

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN

STAD IEPER

ONTWERP

BPA nr.: NOORDSECTOR - A HERZIENING

Goedgekeurd bij MB van 14-06-1983

Besluit tot in herzieningstelling MB van 30-09-1991

Gedeeltelijk goedgekeurd bij MB van 30-06-1994 met uitsluiting van het in blauw omrande gedeelte

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

witab

westvlaamse
intercommunale voor
technisch advies en bijstand
voor ruimtelijke ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel.: 050/35 81 28
fax.: 050/35 68 49

DE DIREKTEUR


DIENSTHOOFD

DE URBANIST

Getekend:


A. Colpaert


M. Geldof


K. Vanackere

Datum: 28/10/1992

WIJZIGINGEN

aangepast ingevolge plenaire vergadering dd

amendement van het stadsbestuur dd

amendement van de G.C.A. dd

DATUM

23-11-1992

02-02-1993

24-03-1993

PROVINCIE WEST - VLAANDEREN STAD IEPER

Administratie van Ruimtelijke
Ordening en Huisvesting,
Mij bekend om versoepeld te worden
bij het besluit van heden
Nr. D. 3077/14 B

Brussel, 30 juni 1994

De Vlaamse Minister van Openbare
Werken, Ruimtelijke Ordening en
Binnenlandse Aangelegenheden,
(pet.) Theo Kelchermans

ONTWERP

BPA nr.: NOORDSECTOR - A HERZIENING

Goedgekeurd bij MB van 14-06-1983

Besluit tot in herzieningstelling MB van 30-09-1991

Gedeeltelijk goedgekeurd bij MB van 30-06-1994 met uitsluiting
van het in blauw omrande gedeelte

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Voor een sluitend afschrift,
De Hoofdmede werker,
(pet.) W. WITTOCK.

DE ONTWERPER:

witab

westvlaamse
intercommunale voor
technisch advies en bijstand
voor ruimtelijke ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel.: 050/35 81 28
fax.: 050/35 68 49

DE DIREKTEUR	DIENSTHOOFD	DE URBANIST	Getekend:
A. Colpaert	M. Geldof	K. Vanackere	Datum: 28/10/1992

WIJZIGINGEN
aangepast ingevolge plenaire vergadering dd
amendement van het stadsbestuur dd
amendement van de G.C.A. dd

DATUM
23-11-1992
02-02-1993
24-03-1993

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 05 APR. 1993

op bevel,

De Sekretaris,


J. VAN ACKER



De Burgemeester,


A. VERSTAETE

het kollege van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 17 MEI tot 17 JUNI 1993

namens het kollege,

op bevel,

De Sekretaris,


J. VAN ACKER



De Burgemeester,


A. VERSTAETE

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 06 SEP. 1993

op bevel,

De Sekretaris,


J. VAN ACKER



De Burgemeester,


A. VERSTAETE

LEGENDE

	Grens van het BPA
	Bebouwing met privaat karakter
	Bebouwing met openbare bestemming
	Perceelgrens
	Rooilijn
	Uiterste grens hoofdgebouw
	Zonegrens
	Beplanting (bij wijze van aanduiding)
	Gesloten bebouwingszone
	Open- en halfopen bebouwingszone
	Zone voor bebouwing met hoge dichtheid
	Zone voor handel en tertiaire bestemming
	Zone voor grootwinkelbedrijf
	Saneringszone
	Zone voor openbaar groen
	Zone voor water
	Zone voor wegenis en pleinen
	Bouwrijke zone
	Zone voor openbaar nut

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

. GB 1 : Verklaring van voorkomende afkortingen

max. : maximum

min. : minimum

z.p. : zie plan

— : de aanduiding "-" wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig

DF : definities

GB : gemeenschappelijke bepalingen (voor zover in onderhavig dossier voorkomend)

AV : aanvullende voorschriften (voor zover in onderhavig dossier voorkomend).

. GB 2 :

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. Ingeval van een bedrijvenszone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woongelegenheid toegelaten is per bedrijfseenheid.

. GB 3 :

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 4 :

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

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zone-voorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte)

. GB 5 :

In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bovengrondse bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 6 :

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met een minimumhelling van 25° tegenover het horizontaal vlak.

. GB 7 : Materialen

- **Gevels** : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

Dit verbod geldt niet voor de bedrijvenszones indien het gaat om sierbetonelementen.

- **Daken** : in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijvengebouwen) : slechts pannen of leien zijn toegelaten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

De keuze is vrij in geval van plat dak.

. GB 8 : Uitbouwen

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0,70 m toegelaten tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.

- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80 m hoog en op een min. afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels .

