

Provincie West-Vlaanderen

STAD IEPER

VOORSCHRIFTEN

ZONERINGSPLAN

in uitvoering van het

BPA IEPERLEEKANAAL III ART. 17

M.B. 01-06-1994

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

coördinator cel Ruimtelijke Planning

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

David Vandecasteele

Johan Michielssens

Wijzigingen

Ingevolge besprekingen stad Ieper-Rohm 07-04-03
Ingevolge bespreking CB&S 7-11-05
Ingevolge bespreking stad Ieper

opgemaakt op Mei 2001
Okt. 2002
Dec. 2002
April 2003
november 2005
juni 2007

Overgemaakt voor advies

aan ROHM West Vlaanderen

Advies uitgebracht op **20 juni 2007**

Volgend advies werd uitgebracht:

gunstig

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

Van **3 september 2007**

op bevel,

De Secretaris,

J. Breyne

De Burgemeester,

L. Dehaene

zegel der gemeente

Gezien en goedgekeurd in de raad van bestuur van de wvi
In vergadering

van: **10 oktober 2007**

De voorzitter,

L. Vanparijs

INHOUDSOPGAVE

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES	4
VERKLARING VAN BEGRIPPEN	5
ALGEMEEN	6
ZONE 1: LOKALE BEDRIJVENZONE	6
ZONE 2: REGIONALE BEDRIJVENZONE	8
ZONE 3: REGIONALE BEDRIJVENZONE MET BEPERKTE KAVELOPPERVLAKTE	10
ZONE 4: BUFFERZONE	12
ZONE 5: OPENBARE WEGENIS	13
ZONE 6: BOUWVRIJE ZONE	14
ZONE 7: OPEN-RUIMTE-CORRIDOR	15
ZONE 8: WEGENIS VOOR NIET MOTORISCH VERKEER	16
ZONE 9: BEKKEN VOOR RWA	16

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

1	ZONE 1	LOKALE BEDRIJVENZONE
2	ZONE 2	REGIONALE BEDRIJVENZONE
3	ZONE 3	REGIONALE BEDRIJVENZONE MET BEPERKTE KAVELOPPERVLAKTE
4	ZONE 4	BUFFERZONE
5	ZONE 5	OPENBARE WEGENIS
6	ZONE 6	BOUWVRIJE ZONE
7	ZONE 7	OPEN-RUIMTE-CORRIDOR
8	ZONE 8	ZONE VOOR NIET MOTORISCH VERKEER
9	ZONE 9	BEKKEN RWA

VERKLARING VAN BEGRIPPEN

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlak van een of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of het perceel.

Bestemming

Het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, die, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Grondoppervlak van een bouwwerk

Is de oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels op het gelijkvloers.

hoofdbestemming

De hoofdbestemming neemt min. 70 % van de vloeroppervlakte in, tenzij anders vermeld in de betrokken zone.

Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Rooilijn

Een op de bestemmingsplankaart en desgevallend ook op de plankaart bestaande toestand aangegeven onderbroken dunne, lange streeplijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein en straten en wegen.

Straten kunnen ook aangeduid worden bij wijze van aanduiding, de rooilijn wordt later vastgelegd aan de hand van een verkaveling- of rooilijnplan.

Vloeroppervlakte

Is de som van de vloeroppervlakten van al de bouwlagen - gemeten tussen de buitenzijde van de gevels - boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

Woongelegenheden

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

VOORSCHRIFTEN

ALGEMEEN:

- Vooraleer kan overgegaan worden tot het afleveren van een bouwvergunning voor het oprichten van bedrijven in bestemmingszone zone 1, 2 & 3 moet de infrastructuur, wegen en bufferzone, integraal aangelegd worden door een openbaar bestuur.
- Infrastructuur in functie van waterbeheersing kan in elke bestemmingszone aangelegd worden.
- De aldaar gevestigde bedrijven moeten een maximaal hergebruik van regenwater bewerkstelligen.
- De zonegrens tussen de bestemmingszone 1 & 2 en 1 & 3 kan beperkt verschuiven in functie van de kavelindeling.
- Bij de uitvoering van de infrastructuurwerken moet voldaan worden aan de voorwaarden gesteld door het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium. (IAP)

ZONE 1: LOKALE BEDRIJVENZONE

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6
Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 1

BESTEMMING:

Deze zone wordt voorbehouden voor lokale bedrijven. Zuivere kleinhandelsbedrijven worden niet toegelaten.

