïntegreerd. Hiervan kan alleen worden afgeweken, indien deze minimale oppervlakte speelterrein op een andere plaats binnen de zone 2, 4 of 4.1 is voorzien.

Art. 7 Zone voor openbaar groen



categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
-------------	--

Bestemming

De bestemming van deze zone is een openbaar domein met groene aanleg.

Alle constructies zijn verboden met uitzondering van deze noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

Inrichting

Deze groenzone vormt een rustpunt en verblijfsruimte langs de paden voor langzaam verkeer aan de grens van het stedelijk gebied. De groenruimte wordt opgebouwd als een plaatselijke verbreding van het pad en uitkijkplaats over de polders.

Net als bij de paden wordt het bestaande grachtstelsel behouden en versterkt. De beplanting moet zoveel mogelijk bestaan uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.

Art. 8 Zone voor openbaar domein

categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Art. 8.1 Wegenis



Bestemming

Weginfrastructuur.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegenis en de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

Met uitzondering van de wegenis zelf, parkeervoorzieningen, verlichtingsapparatuur, straatmeubilair en de noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn alle constructies verboden.

Art. 8.2 Te realiseren wegenis



Bestemming

Om de ontsluiting van alle woonzones en of parkeervoorzieningen te verzekeren, worden op twee plaatsen te realiseren wegen aangeduid. Het betreft volgende twee ontsluitingen:

- een bestaande ontsluiting naar de IJzerlaan van bestaande en nieuw in te richten (ondergrondse) parkeergarages van woningen in het woonproject Hof ter Bloemmolens en meergezinswoningen die worden opgericht langs de Kasteelstraat.
- Een nieuwe ontsluiting van te realiseren woonprojecten in de achtertuinen van woningen in de Grote Dijk of Oostendestraat en de achterliggende percelen 336p, 335h en 335m naar de Galileistraat.

De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. De ligging van de wegen is slechts indicatief weergegeven. De effectieve locatie van deze wegen wordt vastgelegd bij de aanleg van de weg zelf. De weg kan max 20 m naar links of rechts van de indicatieve aanduiding aangelegd worden.

Weginfrastructuur.

De grafische aanduiding van de wegenis is indicatief. De weg kan max 20 m naar links of rechts van de indicatieve aanduiding aangelegd worden.

In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de wegenis en de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.

Met uitzondering van de wegenis zelf, parkeervoorzieningen, verlichtingsapparatuur, straatmeubilair en de noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn alle constructies verboden.

Art. 8.3 Langzaam verkeerverbinding



Bestemming

In de zone waar de langzaam verkeersverbinding achter de Kleine Dijk wordt aangeduid is een erfdienstbaarheid van toegang aanwezig naar achterliggende garages en parkeerplaatsen voor de percelen 381c2, 387k, 390b2 en 390a2. Deze bestaande erfdienstbaarheid kan behouden blijven, maar kan niet uitgebreid worden met andere percelen nadat de langzaam verkeersverbinding gerealiseerd werd.

Langzaam verkeerverbinding.

De langzaam verkeersverbinding achter de Kleine Dijk kan ook gebruikt worden als toegangsweg voor bestaande garages en parkeerplaatsen van woningen in de Kleine Dijk. Bijkomende garages en parkeerplaatsen mogen niet ontsloten worden via deze langzaam verkeersverbinding.

Inrichting

Momenteel geeft de bestaande erfdienstbaarheid enkel toegang tot de hoger genoemde percelen. Bij realisatie van de langzaam verkeersverbinding kan er toegang verleend worden naar alle percelen van de Kleine Dijk. Dit is echter enkel mogelijk voor langzaam verkeer. Doorgaand gemotoriseerd verkeer dient ter hoogte van het perceel 390a2 en 390x verhinderd te worden (vb. door middel van paaltjes)

§ 1 Voor de aanleg van de paden wordt maximaal gebruik gemaakt van de al bestaande infrastructuur.

§ 2 De verbindingen voor langzaam verkeer hebben een minimale breedte van 2,5 m en een minimale vrije doorgang (tussen constructies, muren, hagen, bomen...) van 4,0 m.