. GB 9 : Afsluitingen :

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 1,80 m hoog
- 2) In de voortuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 0,50 m. (brievenselement uitgezonderd) toegelaten. Voor het overige zie punt 1)
- 3) Alleen afsluitingen met levende hagen van max. 1,80 m zijn toegelaten
- 4) Alleen afsluitingen in de voortuinstroken van max. 0,50 m hoog (brievenselement uitgezonderd) in levende hagen.
- 5) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

. GB 10 :

De nodige parkeerruimte dient voorzien voor eigen wagens, wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel en dit overeenkomstig de richtlijnen van de Vlaamse Gemeenschap.

. GB 11 :

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

. GB 12 :

Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven.

ZONE 1 : GESLOTEN BEBOUWINGSZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : karmijnrood
- Het betreft zones waar vooral het wonen en aan het wonen aanverwante en niet storende functies kunnen aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting en globale geslotenheid.

2. Bestemmingsvoorschriften

- **Hoofdbestemming** (meer dan 50% (20% voor de zones aangeduid met een (*) asterics) van de totale vloeroppervlakten) : wooneenheden. Bepaalde deelzones in achterliggende posities gelegen (maximaal 50% van deze deelzone gerekend vanaf de 20ste meter ten opzichte van de rooilijn) kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij kollektieve, hetzij individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag (3 m) hoog met platte of hellende daken waarbij het geheel opgericht wordt in architecturaal verantwoorde materialen. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm te worden aangehouden. De inwendige private wegenis zal aansluiten op de openbare wegenis en zal in gemeenschappelijk overleg worden uitgevoerd op een zowel technische als esthetisch verantwoorde wijze.

- **Nevenbestemming** (minder dan 50% (80% voor de zones aangeduid met een (*) asterics) van de totale vloeroppervlakte) : detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service en tankstations.

Zones aangeduid met een (*) asterics : handel of tertiare bestemming met inbegrip van service en tankstations en ambachtelijke bedrijvigheden voor zover deze geen abnormale hinder voor de omgeving veroorzaken.

De zones aangeduid met een pijl  betreffen doorgangen die in verbinding staan met de achterliggende openbare wegenis en er deel van zullen uitmaken. Deze doorgangen kunnen eventueel overbouwd zijn en hun minimale breedte zal 6 m en de vrije hoogte minimum 4 m bedragen. De realisatie van deze doorgangen is onafscheidelijk verbonden met de realisatie van de binnengebieden waarmee ze de verbinding moeten verzekeren.

3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 50 m² (deze beperking geldt niet in geval van kollektieve garages) en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij. In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen : hetzij 3 m hetzij 0 m mits akkoord aanpalenden.

In de zones aangeduid met een dubbele asterics (**) mag maximaal 70% van het in de betrokken zone gelegen perceelsdeel bebouwd worden met een maximale kroonlijsthoogte van 4,50 m en een maximale nokhoogte van 6 m.

4. Bebouwingsvoorschriften

4.1 Materialisatie van het gesloten karakter.

Bij gekoppelde bebouwing : de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt. Ter hoogte van de rooilijn en/of uiterste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevelconstructie gematerialiseerd die dient geschakeld te worden ter hoogte van de aanpalende percelen; bedoelde gevelconstructie kan bestaan uit bouwvolumes (tot op de laterale perceelsgrens toelaatbaar) en/of muurwanden. Voor zover gewenst en voor zover mogelijk kan aan weers zijden van de perceelsgrens een bouwvrije afstand van 3 m gerespekteerd worden; in dit geval zal het bouwvolume worden aangevuld met een muurwand of afschermgeheel vanaf een grootteorde van 1,50 m hoog tot tegen de betrokken perceelsgrens of perceelsgrenzen.

Indien een vóórafgaandelijk akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens of perceelsgrenzen kan worden gesloten, zijn volgende alternatieven eveneens mogelijk :

- akkoord tot samenvoeging aan beide perceelsgrenzen (rijbouw)
- akkoord tot samenvoeging aan één zijde van de perceelsgrenzen (koppelbouw)
- akkoord tot het toelaten dat de buurwoning tot op de perceelsgrens in paramentswerk wordt opgetrokken zonder aanbouwverplichting.

4.2 Dimensioneringen

4.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens

De uiterste bouwlijn wordt als verplichte bouwlijn beschouwd.

4.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

- hetzij 0 m
- hetzij 3 m

4.2.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

- 3 m; bij onderling akkoord kan deze afstand op 1 m worden gebracht in geval van bijgebouwen.

