

GR 20.02.195

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
STAD IEPER


indelingsplan - fase 1

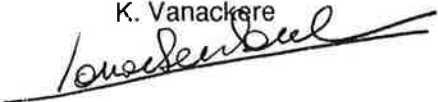
BPA: IEPERLEEKANAAL UITBREIDING III

goedgekeurd bij MB 01/06/1994

stedebouwkundige voorschriften

DE ONTWERPER:

	Westvlaamse Intercommunale voor Technisch Advies en Bijstand voor Ruimtelijke Ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Assebroek tel 050/ 35 81 28 fax 050/ 35 68 49
---	---	--

DE DIRECTEUR	HET DIENSTHOOFD	DE URBANIST	Getekend:
J. Dhoest	M. Geldof	K. Vanackere 	Datum: 02/02/1995

Wijzigingen	Datum
-------------	-------

Zone 1: wachtbekken

Het betreft een deelzone waar een wachtbekken aangelegd is dat in het kader van de aanleg van de huidige zone moet uitgebreid worden.

Zone 2: bestaande wegenis

Het betreft de westelijke ontsluitingsweg van het gebied, met name de Oostkaai.

Zone 3: inwendige wegencracé's

*vocht
(om bruising)*

Het betreft de nodige nog aan te leggen wegeninfrastructuur om de ontsluiting van de verschillende deelzones voor bedrijvigheden mogelijk te maken. De minimale rooilijnbreedte van betrokken wegenis bedraagt 14 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.

①

Zone 4: bedrijvzone met esthetische meerwaarde

(VOORAF)

Het betreft het westelijk deel van de bedrijvzone waar de bedrijven rechtstreeks ontsloten worden via de Oostkaai. Gezien de ligging aan de rand van het industriegebied en de nabijheid van de woonkern van Boezinge kunnen daar enkel bedrijvigheden toegelaten worden die voor de directe omgeving geen overdreven milieuhinder noch overdreven lawaaihinder veroorzaken. Daarenboven zullen de in deze zone gevestigde bedrijven een esthetisch meerwaarde 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 oppervlakte van 150 m². De bedrijfswoning zal geïncorporeerd zijn in of aansluiten met de bedrijfsgebouwen en er één architecturaal geheel mee vormen. De interne aanleg van deze zone op perceelsniveau dient te geschieden volgens de in bijlage gevoegde stedenbouwkundige voorschriften. 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 in open lucht, brandbeveiligingsmaatregelen, rioleringen en eventuele zuiveringsstations, reclamepanelen, ...

②

→ EOK voor RAAZ
Zone 5: bedrijvzone met beperkte kaveloppervlakte

Aansluitend op zone 4 wordt een tweede zone voorzien voor bedrijven met beperkte kaveloppervlakte en geringe milieubelasting. In deze zone zijn de eisen naar architecturaal voorkomen en lawaaihinder minder streng. Gedeeltes van zone 5 kunnen bij zone 4 gevoegd worden waarbij de voorwaarden van zone 4 dan voor de totaliteit gelden. In dit geval kan een eventueel bijkomende interne ontsluiting gecreëerd worden. Elk bedrijf mag over een woongelegenheid beschikken met een maximum oppervlakte van 150 m². De bedrijfswoning zal geïncorporeerd zijn in of aansluiten met de bedrijfsgebouwen en er één architecturaal geheel mee vormen. De interne aanleg van deze zone op perceelsniveau dient te geschieden volgens de in bijlage gevoegde stedenbouwkundige voorschriften. 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 in open lucht, brandbeveiligingsmaatregelen, rioleringen en eventuele zuiveringsstations, reclamepanelen, ...

③

Zone 6: zone voor milieubelastende industrie

Het betreft het meest oostelijk gelegen deel van het gebied, grenzend aan het open-ruimtegebied. Deze zone wordt voorbehouden voor milieubelastende industrie en/of industrie die nood heeft aan grote kaveloppervlaktes. De kavels mogen enkel ontsloten worden via de interne wegeninfrastructuur (zone 3), langs de Kleine Poezelstraat mag geen toegang worden genomen. Indien noodzakelijk kan een bijkomende inwendige ontsluiting in deze zone worden voorzien. Elk bedrijf mag over een woongelegenheid beschikken met een maximum oppervlakte van 150 m². De bedrijfswoning zal geïncorporeerd zijn in of aansluiten met de bedrijfsgebouwen en er één architecturaal geheel mee vormen. De interne aanleg van deze zone op perceelsniveau dient te geschieden volgens de in bijlage gevoegde stedenbouwkundige voorschriften. 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 in open lucht, brandbeveiligingsmaatregelen, rioleringen en eventuele zuiveringsstations, reclamepanelen, ...