De langzaam verkeersverbinding achter de Kleine Dijk dient zodanig ingericht te worden dat doorgaand gemotoriseerd verkeer naar parkeerplaatsen en garages verhinderd worden.

§ 3 Materialisatie:

Alle paden tussen de Kleine en Grote Dijk en de grens van het stedelijk gebied vormen in hun materialisatie een eenheid.

§ 4 Waterhuishouding:

Bij de aanleg van de paden aan de grens van het stedelijk gebied wordt een gracht geïntegreerd. Het bestaande grachtenstelsel wordt hierbij behouden, versterkt en doorgetrokken over de volledige lengte van het pad om uiteindelijk aan te sluiten bij de Handzame.

De afwatering van de verharde delen van de wegenis gebeurt in deze gracht.

Art. 8.4 Te realiseren langzaam verkeerverbinding



Bestemming

Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. Het betreft volgende verbindingen:

- twee langzaam verkeersverbinding langs het Polderfront,
 - o ter hoogte van de projectzone technische dienst en het Begijnenhof en aftakkingen naar de Kleine Dijk (via de projectzone van de technische Dienst) en de Begijnenhofstraat
 - o tussen de Beersblotestraat en de langzaam verkeersverbinding achter Kleine Dijk langs de aan te leggen randparking
- twee verbindingen tussen de Kasteellaan en Hof ter Bloemmolen; waarvan een in het noorden en een meer centraal tot zuidelijk; hierbij wordt gebruik gemaakt van bestaande verbinding die in functie van bouwprojecten kunnen aangepast worden.
- Tussen de Sint-Sebastiaanwijk en de Bloemmolenkaai.
- De bestaande verbinding onder de spoorweg tussen de Sint-Sebastiaanwijk en het zuidelijk gelegen bedrijventerrein Heermisse (verbinding naar het administratief centrum)
- Tussen de Gen. Baron Jacquesstraat en de Reuzemolenstraat via het project Gouden Leeuw.
- Door de projectzone Bottehal, tussen grote Markt en Maria Doolaeghestraat (Konijnenstraat) en aftakking naar K. Albertstraat.

De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. De ligging van de paden is dus slechts indicatief weergegeven. De effectieve locatie van deze wegen wordt vastgelegd bij de aanleg van de weg zelf. De langzaam verkeersverbinding kan max. 10 m naar links of rechts van de indicatieve aanduiding aangelegd worden met uitzondering van:

- De verbinding aan de Konijnenstraat blijft gebruik maken van de bestaande aansluiting met de Grote Markt, maar kan zich een andere weg banen doorheen het bouwblok om een vlotte verbinding met de gemeenschapsvoorzieningen aan de Maria Doolaeghestraat te verzekeren.
- De verbinding tussen de Bloemmolenkaai en de Sint-Sebastiaanwijk mag in de gehele projectzone van de Bloemmolenkaai, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafische plan met art. 6.6 aangelegd worden.
- De verbinding in de projectzone Technische Dienst, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.4, mag in de globale zone worden aangelegd.

Langzaam verkeersverbinding.

De grafische aanduiding van de verbinding is indicatief. De langzaam verkeersverbinding kan max. 10 m naar links of rechts van de indicatieve aanduiding aangelegd worden met uitzondering van:

- De verbinding aan de Konijnenstraat: deze blijft gebruik maken van de bestaande toegang aan de Grote Markt.
- De verbinding tussen de Bloemmolenkaai en de Sint-Sebastiaanwijk mag in de gehele projectzone van de Bloemmolenkaai, zoals in overdruk aangeduid op het verordenend grafische plan met art. 6.6 aangelegd worden.
- De verbinding in de projectzone Technische Dienst, zoals aangeduid op het verordenend grafisch plan met art. 6.4, mag in de globale zone worden aangelegd.
- De twee te realiseren langzaam verkeerverbindingen in de Sebastiaanwijk sluiten aan op de hoofdroutes van het fietsroute netwerk.