4.2.4. Minimale kavelbreedte

7 m, behoudens bestaande toestand

4.2.5. Maximale terreinbezetting

80% in een strook met een diepte van 25 m ten opzichte van de rooilijn.

80% voor de zones aangeduid met een (*) asterics.

4.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

4.3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers : 20 m behalve voor de zones aangeduid met een (*) asterics
- verdieping : 12 m, behoudens bestaande toestand ; de bouwdiepte op de verdieping kan verruimd worden tot de bouwdiepte op de verdieping van aanpalende bebouwing met een maximum van 14 m in functie van de aansluiting op die aanpalende bebouwing. Deze verruiming kan telkens over helft van de perceelsbreedte worden doorgevoerd al naar gelang langs één of langs beide zijden de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing de 12 m overschrijdt.

4.3.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen : zie plan

4.3.3. Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50° : d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

ZONE 2 : OPEN EN HALFOPEN BEBOUWINGSZONE

Gemeenschappelijke gepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : oranje
- Het betreft een woonzone voor open en halfopen bebouwing

2. Bestemmingsvoorschriften

- **Hoofdbestemming** (meer dan 70% van de totale vloeroppervlakten) : woongelegenheden. Per woongelegenheid is 1 garage of openluchtstelplaats verplichtend ofwel op het perceel zelf ofwel in de onmiddellijke nabijheid ervan.
- **Nevenbestemming** (minder dan 30% van de totale vloeroppervlakten) : detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zóver grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij. In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen : hetzij 3 m hetzij 0 m mits akkoord aanpalenden.

4. Bebouwingsvoorschriften

4.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

4.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

min. 5 m; deze afstand kan plaatselijk tot 2 m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.

4.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Indien als open bebouwing opgevat : min. 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.

Indien als halfopen bebouwing opgevat : min. 4 m; (deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.) aan de ene zijde en 0 m aan de andere zijde (koppelbouw).

4.1.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

min. 5 m en 8 m in geval van twee bouwlagen.

4.1.4. Minimale kavelbreedte

- indien als halfopen bebouwing opgevat : min. 10 m
- indien als open bebouwing opgevat : min. 18 m

4.1.5. Maximale terreinbezetting

maximale bebouwde grondoppervlakte :

- indien als halfopen bebouwing opgevat : 180 m²
- indien als open bebouwing opgevat : 240 m²

4.2. Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

4.2.1. Maximale bouwdiepten

15 m voor koppelbouw en 20 m voor vrijstaande woningen.

4.2.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen : 2 (3 m per bouwlaag)

4.2.3. Dakvorm

hellende daken met hellingen tussen 35° en 50° en/of platte daken al of niet in combinatie met boogvormen.

4.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing

Devormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

4.2.5. Privacy-aspekten

In geval van bewoning op de verdieping zal het bouwplan zodanig opgevat worden dat de privacy van burens niet in het gedrang komt.

ZONE 3 : ZONE VOOR BEBOUWING MET HOGE DENSITEIT

Gemeenschappelijke gepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : bruin
- Het betreft een woonzone met hoge dichtheid waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de omgevende groenzones

2. Bestemmingsvoorschriften

- **Hoofdbestemming** (meer dan 80% van de totale vloeroppervlakten) : woongelegenheden. Per woongelegenheden is 1 garage of stelplaats verplichtend. Garages en/of bergingen zullen integrerend deel uitmaken van het hoofdgebouw en zijn ondergronds toegelaten.
- **Nevenbestemming** (minder dan 20% van de totale vloeroppervlakten) : detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij. In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen : hetzij 3 m hetzij 0 m mits akkoord aanpalenden.

- Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier.

De zones aangeduid met een pijl  betreffen verplicht te realiseren doorgangen die de toegankelijkheid tot de achterliggende zone zullen verzekeren. Deze doorgangen kunnen overbouwd zijn en hun minimale breedte zal 6 m en de vrije hoogte minimum 4 m bedragen.

4. Bebouwingsvoorschriften

4.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

4.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens
min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

4.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen
Indien als open bebouwing opgevat : min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

4.1.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens.
min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

4.1.4. Maximale terreinbezetting
maximale bebouwde grondoppervlakte :40% van de terreinoppervlakte

4.2 Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

4.2.1. Maximale bouwdiepten
15 m

4.2.2. Bouwhoogtebepalingen
maximaal aantal bouwlagen : z.p. (3m per bouwlaag)

4.2.3 Dakvorm
overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50° : d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben. Vanaf 4 bouwlagen is de dakvorm vrij. 57

4.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing
de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van het eerst vergunde gebouw zijn richtinggevend voor de aanpalende gebouwen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

ZONE 4 :ZONE VOOR HANDEL EN TERTIAIRE BESTEMMINGEN

Gemeenschappelijke gepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : bruin-okker
- Het betreft een gemengde zone voor wonen, handel en tertiaire bestemmingen, waar op heden nog een deel ambachtelijke activiteiten plaatsvinden.

