

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD IEPER

Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting  
en Monumenten en Landschappen (AROHM)

Mij bekend om gevraagd te worden bij het  
besluit van Aeden

Nr. D.3077/28A

Brussel, 12 juli 1999

**ONTWERP**

De minister vice-president van de Vlaamse regering  
en Vlaams minister van Openbare Werken, Verkeer  
en Ruimtelijke Ordening.

*Stere Stervaert*

**BPA ZUIDERRING**

Goedgekeurd bij mb van 22 oktober 1987 - nummer D 3077/28.


Goedkeuring gehele inderzieningstelling bij mb van 3 maart 1998.

*Voor eensluidend afschrift  
hoofdmedewerker*

**Stedenbouwkundige voorschriften**

W. WITTOCX

DE ONTWERPER :

 <p>STAD IEPER <small>stad</small></p>	<p>STADSBESTUUR IEPER Dienst Ruimtelijke Ordening</p>		<p>Grote Markt 34 B - 8900 IEPER tel. : 057/22 85 55 fax : 057/22 85 78</p>
	<p>De Burgemeester,  Luc DEHAENE</p>	<p>De Secretaris,  Jan BREYNE</p>	<p>De Planoloog,  Peter PILLEN</p>
<p>WIJZIGINGEN Officiële adviesprocedure 22.10.1998 - 22.11.1998 Plenaire vergadering 20.11.1998</p>			<p>DATUM 25/11/1998</p>

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van **7 december 1998**

op bevel,

De Secretaris,



Jan BREYNE

zegel der gemeente



De Burgemeester,



Luc DEHAENE

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig bijzonder plan van aanleg voor eenieder ter inzage heeft gelegen van **18 december 1998** tot **17 januari 1999**

namens het College van Burgemeester en Schepenen,

De Secretaris,



Jan BREYNE

zegel der gemeente



De Burgemeester,

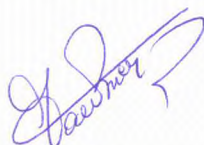


Luc DEHAENE

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van **1 februari 1999**

op bevel,

De Secretaris,

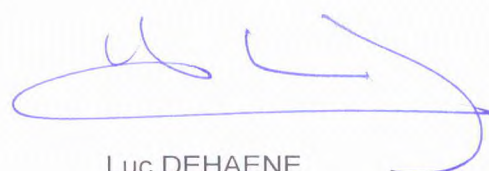


Jan BREYNE

zegel der gemeente



De Burgemeester,



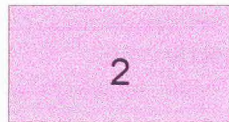
Luc DEHAENE

## OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

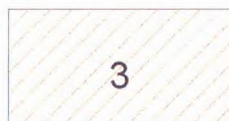
---



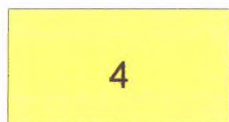
Industriezone



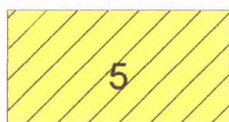
Zone voor kantoren, demonstraties en andere ondersteunende activiteiten



Sportpark



Secundaire weg en aanhorigheden



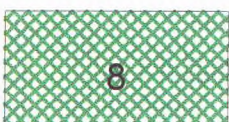
Lokale weg en aanhorigheden



Zone voor openbaar groen



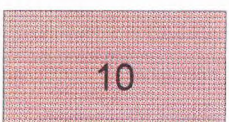
Parkzone met bijzonder statuut



Bouwvrije zone bedrijvigheid



Waterwinningsgebied



Agrarisch gebied



Bos



Grens bpa Zuiderring

## GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.

---

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (**GB**) zijn van toepassing:

GB 1. De hoofdbestemming 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 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.

GB 2. De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsaandeel gelegen binnen de betrokken zone.

GB 3. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de hoogste gevel- en/of bedekkingsconstructie (zij, voor-, achtergevel, nok, top, bovenklant technisch verdiep, ...). Utilitaire voorzieningen als ventilatoren, schouwen, airco, zijn daar niet onder begrepen.

De maximum bouwhoogten worden vastgesteld vertrekkende van een peil dat 0,50m hoger ligt dan het openbaar domein t.h.v. het punt van de rooilijn die zich het dichtst bij het gebouwdeel bevindt.