Voor conciërgerie of bewakingsfunctie kan er per vestiging max. één woongelegenheden voorzien worden met een max. opp. van 150 m² grondoppervlakte en max ¼ van het bouwvolume van het hoofdbouwwerk, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN:

Gezien hun ligging aan de Langemarkseweg, dienen de in deze zone te vestigen bedrijven een esthetische meerwaarde te leveren voor de omgeving door hun architecturaal voorkomen, rekening houdende met het landelijk karakter en de aanleg van de totaliteit van hun terrein.

Bij elke bouwaanvraag dient een duidelijk voorstel van inrichtingsplan van het perceel gevoegd, inhoudende: de voorziene bebouwing, al dan niet gefaseerd, de inrichting van de onbebouwde ruimten met aanduiding van de aard van de beplantingen, de toegangen, de parkeerplaatsen, de brandgangen, de stapelplaatsen in open lucht aan het zicht onttrokken, de voorziene afsluitingen, reclame en publiciteit en parking.

Perceelsgrootte:

Max. perceelsoppervlakte per bedrijf: 4000 m²; gemotiveerde afwijkingen mogelijk voor lokale bedrijven met grotere grondoppervlakte maar beperkt tot max. 25% van de totaliteit van de zone 1.

Gabariet:

Kroonlijsthoogte : max 8,00 meter.

Nokhoogte: max. 13,00 meter.

Hoofdzakelijk hellende daken.

Afwijkingen worden toegelaten voor schoorstenen, silo's, technische constructies,.... voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Inplanting:

Afstand van de rooilijn min. 10,00 meter. (bouwvrije zone)

Afstand van de zijkavelgrenzen: min. 5,00 meter of 0,00 meter ingeval van koppelbouw op voorwaarde dat de veiligheid niet in het gedrang komt. (brand)

Afstand van de achterkavelgrens: min. 5,00 meter.

Afstand van de bufferzone: 0.00 meter.

Groenzones:

Naast de aangeduide bufferzones en bouwvrije zone op het plan gelden volgende bepalingen.

De verplichte minimale groenzones dienen rondom palend aan de perceelsgrenzen aangelegd en omvatten 1,50 meter breedte langs de perceelsgrenzen en 3,00 meter breedte langs de rooilijn, uitzondering wordt gemaakt voor koppelbouw en voor de percelen palend aan de bufferzone 4. De groenzones zullen als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd worden.

Materialen:

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

Voor de buitenwand en dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur en de aard van de materialen zullen in de bouwaanvraag omstandig worden bepaald.

Gebouwen met een zichtlocatie op de Langemarkse straat dienen door hun architecturaal voorkomen, materiaalgebruik en landschappelijke inkleding een esthetische meerwaarde te hebben.

Afsluitingen:

Eventuele afsluitingen dienen te kaderen in een inrichtingsplan.

Parkeerplaats:

Per 300 m² overbouwde oppervlakte wordt tenminste één parkeerplaats voorzien met een minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf.

ZONE 2: REGIONALE BEDRIJVENZONE

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6

Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 2

BESTEMMING:

De gronden zijn bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven (inclusief de bouwnijverheid en het transport) van regionaal belang. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven worden toegelaten die hun diensten leveren aan de op het terrein gevestigde bedrijven.

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de lokale markt en beperkte reikwijdte, dienen op de zone 1 ingeplant te worden.

Zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten.