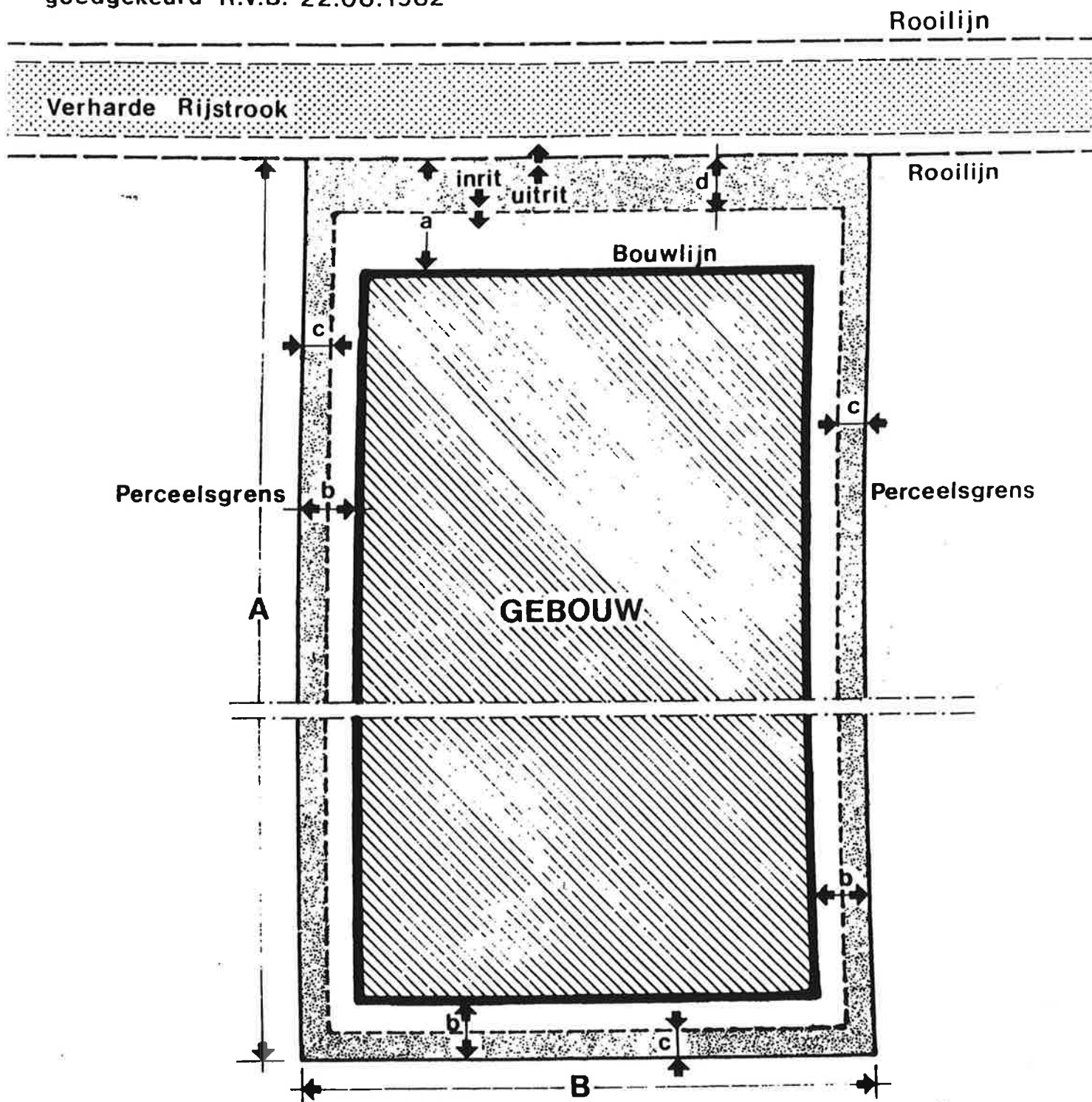
Zone 7: randgroenzone

ACHTEROM

Het betreft de vastlegging van een randgroenzone met een breedte van minimaal 10 meter, aan te planten volgens een beplantingsplan, in te dienen bij elke bouwaanvraag die betrekking heeft op percelen waarvan een deel in deze zone is gelegen. In deze randgroenzone mag geen enkele vorm van bouwsel en/of verharding voorkomen en mogen geen goederen gestapeld worden.