GB 4. Materialen

Kleur en materialen moeten kwaliteitsvol zijn en harmonisch op elkaar aansluiten

- gevels: vrije keus voor zover esthetisch verantwoord.
- daken: vrije keus met uitsluiting van bitumineuse dakbedekkingen voor hellende daken.

GB 5. Afsluitingen en bufferstroken

In de tuinstroken, bufferstroken en zones voor openbaar groen zijn voor zover stedenbouwkundig verantwoord muurtjes in metselwerk van max. 1,80m hoog en/of afsluitingen met levende hagen of struwelen, palen met draad van max. 2,50 m toegelaten.

De hagen zullen worden samengesteld uit streekeigen soorten.

GB 6. De parkeerruimte voor wagens van de bezoekers, dienstwagens, wagens van het personeel en vrachtwagens evenals de noodzakelijke los- en laadruimte dient in voldoende mate te worden voorzien op eigen terrein. De noodzakelijke maatregelen worden getroffen zodat het gegenereerde verkeer (personeel, toeleveringen, ...) uitsluitend op het terrein zelf terecht komt. De parkeerstroken zijn in waterdoorlatende materialen uitgevoerd.

## **ZONE 1: INDUSTRIEZONE**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: violet; 1.

Het betreft een zone voor milieubelastende industrieën. De activiteiten hebben allen een functionele en economische affiniteit met het in het bpa Kasteelwijk gelegen metaalverwerkingsbedrijf. Ze omvat geen bufferzone. Deze is afzonderlijk als een bestemming (zone 7) opgenomen.

### **2. Bestemmingsvoorschriften.**

#### **2. 1. Hoofdbestemming.**

Meer dan 70% van de totale vloeroppervlakte: productiegebouwen, bergplaatsen, tankenpark, ... verbonden aan ijzermetallurgie en metaalverwerkende nijverheid.

#### **2. 2. Nevenbestemming.**

Complementaire dienstverleningsgebouwen en kantoren t.b.v. de hoofdbestemming; verblijfsaccommodatie voor bewakingspersoneel met aanhorigheden per bedrijfseenheid is toegelaten.

De nevenbestemming kan slechts worden gerealiseerd in functie van reeds bestaande industriële bedrijven of in functie van concrete bouwplannen. Ze worden dan ingeleid via een globale bouwvergunningaanvraag.

### **3. Bebouwingsvoorschriften.**

- 3.1. De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met volgende beperkingen:
- 3.2. Niet te bebouwen zonedelen zijn met aanplantingen te voorzien; met uitsluiting van parkings en rijstroken; het occasioneel stapelen van om het even welk materiaal en/of produkt binnen deze zonedelen is verboden; bij elke bouwaanvraag zal een beplantingsplan worden gevoegd.
- 3.3. Er kan in principe tot op de zonegrenzen worden gebouwd op voorwaarde dat op de rand van de bestemmingszone de bouwhoogte max. 4m bedraagt; vanaf de rand kan de bouwhoogte op eigen terrein toenemen onder een hoek van 45° t.o.v. het horizontaal vlak met een maximale hoogte van 12m.  
Voorname bouwhoogtebeperkingen gelden niet voor constructies die zijn opgetrokken om hinderaspecten tegen te gaan of in energierecuperatie te voorzien (gaszuiveringsinstallaties, warmtewisselaars, ... enz.) en waarvoor een verticaal gebouw noodzakelijk is. Deze kunnen een bouwhoogte van 27m hebben. De terreinbezetting van dergelijke constructies (> 12m) bedraagt max. 10%.  
T.a.v. een schouwpijp bestaat geen hoogtebeperking.
- 3.4. Maximale terreinbezetting: 70%, daarin zijn parkeerfaciliteiten, los- en laadzones en rijweg niet begrepen.
- 3.5. Dakvorm: vrij.

## **ZONE 2 : ZONE VOOR KANTOREN, DEMONSTRATIES EN ANDERE ONDERSTEUNENDE ACTIVITEITEN.**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: licht violet ; 2.

Het betreft een zone voor tertiaire activiteiten en proefweverij. De activiteiten hebben een functionele en/of economische affiniteit met het in het bpa Kasteelwijk gelegen metaalbedrijf. Ze omvat geen bufferzone. Deze is afzonderlijk als een bestemming (zone 7) opgenomen.