Voor de percelen palende aan de Oostkaai dienen de gebouwen een esthetische meerwaarde te leveren voor de omgeving door hun architecturaal voorkomen en de aanleg van de totaliteit van hun terrein.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN:

Perceelsgrootte:

Min. perceelsoppervlakte per bedrijf: 4000 m²;
gemotiveerde afwijkingen mogelijk voor regionale bedrijven met kleinere grondoppervlakte maar beperkt tot max. 25 % van de totaliteit van de zone 2 en enkel na volledige bezetting van de zone 3.

Gabariet:

Kroonlijsthoogte : max 15,00 meter.

Nokhoogte: max. 20,00 meter.

Afwijkingen worden toegelaten voor schoorstenen, silo's, technische constructies,.... voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Inplanting:

Afstand van de rooilijn min. 10,00 meter. (achteruitbouwzone) tenzij anders aangeduid op het plan.

Afstand van de zijkavelgrenzen: min. 5,00 meter.

Afstand van de achterkavelgrens: min. 5,00 meter.

Afstand tot de bufferzone: 0,00 meter.

Stapelruimten in open lucht moeten aan het zicht onttrokken worden.

Groenzones:

Naast de aangeduide bufferzones en bouwvrije zone op het plan gelden volgende bepalingen.

De verplichte minimale groenzones dienen rondom palend aan de perceelsgrenzen aangelegd en omvatten 1,50 meter breedte langs de perceelsgrenzen en 3,00 meter breedte langs de rooilijn, uitzondering wordt gemaakt voor de percelen palend aan de bufferzone 4.

De groenzones zullen als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd worden.

Materialen:

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

Voor de buitenwand en dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur en de aard van de materialen zullen in de bouwaanvraag omstandig worden bepaald.

Afsluitingen:

Eventuele afsluitingen dienen te kaderen in een inrichtingsplan.

Parkeerplaats:

Per 300 m² overbouwde oppervlakte wordt tenminste één parkeerplaats voorzien met een minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf.

Bijzondere bepalingen:

- Indien noodzakelijk kan een bijkomende inwendige ontsluiting in deze zone worden voorzien. Zie ook voorschrift zone 5.
De kavels mogen enkel ontsloten worden via de interne weginfrastructuur, langs de Kleine Poezelstraat mag geen toegang worden genomen.
- Bij elke bouwaanvraag moet een globaal aanlegplan worden gevoegd waar naast de inplanting van de gebouwen volgende bijkomende aanduidingen op voorkomen: toeritten, parkeerplaatsen, afsluitingen, groenaanleg, stapelruimten, brandbeveiligingsmaatregelen, rioleringen en eventuele zuiveringsstations, reclamepanelen, ...

ZONE 3: REGIONALE BEDRIJVENZONE MET BEPERKTE KAVELOPPERVLAKTE

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6.

Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 3

BESTEMMING:

Aansluitend op zone 2 wordt een tweede zone voorzien voor bedrijven met beperkte kaveloppervlakte en geringe milieubelasting. Gedeeltes van zone 3, aansluitend bij de zone 1 kunnen bij zone 1 gevoegd worden waarbij de voorwaarden van zone 1 dan voor de totaliteit gelden. Gebouwen zichtbaar vanaf de openruimtecorridor (zone 7) dienen een esthetische meerwaarde te leveren voor de omgeving door hun architecturaal voorkomen en de aanleg van de totaliteit van hun terrein.

Elk bedrijf mag over een woongelegenheden beschikken met een maximum grondoppervlakte van 150 m². De bedrijfswoning zal geïncorporeerd zijn in of aansluiten met de bedrijfsgebouwen en er één architecturaal geheel mee vormen.

Indien noodzakelijk kan een bijkomende inwendige ontsluiting in deze zone worden voorzien.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN:

Bij elke bouwaanvraag dient een duidelijk voorstel van inrichtingsplan van het perceel gevoegd, inhoudende: de voorziene bebouwing, al dan niet gefaseerd, de inrichting van de onbebouwde ruimten met aanduiding van de aard van de beplantingen, de toegangen, de parkeerplaatsen, de brandwegen, de stapelplaatsen in open lucht, de voorziene afsluitingen en parking. Vergunning voor de plaatsing van reclame en publiciteit zal steeds voorwerp uitmaken van een afzonderlijke stedenbouwkundige aanvraag.

