

PROVINCIE WEST- VLAANDEREN  
STAD IEPER

ontwerp

**BPA: RIJSESEWEG- OUDSTRIJDERSLAAN**

goedgekeurd bij B.V.E. van 18/12/1991  
besluit tot in herzieningstelling: MB van 09/02/1996

**STEDEBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN**

DE ONTWERPER:

**wrtab**

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: 22/02/1996

Wijzigingen

amendement C.B.S.  
adviesprocedure 18/03/1996 - 18/04/1996  
G.C.A. 18/04/1996

Datum  
12/03/1996  
21/04/1996

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering  
van ..... 6 MEI 1996 .....

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

*mauto*  
J. VAN ACKER

zegel der gemeente



*[Handwritten signature]*

P. BREYNE

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig  
BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van ..... 14 MEI 1996 ..... tot ..... 1.3 JUNI 1996

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

*mauto*  
J. VAN ACKER

zegel der gemeente



*[Handwritten signature]*

P. BREYNE

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering  
van ..... 0.1 JULI 1996 .....

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

*mauto*  
J. VAN ACKER

zegel der gemeente



*[Handwritten signature]*

P. BREYNE

---

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## OVERZICHT BESTEMMINGSZONES

	woonzone
	parkeerzone
	zone voor grootwinkelbedrijven, groot- en kleinhandel
	bedrijvenzone voor ambachtelijke en tertiaire bedrijven
	zone voor overheidsbedrijven
	spoorweggerichte bedrijvenzone
	ambachtelijke zone
	buffer
	inwendige ontsluiting
	spoorwegzone
	openbaar groen

## 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

AV: aanvullende voorschriften

**. GB 2:**

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. Ingeval van een bedrijvenszone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woongelegenheden, die ruimtelijk dient geïncorporeerd te worden in het bedrijfsgebouwencomplex, toegelaten is per bedrijf.

**. GB 3:**

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel 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 toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte)

**. GB 5: Materialen**

- Gevels: vrije keus voor zover esthetisch verantwoord. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

- Daken: in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft vrije keus met uitsluiting van bitumineuze dakbedekkingen.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

De keuze is vrij in geval van plat dak.

---

**. GB 6: Afsluitingen:**

1) In de voortuinstroken zijn afsluitingen in metselwerk en/of levende hagen van min. 0,60 m en max. 1,80 m. verplicht. Indien geopteerd wordt voor levende hagen zullen deze uit streekeigen soorten worden samengesteld volgens de richtlijnen van de stedelijke groendienst.

2) In de overige tuinstroken: muurtjes in metselwerk van max. 1,80 m hoog, en/of afsluitingen met levende hagen van max. 1,80 m. De hagen zullen worden samengesteld uit streekeigen soorten volgens de richtlijnen van de stedelijke groendienst. Houten panelen met een max. hoogte van 1,80 m met begroeiing zijn toegelaten voor zover ze 10,00 m van de rooilijn verwijderd blijven, de eerste 10,00 meter dient dan te bestaan uit muren of hagen.

**. GB 7:**

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 8:**

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

**. GB 9:**

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

## ZONE 1: WOONZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

### 1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: karmijn
- Het betreft een woonzone met een eerder gesloten karakter waar een aantal bedrijven voorkomen.

### 2. Bestemming

- - woongebouwen: hetzij van het open, hetzij van het gesloten type
  - handel- en bedrijvenfuncties toegelaten.

### 3. Dimensioneringen en vormgeving

- situering der bouwlijnen:
  - t.a.v. weggrens: zie plan
  - t.a.v. zijkavelgrenzen:
    - bij open bebouwing: min 4 m
    - bij gesloten bebouwing:
      - hetzij 0 m
      - hetzij 3 m voorzover t.h.v. het buurperceel door de buur eveneens 3 m kan geëerbiedigd worden
  - t.a.v. achterkavelgrenzen:
    - hetzij 0 m indien er aansluitend een bedrijvenbestemming wordt voorzien op de aanpalende gronden
    - hetzij min. 5 m
- bouwdiepte:
  - bij open bebouwing: max. 20 m
  - bij gesloten bebouwing:
    - gelijkvloers: max. 18 m
    - verdieping: max. 12 m
- bouwhoogten:
  - maximum 2 bouwlagen
- bezettingsvoorwaarden:
  - max. 60 % bezetting (woon-, handels- en bedrijvenfuncties gezamenlijk)
  - max. grondoppervlakte: 250m<sup>2</sup> voor wat de woonfunctie betreft
- dakvorm:
  - t.a.v. de woonfunctie en utilitaire functies gelegen langs de straatzijde:
    - overwegend hellende dakvlakken van 25° tot 55°; maximaal 20 % van het dak mag evenwel bestaan uit platte dakgedeelten
    - dakvorm van de handel- en bedrijvenfuncties: vrij
- de materialen:
  - de gevel- en dakmaterialen dienen de waardigheid te hebben van een woongebied en te harmoniëren binnen het bestaande straatbeeld.

### 4. Specifieke deelzones

- de deelzones aangeduid met een asterisk (\*) kunnen de bedrijvenzone als dubbele bestemming hebben, voor zover het gaat om bestaande bedrijven en op voorwaarde dat een architectuur wordt toegepast die qua materiaalgebruik en vormgeving het louter utilitaire karakter

---

overstijgt. Nieuwe bedrijfsactiviteiten, die qua uitbatingshinder de woonkwaliteit kunnen aantasten, zijn niet toegelaten.