Inrichting

§ 1 Voor de aanleg van de paden wordt maximaal gebruik gemaakt van de al bestaande infrastructuur.

§ 2 De verbindingen voor langzaam verkeer hebben een minimale breedte van 2,5 m en een minimale vrije doorgang (tussen constructies, muren, hagen, bomen...) van 4 m.

§ 3 Materialisatie:

Alle paden tussen de Kleine en Grote Dijk en de grens van het stedelijk gebied vormen in hun materialisatie een eenheid.

Voor de andere paden sluiten de gebruikte materialen aan bij die van het aanpalende openbaar domein.

§ 4 Waterhuishouding:

Bij de aanleg van de paden tussen de Kleine en Grote Dijk en de grens van het stedelijk gebied wordt een gracht geïntegreerd. Het bestaande grachtenstelsel wordt hierbij behouden, versterkt en doorgetrokken over de volledige lengte van het pad om uiteindelijk aan te sluiten bij de Handzame.

De afwatering van de verharde delen van de wegenis gebeurt in deze gracht.

Art. 8.5 Zone voor parking



Bestemming

Publieke parking

Alle constructies zijn verboden met uitzondering van deze noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van de publieke parking.

Inrichting

De aanleg van de parking moet gebeuren op basis van een landschappelijk ontwerp, waarbij de impact van de parking op het landschap zo klein mogelijk wordt gehouden.

De parking heeft een groen karakter en is landschappelijk ingepast in de agrarische

Om de impact van de parking op het landschap te kunnen inschatten bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag, wordt gevraagd om bij deze aanvraag een inrichtingsstudie te voegen. In de voorschriften wordt aangegeven welke aspecten minimaal in de inrichtingsstudie moeten worden opgenomen. Op basis van deze aspecten moet de vergunningverlener kunnen beoordelen of de parking is geïntegreerd in het landschap. Dit wil zeggen dat de parking zo wordt aangelegd dat de auto's geen storend element in het landschap vormen. En dat het polderlandschap, bij leegstand van de parking, lijkt door te lopen. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De parking moet ook een groen karakter hebben.

omgeving.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van de parking wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

De inrichtingsstudie omvat een weergave van:

- Het aantal parkeerplaatsen
- De toerit naar de parking
- De in- en uitrit van de parking en de interne circulatie
- De aansluiting op het netwerk van langzaam verkeer
- De gebruikte materialen en plantensoorten
- De waterhuishouding
- Het groen karakter en de landschappelijke inpassing van de parking.
- De manier waarop wordt omgegaan met de gracht als begrenzing van de ankerplaats 'IJzer tussen Diksmuide en Stuivekenskerke'.

Art. 8.6 Pleinruimten



Bestemming

Op het grafisch plan worden in overdruk vlakken aangeduid voor de aanleg van publieke pleinruimten die als één geheel moeten worden behouden of gerealiseerd.

De aanduidingsvlakken houden geen verbod in op de aanleg van parkeerruimten of openbare wegenis bestemd voor gemotoriseerd verkeer.

Parkeerruimten die binnen de aanduidingsvlakken worden aangelegd kunnen zowel binnen het openbaar domein van het plein of in ondergrondse parkeergarages worden ingericht.

VERORDENEND GRAFISCH PLAN

BIJLAGEN

Screeningsnota

Kantoren		www.arcadisbelgium.be
Antwerpen- Berchem Citylink - Posthofbrug 12 B-2600 Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Hasselt Eurostraat 1 – bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45
Brussel Koningsstraat 80 B-1000 Brussel T +32 2 505 75 00 F +32 2 505 75 01	Liège 26, rue des Guillemins, 2ème étage B-4000 Liège T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	Charleroi 119, avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T +32 71 298 900 F +32 71 298 901
ARCADIS Belgium nv/sa BTW BE 0426.682.709 RPR BRUSSEL ING 320-0687053-72 IBAN BE 38 3200 6870 5372 SWIFT BIC BBRUBEBB		Maatschappelijke zetel Brussel Koningsstraat 80 B-1000 Brussel