Perceelsgrootte:

De perceelsoppervlakte bedraagt tussen 2000 en 5000 m².

Gabariet:

Kroonlijsthoogte: max. 12,00 meter.

Nokhoogte: max. 15,00 meter.

Afwijkingen worden toegelaten voor schoorstenen, silo's, technische constructies,.... voor zover dit stedenbouwkundig verantwoord is.

Inplanting:

Afstand van de rooilijn: zie plan.

Afstand van de zijkavelgrenzen: min. 5,00 meter of 0,00 meter ingeval van koppelbouw op voorwaarde dat de veiligheid niet in het gedrang komt. (brand) Stapelruimten in open lucht moeten aan het zicht onttrokken worden.

Groenzones:

Naast de aangeduide bufferzones en bouwvrije zone op het plan gelden volgende bepalingen.

De verplichte minimale groenzones dienen rondom palend aan de perceelsgrenzen aangelegd en omvatten 1,50 meter breedte langs de perceelsgrenzen en 3,00 meter breedte langs de rooilijn, uitzondering wordt gemaakt voor koppelbouw en voor de percelen palend aan de bufferzone 4. De groenzones zullen als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd worden.

Materialen:

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

Voor de buitenwand en dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur en de aard van de materialen zullen in de bouwaanvraag omstandig worden bepaald.

Afsluitingen:

Eventuele afsluitingen dienen te kaderen in een inrichtingsplan.

Parkeerplaats:

Per 300 m² overbouwde oppervlakte wordt tenminste één parkeerplaats voorzien met een minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf.

ZONE 4: BUFFERZONE

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6.

Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 4

BESTEMMING:

Deze zone dient ingericht om het bedrijventerrein in te kleden in het landschap en de hinder t.o.v. de aanpalende bestemmingen te voorkomen. De Bufferzone wordt aangelegd door de terreinbeheerder bij de realisatie van het bedrijventerrein.

De deelzone aangeduid met een asterisk (*) wordt niet onteigend; dit gedeelte van de bufferzone wordt privaat aangelegd.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN:

ZONE 4A

(palend aan het Regionaal Bedrijventerrein en Landbouwzone)

Deze zone van 15,00 meter breedte wordt voor min. 10,00 meter breed - palend aan de rooilijn - beplant met een gemengd bestand van streekeigen bomen en struiken zodat een dicht groenscherm wordt gevormd. Om ook tijdens de winter een voldoende afscherming te waarborgen dient het bestand voor 1/4 te bestaan uit bladhoudende houtsoorten.

In de 10-meterstrook groen mag er geen ontsluiting genomen worden naar het openbaar domein, elke vorm van verharding is verboden.

Het resterend gedeelte, strook van 5,00 meter palend aan zone 2, kan als brandgang ingericht worden. Aan te leggen in gazon of gewapend gazon. Stapelen van materialen wordt niet toegestaan.

Zone 4B

(palend aan het Lokaal Bedrijventerrein, de zone 3 en de Open-ruimte-corridor)

Deze zone van 10,00 meter breedte wordt voor min. 6,00 meter breed - aan de buitenzijde van het perceel - beplant met een gemengd bestand van streekeigen bomen en struiken zodat een dicht groenscherm wordt gevormd. Om ook tijdens de winter een voldoende afscherming te waarborgen dient het bestand voor 1/4 te bestaan uit bladhoudende houtsoorten.

In de 6-meterstrook mag er geen ontsluiting voor mechanisch verkeer genomen worden naar het openbaar domein, elke vorm van verharding is verboden, behalve een doorgang van max. 2,00 meter breedte, voor voetgangers en fietsers.