### **2. Bestemmingsvoorschriften.**

#### *2.1. Hoofdbestemming.*

Meer dan 70% van de totale vloeroppervlakten: tertiaire activiteiten zoals kantoren, veiligheidsvoorzieningen, research, demonstratie, bergplaatsen, sociale ruimten, labo, proefinstallaties, .... en proefweverij.

#### *2.2. Nevenbestemming.*

Minder dan 30% van de totale vloeroppervlakte: verblijfsaccommodatie voor bewakingspersoneel met aanhorigheden, kantine, diensten, kleine werkplaats (max. 200m<sup>2</sup>/plaats), medische post, ....

De nevenbestemming kan slechts worden gerealiseerd in functie van reeds bestaande bebouwing of in functie van concrete bouwplannen. Ze worden dan ingeleid via een globale bouwvergunningaanvraag.

### **3. Bebouwingsvoorschriften.**

- 3.1. De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met volgende beperkingen:
- 3.2. Niet te bebouwen zonedelen zijn met aanplantingen te voorzien; met uitsluiting van parkings en rijstroken; het occasioneel stapelen van om het even welk materiaal en/of produkt binnen deze zonedelen is verboden; bij elke bouwaanvraag zal een beplantingsplan terzake worden aan toegevoegd.
- 3.3. Er kan in principe tot op de bestemmingsgrenzen worden gebouwd op voorwaarde dat op de rand van de bestemmingszone de bouwhoogte max. 4m bedraagt; vanaf de rand kan de bouwhoogte op eigen terrein toenemen onder een hoek van 45° t.o.v. het horizontaal vlak met een maximale hoogte van 12m.  
Voorvoemde bouwhoogtebeperkingen gelden niet voor gebouwen die door hun architecturale opvatting een meerwaarde leveren voor de omgeving en die een hoogte kunnen hebben van max. 25m. Deze gebouwdelen zullen omwille van hun hoogte functioneren als blikvanger. De terreinbezetting van deze gebouwen bedraagt max. 10% van de zone.
- 3.4. Maximale terreinbezetting: 70%, daarin zijn parkeerfaciliteiten en rijweg niet begrepen.
- 3.5. Dakvorm: vrij.

## **ZONE 3 : SPORTPARK**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleurlegende met ingeschreven nummer: wit / geel gearceerd; 3.

Het betreft een specifieke zone voor dagrecreatie.

### **2. Bestemmingsvoorschriften.**

Volgende functies kunnen worden voorzien:

- 1) binnensportaccommodaties zoals sporthallen en zwembaden;
- 2) buitensportaccommodaties zoals sportvelden en atletiekpistes, buitenzwembad;
- 3) gebouwen i.f.v. vergadering, vrijetijdsactiviteiten, sanitair, kleedkamers, ondersteunende restaurant- en kantinefaciliteiten en diverse bergingen en speelaccommodaties;
- 4) verblijfsaccommodatie is uitgesloten.
- 5) interne wegenis- en parkeerinfrastructuur.

### **3. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.**

- 3.1. Maximale terreinbezetting aan gebouwen: 10 % met een maximale grondoppervlakte van 500m<sup>2</sup>.
- 3.2. Maximale verhardingspercentage: 15% KWS-beton (voor interne wegenis en parkeerinfrastructuur).
- 3.3. Max. bouwhoogte: 7,5m; deze beperking geldt niet voor sporthal- en zwembadgebouwen of tribuneconstructies waar een bouwhoogtebeperking van 12,5m geldt.
- 3.4. Dakvorm: vrij.
- 3.5. Volgende inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing:

Een globaal aanlegplan m.i.v. de aanduiding van de groenaanleg, interne ontsluiting, parkeerfaciliteiten, voet- en fietspaden zal integraal deel uitmaken van de eerste bouwaanvraag die voor betrokken zone wordt ingediend.

Lichtmasten hebben een max. hoogte van 20m. Ze zijn zo opgesteld dat ze geen abnormale hinder teweegbrengen voor de aanpalende verkeerswegen (N37, Karel Steverlyncklaan).

Ballenvangers hebben een max. hoogte van 6m en zijn transparant uitgevoerd (palen met draad, groot maas).