2. Bestemmingsvoorschriften

• **Overgangsbepaling** : zolang de zone die op heden in uitbating is door de firma Picanol door deze firma in gebruik is, kan betrokken firma haar daar op heden gevestigde activiteiten verder zetten, voor zoverre deze in overeenstemming blijven met de milieureglementeringen en/of uitbatingvergunningen en voor zoverre ze niet hinderlijk zijn voor de omgeving, en wordt betrokken zone als ambachtelijke zone beschouwd, ook in het kader van het toekennen van vergunningen voor eventuele verbouwingen en/of uitbreidingen. Alle hinderlijke productieactiviteiten zijn uitgesloten met uitzondering van het gebruik van produktiemachines in het kader van verkoopdemonstraties.

• **Bestemming** : een mengvorm van handelsactiviteiten (met een maximale verkoopsoppervlakte van 2000 m² per handelszaak), kantoren, diensten, wonen en horeca met inbegrip van hotelakkommodaties en met uitsluiting van megadancings en/of ontspanningsinrichtingen niet behorend tot de 3de klasse (meldingsplichtig maar niet vergunningsplichtig), waarvan de onderlinge verhouding bepaald wordt in functie van de zich voordoende behoeftes. Er wordt gestreefd naar een harmonieuze verweving van verschillende functies. Er dient voldoende parkeergelegenheid voorzien te worden in functie van de gekozen opties (1 parkeerplaats per woongegelegenheid en 1 parkeerplaats per 50 m² handels-, horeca-, kantoor-, of dienstenoppervlakte).

Betrokken zone kan fasegewijs worden uitgevoerd op voorwaarde dat vooraf een globale visie met betrekking tot de totaliteit van de zone wordt ontwikkeld en voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze globale visie zal vastgelegd worden in een beleidsplan dat de verhouding tussen de verschillende functies, de bouwvolumes en de beoogde fasering zal weergeven.

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.1.1. Maximale terreinbezetting

80% konstrukties, parkings en verhardingen inbegrepen

3.1.2. Vloerindex

V/T max 2.2

3.2. Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

3.2.1. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen : z.p. (3m per bouwlaag). Indien meer dan 50% van betrokken zone een verblijfsfunctie toebedeeld krijgt kan voor een evenredig deel van de bebouwde oppervlakte een bijkomende bouwlaag worden toegelaten gesitueerd op minstens 8 m van naburige gebouwen.

3.2.2. Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50° : d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

3.2.3. Morfologie

In de zones aangeduid met een (*) asterics zal de bestaande pleinwand zijn huidig karakter van geslotenheid zoveel mogelijk behouden met bijzondere aandacht voor deze gedeelten die als verwijzing naar het verleden zeer waardevol zijn (ankergebouwen met A aangeduid op plan) en die qua karakter en materiaalgebruik als richtlijn zullen gelden voor eventueel te vernieuwen gedeeltes van de pleinwand.

ZONE 5 : ZONE VOOR GROOTWINKELBEDRIJF

Gemeenschappelijke gepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : lichtbruin
- Het betreft een achterliggende zone waar op heden een grootwinkelbedrijf gevestigd is en dat aldaar kan behouden blijven.

2. Bestemmingsvoorschriften

- **bestemming** : grootwinkelbedrijf en/of parkeergarages

3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- **bouwwrije zone**

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwwrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

4. Bebouwingsvoorschriften

4.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

- 4.1.1. Maximale terreinbezetting
80% konstrukties en parkings inbegrepen

4.2. Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

- 4.2.1. Bouwhoogtebepalingen
maximaal aantal bouwlagen : 1 (4,5 m per bouwlaag)

- 4.2.2. Dakvorm
vrij, maximum nokhoogte 6 m.

ZONE 6 : SANERINGSZONE

Gemeenschappelijke gepalingen en definities : zie pagina's 3 en 4

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : oker
- Het betreft een achterliggende zone waar zich op heden verlaten ambachtelijke gebouwen bevinden (verwezen winkelpand Parmentier - werkplaatsen Vandekerckhove).