Het resterend gedeelte, strook van 4,00 meter palend aan zone 1 & 3, kan als brandgang ingericht worden. Aan te leggen in gazon of gewapend gazon. Stapelen van materialen wordt niet toegestaan.

ZONE 5: OPENBARE WEGENIS

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6.

Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 5

BESTEMMING:

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN:


Voor nieuw aan te leggen wegen:

De minimale rooilijnbreedte bedraagt 14,00 meter.

Bij de aanleg van de wegenis wordt ook aandacht besteed aan de groenvoorzieningen langs de aan te leggen infrastructuur.

Deze groenvoorzieningen worden vastgelegd in een beplantingsplan.

WEGEN BIJ WIJZE VAN AANDUIDING:

De wegen ingetekend bij wijze van aanduiding met een as  kunnen in functie van de kavelstructuur en volgens de noodwendigheden (goede ontsluiting van alle kavels) aangelegd worden onder de hogervermelde voorwaarden.

De rooilijn van de wegen ingetekend bij wijze van aanduiding wordt vastgelegd aan de hand van het bouwdoossier voor de wegenaanleg goed te keuren door de gemeenteraad.

ZONE 6: BOUWVRIJE ZONE

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6.

Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 6

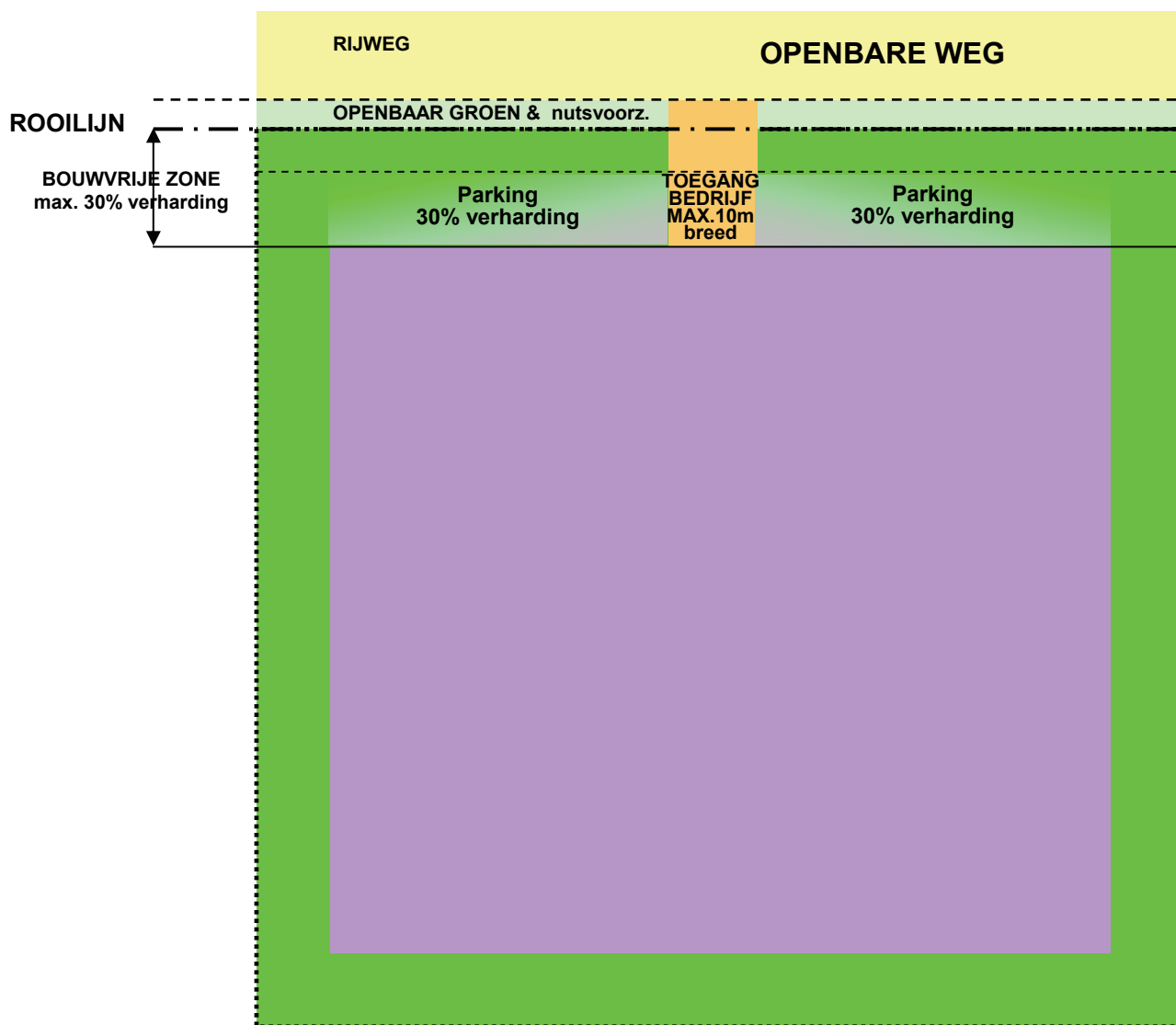
BESTEMMING:

Een 10,00 meter brede achteruitbouwzone, tenzij anders aangeduid op het plan, waarin geen bebouwing wordt toegelaten.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN:

De bouwvrije zone bestaat hoofdzakelijk uit groenaanleg, max. 30% van de zone mag verhard worden. Elke vorm van bebouwing, uitgezonderd publieke nutsgebouwen, is in bedoelde zone verboden evenals het stapelen van goederen, afval etc.

Er dient een zone van min. 3,00 meter over de volledige breedte van het perceel als groen (bomen, heesters, gazon) aangelegd te worden die enkel mag onderbroken worden voor één in- en één uitgang tot het bedrijf van elk max. 10,00 meter breedte. (Zie schema) Het gedeelte toegangsweg gelegen op het openbaar domein, tussen de rooilijn en de rijweg moet aangelegd worden in kleinschalige, opbrekbare materialen. In deze zone mag een afsluiting geplaatst worden, de toegangspoort wordt ingeplant op min. 5,00 meter van de rooilijn, behoudens bestaande toestandsituaties.



ZONE 7: OPEN-RUIMTE-CORRIDOR

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6.

Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 7

BESTEMMING:

Landschapsbuffer tussen de bedrijvenzone en de kern van Boezinge.

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN:

De huidige landbouwactiviteiten kunnen verder gezet worden.

Het is duidelijk dat slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden die strikt noodzakelijk zijn voor het behoud, de verfraaiing en/of het gebruik van de open-ruimte-corridor. (vb. een eenvoudige schuilhok voor grazende dieren, bij voorkeur in hout, met één zijde grotendeels of volledig open en ten allen tijde met eenvoudige middelen volledig verwijderbaar)

De bestaande landschapkenmerken dienen bewaard te worden.

ZONE 8: WEGENIS VOOR NIET MOTORISCH VERKEER

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6.

Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 8

BESTEMMING:

Het betreft een vroegere landbouwweg, palend aan de open-ruimte-corridor. (zone 7)

- Wandel- en fietspad én toegang voor fietsers en voetgangers naar de aanpalende bedrijven. (zie ook voorschrift zone 4B)
- Toegang voor de landbouwactiviteit in zone 7.

INRICHTINGSVOORSCHRIFT:

De breedte van de verharding zal variëren tussen 2,00 en 4,00 meter.

ZONE 9: BEKKEN VOOR RWA

Algemene bepalingen en verklaring van de begrippen: zie pagina 5 & 6.

Kleur met ingeschreven nummer op het zoneringsplan: 9

BESTEMMING & INRICHTING:

Het betreft een zone voor de waterbeheersing van het bedrijventerrein.

Alle infrastructuur nodig voor een efficiënte afwatering van het bedrijventerrein (waterbekken, nutsgebouw, pompstation, bedienings- en onderhoudsweg,...) alsook beplanting & inkledingsgroen worden toegelaten.