Vaste reclamepanelen hebben een max. hoogte van 1,2m t.o.v. het speelveld. De totale oppervlakte van aan te brengen reclamepanelen bedraagt per speelveld 30m<sup>2</sup>. Ze zijn zo opgesteld dat ze niet zichtbaar zijn vanop de aanpalende verkeerswegen.

In de deelzone aangeduid met een asterisk (\*) zijn naast voet- en fietsvoorzieningen enkel openluchtspeelveldaccommodaties toegelaten. Daarin zijn enkel begrepen doelen, ballenvangers en afsluitingen, verlichtingsmasten en andere kleine constructies zoals bv. schuilplaatsen voor spelers (dug-out). Reclamepanelen zijn er niet toegelaten. De verlichtingsmasten zijn zo opgesteld dat ze het vestingslandschap minimaal aantasten.



## **ZONE 4 : SECUNDAIRE WEG MET AANHORIGHEDEN.**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: geel; **4**.

Het betreft een zone voor secundaire wegen, voet- en fietspaden en daarbijhorende vrije ruimten (groenstroken, rondpunt, ...).

### **2. Bestemmingsvoorschriften.**

Wegen en pleinen met een functie voor verkeer en voor de verzameling van de aansluitende lokale wegen (o.a. Karel Steverlyncklaan) alsook de verbinding tussen de stad en de regio (N37).

### **3. Inrichtingsvoorschriften.**

Voor zover de rooilijnbreedte dit toelaat, zijn groenvoorzieningen gewenst als veiligheidsstrook tussen de rijweggedeelten voor motorvoertuigen en deze voor fietsers.

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. De verlichting aan te brengen langs de N37 wordt zo voorzien zodat enerzijds de verkeersveiligheid wordt gegarandeerd en anderzijds het storend effect ervan t.a.v. de aanpalende zone (o.a. Verdrongen Weide) tot een minimum wordt beperkt.

## **ZONE 5: LOKALE WEG EN AANHORIGHEDEN**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: gearceerd geel; **5**.

Het betreft een zone voor lokale wegen, voet- en fietspaden en daarbijhorende vrije ruimten (groenstroken, ...).

### **2. Bestemmingsvoorschriften.**

#### *2.1. Hoofdbestemming.*

Wegen en pleinen met een functie voor verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende en nabijgelegen gronden (o.a. industriezone, sportpark) alsook de verbinding tussen de stad en de regio (N37).

#### *2.2. Nevenbestemming.*

Nutsgebouwen (elektriciteitskabine, bushokjes, ... ) kunnen worden opgericht met een max. grondoppervlakte van 15m<sup>2</sup>.

### **3. Inrichtingsvoorschriften.**

Voor zover de rooilijnbreedte dit toelaat, zijn groenvoorzieningen gewenst als veiligheidsstrook tussen de rijweggedeelten voor motorvoertuigen en deze voor fietsers.

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. De aan te brengen verlichting langs de N37 wordt zo voorzien zodat enerzijds de verkeersveiligheid wordt gegarandeerd en anderzijds het storend effect ervan t.a.v. de aanpalende zone (o.a. Verdrongen Weide) tot een minimum wordt beperkt.

## **ZONE 6: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: kakigroen; 6.

Het betreft een openbare groenzone aanleunend bij de bestemming sportpark en bos.

### **2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.**

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, inheemse laag- en hoogstammige beplantingen en verhardingen waarvan het verhardingspercentage beperkt wordt tot max. 1/3 van de oppervlakte van de zone noodzakelijk voor voetgangers- en fietsverkeer. De aanleg van deze zone wordt opgevat als overgang tussen de aanpalende zones met dien verstande dat enerzijds de verkeersveiligheid en anderzijds het zicht op de stadsvesting niet wordt geschaad. Behoudens het voorzien in een fiets- en/of voetpad geldt in deze zone een totaal bouwverbod. Relicten (o.a. bunker) en natuurwaarden (o.a. kleine landschapselementen) worden er behouden. Ondergrondse leidingen -m.i.v. aanverwante nutsvoorzieningen- worden indien de aanleg ervan in zone 4 en zone 5 onmogelijk blijkt, in deze zone voorzien.

## **ZONE 7: PARKZONE MET BIJZONDER STATUUT**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleurlegende met ingeschreven nummer: fel groen; 7.