2. Bestemmingsvoorschriften

- **Hoofdbestemming** (meer dan 80% van de totale vloeroppervlakten) : woongelegenheden. Per woongelegenheden is 1 garage of stelplaats verplichtend. Garages en/of bergingen zullen integrerend deel uitmaken van het hoofdgebouw en zijn ondergronds toegelaten.
- **Nevenbestemming** (minder dan 20% van de totale vloeroppervlakten met een maximum van 500 m²): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij. In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen : hetzij 3 m hetzij 0 m mits akkoord aanpalenden.

- Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier.

4. Bebouwingsvoorschriften

4.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

4.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens
min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

4.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen
Indien als open bebouwing opgevat : min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

4.1.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens.
min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

4.1.4. Maximale terreinbezetting
maximale bebouwde grondoppervlakte :40% van de terreinoppervlakte

4.2 Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

4.2.1. Maximale bouwdiepten
15 m

4.2.2. Bouwhoogtebepalingen
maximaal aantal bouwlagen : 3 (3m per bouwlaag)
Een bijkomende bouwlaag is toegelaten over maximaal één derde van de gevellengte en gesitueerd op minstens 8 m van naburige eigendommen.

4.2.3 Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50° : d.w.z. maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

4.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing

de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van het eerst vergunde gebouw zijn richtinggevend voor de aanpalende gebouwen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

ZONE 7: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : donkergroen
- Het betreft groenzones die vooral het voetgangers- en fietsverkeer ondersteunen en tevens dienen als parkgroen voor betreffend gebied.

2. Bestemmingsvoorschriften

- Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en goed-schalige verhardingen en alle andere werken die de buurtrecreatie en het voetgangers- en fietsverkeer stimuleren. Kleine nutsgebouwtjes zijn toegelaten. Bestaand hoogstammig groen wordt zoveel mogelijk opgewaardeerd en geïntegreerd in toekomstige aanleg. Bijzondere zorg wordt besteed aan de oeverbeplantingen.
- De zone aangeduid met een asterics (*) kan ingericht worden als parking, eventueel ondergronds, met bijzondere aandacht voor de groenaanleg en de materiaalkeuze. Rekening houdend met het niveauverschil aldaar kan de parking verschillende bouwlagen tellen waarvan maximaal 1 bovengronds. Het pleinniveau zal maximaal voor 50% ingenomen worden door parkings en zal in de eerste plaats als verblijfsplein worden ingericht. Minimum 10% van betrokken zone zal ingericht worden als effectieve groenzone en zal onverhard zijn in functie van de aanplanting van hoogstammige bomen.

ZONE 8 : ZONE VOOR WATER

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : blauw
- Het betreft de watergehelen gevormd door het verwezen kanaal Ieper-Komen.

ZONE 9 : ZONE VOOR WEGENIS EN PLEINEN

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : geel
- Zone voor wegen met verblijfs- en verkeersfunctie en daarbij horende vrije ruimten plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; openbare nutsbebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van 30 m².

De zones aangeduid met een asterics (*) betreffen wegenis waarvan de tracé-locatie alleen bij wijze van richtlijn is aangeduid. Het definitieve tracé dat naar aanleiding van een verkavelingsaanvraag moet worden vastgelegd kan variëren over een afstand van maximaal 15 m ten opzichte van de as van het getekende tracé (waarbij aanpalende bouwvrije zones, bebouwingszones en zones voor openbaar groen mee zullen variëren) zonder afbreuk te doen aan de vastgelegde principes. De aldaar voorziene groenzones zullen dan geïntegreerd worden in het vast te leggen tracé en zullen een grootteorde hebben zoals grafisch voorgesteld op plan.

Het profiel van deze wegen dient als volgt gekoncipieerd:

- rooilijnbreedte: minimum: 8 m
maximum: 10 m
(uitgezonderd in geval van pleingehelen)
- wegbreedte in KWS, beton of kleinschalig materiaal
minimum: 5m
maximum: 6 m
- technische aspecten: volgens de richtlijnen van de stedelijke technische dienst
- groenaanleg: een bindend beplantingsplan, opgemaakt volgens de richtlijnen van de stedelijke groendienst, zal integraal deel uitmaken van de verkavelingsaanvraag.

ZONE 10 : BOUWVRIJE ZONE

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : groen
- Het betreft de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn(voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.
- In zones aangeduid met een (*)asterics kan het verhardingsaspect meer bedragen in functie van toeritten tot garages.

ZONE 11 : ZONE VOOR OPENBAAR NUT

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : licht blauw
- Het betreft een zone met elektriciteitskabine en een zone met een kapel

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1.1. Maximale terreinbezetting
terreinbezetting maximaal 50%

2.2. Dimensioneringen konstrukties en vormgeving

2.2.1. Bouwhoogtebepalingen
maximale kroonlijsthoogte: 5m
maximale nokhoogte: 8m