VOORSCHRIFTEN INPLANTEN BEDRIJFSGEBOUW VERPLICHTE GROENZONES

goedgekeurd R.v.B. 22.06.1982



INPLANTING GEBOUW : $a = \text{min. } 10 \text{ m.}$
 $b = \text{min. } 5 \text{ m.}$

VERPLICHTE GROENZONES: $c = \text{min. } 1,5 \text{ m.}$
 $d = \text{min. } 3 \text{ m.}$

HOOFDSTUK II : STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (1)

Artikel 1 - Bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor de activiteiten zoals omschreven onder artikel 4 van de verkoopvoorwaarden.

Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf behorende activiteiten, zijn tevens toegelaten :

- . kantoorgebouwen;
- . gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokale voor E.H.B.O., e.d.m.;
- . parkeerplaatsen, dienstwegen en niet overdekte stapelruimten;
- . één ééngesinswoning onder voorbehoud van toepassing van artikel 17 van de verkoopvoorwaarden;
- . alle mogelijke pomp- en mechanische installaties, ondergrondse ruimten, onder voorbehoud van goedkeuring door de overheid.

Artikel 2 - Bezettingscoëfficiënt

Minstens 50 (vijftig) % (procent) van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) moet ingenomen worden door de onder artikel 1 vermelde toegelaten voorzieningen met uitsluiting van de ééngesinswoning.

Maximum 75 (vijfenzeventig) % van de totaal aangekochte oppervlakte mag door de onder artikel 1 vermelde voorzieningen ingenomen worden, met uitzondering van de parkeerplaatsen, dienstwegen en de niet overdekte stapelruimten.

Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vermelde bezettingsnormen per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

(1) Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

Artikel 3 - Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

a) Vorm en voorkomen

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving.

Onesthetische konstrukties en volledig koepelvormige platenkonstrukties zijn niet toegelaten.

b) Inplanting

De inplanting der gebouwen is vrij mits behoud van een vrije strook van :

1. tenminste 10 (tien) meter uit de rooilijn;
2. tenminste 5 (vijf) méter uit de andere perceelsgrenzen.

Artikel 4 - Verplichte groenzones

- De verplichte minimale groenzones dienen rondom palend aan de perceelsgrenzen en rooilijn(en) aangelegd en omvatten 1,5 m breedte langsheen de perceelsgrenzen en 3 m breedte langsheen de rooilijn.

Deze groenzones zullen overwegend als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd worden. Bij het indienen van de bouwaanvraag dient een groenplan bijgevoegd te worden.

In het bijzonder dient binnen de grenzen van de zone belast met bouwverbod van tien meter uit de rooilijn en vijf meter uit de achterste perceelgrens, per aangebroken schijf van tien strekkende meter perceelsbreedte, ten minste één streekeigen hoogstammige boom aangeplant en instand gehouden te worden met een minimum stamomtrek van 12 cm, gemeten op een meter hoogte van de wortelhals. De minimum tussenafstand dient zes meter te bedragen. Tot waarborg van de naleving van de boomaanplantingsvoorschriften wordt de door de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van de onderhavige akte - aan de WIER betaalde renteloze borgsom ten bedrage van 50.000 fr. (voor percelen tot 3.000 m²) of 100.000 frank (voor percelen vanaf 3.001 m²) door de WIER behouden totdat de opgelegde aanplanting ter plaatse door de WIER werd vastgesteld na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na het verzoek van de kopers.

Het artikel 8 van hoofdstuk I van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk.

De hiervoor bedongen groenzones met ondermeer de bijzondere bepaling inzake het aantal aan te planten hoogstammige bomen, dienen binnen het jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn en dit dus, naargelang het geval, uiterlijk op het einde van het vijfde jaar, te rekenen vanaf heden.

- De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten, dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.
- Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte produkten mogen gestort en gestapeld worden op de groenzones of mogen het esthetisch aspekt van de omgeving schaden.

Artikel 5 - Parkeerplaatsen

Op het aangekochte terrein dient per driehonderd (300) vierkante meter overbouwde oppervlakte tenminste één parkeerplaats aangelegd te worden met een minimum van 5 (vijf) parkeerplaatsen.

In functie van de behoeften, op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten, dienen bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.

De koper kan steeds tot de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen verplicht worden in het geval onvoldoende parkeerplaatsen op het perceel beschikbaar zijn.

Artikel 6

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

Artikel 7 - Panelen allerhande

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht tot de verantwoordelijke besturen.

Artikel 8 - Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.