Het betreft een groenzone, die in maximale vorm van natuur- en patrimoniumbehoud en/of -herstel dient beheerd en bestendigd.

### **2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.**

De in de zone gesitueerde archeologische restanten en natuurwaarden (moerasje) dienen in een maximale vorm bestendigd. In deze zone geldt een totaal bouwverbod.

In deze zone mogen verder enkel beheerswerkzaamheden doorgaan die de natuur- en landschappelijke waarden -gekoppeld aan een educatieve uitbouw- optimaliseren (bijv. maai-, graas- en hooibeheer, aanplantingen, ...).

Het waterpeil dient zo hoog mogelijk gehouden. De zone kan tijdelijk dienstig zijn als wachtbekken. Sterk wisselende waterstanden in het gebied moeten evenwel worden vermeden. De deelzone kan daartoe met het gebied van het wacht- en het spaarbekken van de Verdronken Weide in verbinding worden gebracht bij wijze van ondertunneling, met dien verstande dat migratie van de fauna (m.i.v. kleine zoogdieren) mogelijk is.

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleurlegende met ingeschreven nummer: wit-groen gerasterd; 8.

Het betreft een met beplanting te voorziene bufferzone, gelegen ter hoogte van de industriezone (zone 1) en de zone voor tertiaire ondersteunende bedrijvigheid en activiteiten (zone 2).

### **2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.**

De bouwvrije zone functioneert als bufferzone. Ze heeft een hoofdzakelijke esthetische en stedenbouwkundige functie. Bij de aanleg van het terrein dient derhalve een reflexie gemaakt t.o.v. de aanpalende functie, hetzij metaalverwerkende industrie, hetzij metallurgie hetzij tertiaire bedrijvigheid. Zo zal t.h.v. een kantoorgebouw de aanleg van de bouwvrije zone eerder parkachtig zijn. In deze zone geldt een totaal bouwverbod. Het stapelen van om het even welk materiaal en/of produkt binnen deze zone is verboden. Er geldt tevens een parkeerverbod. Het aanlegplan van deze zone wordt ter goedkeuring aan het College van Burgemeester en Schepenen voorgelegd.

Het is verboden verhardingen te voorzien alsook toegang te nemen tot zone 1 en 2.

## **ZONE 9 : WATERWINNINGSGEBIED**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleurlegende met ingeschreven nummer: blauw; 9.

Het betreft een zone die direct aansluit op het wacht- en spaarbekken van de Verdrongen Weide.

### **2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.**

Deze zone wordt ingericht als wachtbekken. De inrichting van de zone sluit aan bij de inrichting van het gebied van de Verdrongen Weide waarvoor een beheersplan is opgemaakt. In deze zone geldt een totaal bouwverbod voor bouwwerken vreemd aan waterbeheersingsfunctie van de zone.

In de zone mogen verder enkel beheerswerkzaamheden doorgaan die de natuur- en de landschappelijke waarde optimaliseren.

## **ZONE 10 : LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleurlegende met ingeschreven nummer: beige; **10**.

Het betreft een zone direct aansluitend op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten zuiden van het plangebied.

### **2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.**

Deze zone is bestemd voor grondgebonden land- en tuinbouwactiviteiten. Kleine landschapselementen zoals veedrinkpoel, houtkant, solitair, worden er behouden. In deze zone geldt een totaal bouwverbod met uitzondering van instandhoudings- en verbeteringswerken aan bestaande gebouwen.

## **ZONE 11: BOS**

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

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone.**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: donker groen; **11**.

Het betreft een zone met opgaande loofbomen.

De bestaande vegetatie wordt er gehandhaafd.

### **2. Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.**

Het bos zal functioneren als maskering van de Zuiderring t.a.v. het aanpalende parkgebied en woon(uitbreidings)gebied. In deze zone geldt een totaal bouwverbod behoudens het voorzien van een fiets- en/of voetpad die in een verbinding voorziet met het fiets- en/of voetpad gelegen in zone 4 en/of zone 6.

Voor de totale zone dient in aansluiting met het bosje ten noorden van het plangebied een beheersplan te worden opgemaakt in overleg met de Afdeling Bos en Groen van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap.

De betreding van het gebied wordt in een afzonderlijk reglement geregeld. Dit reglement komt tot stand na samenspraak tussen het stadsbestuur en voornoemde afdeling.