- t.a.v. deze bestaande bedrijvigheden is een rechtstreekse ontsluiting op de Rijselseweg toegelaten; deze aangelegenheid dient in samenhang gezien met het bepaalde in zone 4.

- de deelzone aangeduid met dubbele asterisk (\*\*) (eenheidsbebouwing in wederopbouwstijl): bij herbouwen in deze zone zal het architecturaal voorkomen, de ritmiek en geleding (werken in través), het materiaalgebruik en de vormgeving getoetst worden aan het voorkomen van de bestaande bebouwing. De schaal en stijl van de huidige bebouwing zal als richtlijn gelden bij de beoordeling van bebouwing in deze deelzone.

## **ZONE 2: PARKEERZONE**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oker en deelzone oker- siena gearceerd
- het betreft een zone voor een randparking met een deelzone waar een horecazaak kan gevestigd worden.

### **2. Bestemmingsvoorschriften**

- parkeerzone. In de gearceerde deelzone is de vestiging van een horecabedrijf met uitsluiting van logieverstrekking toegelaten.

### **3. Dimensioneringen en vormgeving**

- de toegankelijkheid van betrokken zone mag enkel geschieden langs de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. Indien in de gearceerde deelzone de optie genomen wordt om een horecabedrijf te realiseren mag er geen relatie gecreëerd worden tussen de alsdus ontstane horecazone en de parkeerzone, in het ander geval is een relatie tussen de parkeerzone en de aanpalende bedrijvzones verboden.
- de aanleg van de parkeerzone dient op een zodanige manier te gebeuren dat de zone landschappelijk geïntegreerd wordt ten opzichte van het aanpalende openbaar groen door middel van het voorzien van groenvoorzieningen. Minimaal 10% van betrokken zone dient voorzien te worden met groenaanplanting onder de vorm van laag- en hoogstammig groen. Het plaatsen van reclamepanelen is in de niet gearceerde deelzone verboden.

### **4. gearceerde deelzone**

- In de gearceerde deelzone gelden volgende voorschriften in verband met bebouwing en aanleg
- situering der bouwlijnen:
  - een bouwvrije strook van 15 m ten opzichte van de woonzone waarvan een deelzone met een minimale breedte van 10 m ten opzichte van de kavelgrens als bufferzone met groenaanleg is te voorzien; de resterende bouwvrije strook mag voor maximaal 40 % gebruikt worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.
  - ten opzichte van de niet gearceerde deelzone geldt een bouwvrije strook van 5 m.
  - ten opzichte van de zone voor inwendige ontsluiting geldt een bouwvrije strook van 10 m.
  - ten opzichte van de aanpalende bedrijvzone geldt hetzij een bouwvrije strook van 5 m, hetzij een bouwvrije strook van 0 m in geval van gezamenlijke realisatie.
- afscherming met groen:
  - behalve de aan te leggen groenvoorziening in de bouwvrije stroken zoals bepaald in de rubriek "situering der bouwlijnen" zal eveneens minimum 10 % van de overige perceelsdelen bestemd worden voor groenaanleg onder de vorm van laag- en hoogstammig groen.



- 
- bezettingsvoorwaarden:  
De maximale bezetting door gebouwen mag niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedragen.
  - bouwhoogten:  
kroonlijsthoogte: maximum 4 m; vanaf deze hoogte kan binnen een hoek van 45° worden verder gebouwd tot een maximale nokhoogte van 6 m.
  - dakvorm: vrij
  - de materialen:  
de buitenmuren en zichtbare dakgedeelten van de constructies dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben dat aansluit bij het materiaalgebruik van de woonzone en moeten uitgevoerd worden in materialen met een daartoe geschikt uitzicht.
  - bij de eerste bouwaanvraag dient een aanlegplan van het volledig terrein gevoegd te worden waarop ondermeer de parkeerterreinen en toegangswegen, alsmede de voorziene groenaanleg, afsluitingen en eventuele reclameconstructies worden aangeduid. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken.  
De groenaanleg evenals de instandhouding ervan zal een integrerend deel van de bouwvergunning uitmaken met bepaling van strafbepalingen bij niet naleving ervan.  
De hoogte van reclameconstructies zal zeker 5 m niet overschrijden en alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier.

## **ZONE 3: ZONE VOOR GROOTWINKELBEDRIJVEN, GROOT- EN KLEINHANDEL**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: roze
- Het betreft een nog te ontsluiten deelzone die bestemd wordt voor de vestiging van grootwinkelbedrijven evenals groot- en kleinhandelszaken.

### **2. Bestemming**

- in deze zone zijn inplantingen van grootwinkelbedrijven en bedrijven in de groot- en kleinhandel toegelaten, op voorwaarde dat ze niet hinderlijk zijn voor de omgeving.  
In voornoemde bedrijfsgebouwen zijn productie- activiteiten verboden.
- één woonegelegenheid per bedrijf is toegelaten indien de woonegelegenheid geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouwencomplex; de bewoonbare oppervlakte van de woonegelegenheid is beperkt tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>. De oprichting van vrijstaande woningen is verboden.

### **3. Dimensioneringen en vormgeving**

- situering der bouwlijnen:
  - t.a.v. de inwendige ontsluitingsweg: een bouwvrije strook van 10 m. waarvan een deelzone met een minimale breedte van 5 m ten opzichte van de weggrens als bufferzone met groenaanleg is te voorzien behalve ter hoogte van de toeritten die in breedte beperkt worden tot 8 m per bedrijf; de resterende bouwvrije strook mag voor maximaal 40 % gebruikt worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.
  - t.a.v. zij- en/of achterkavelgrenzen: een bouwvrije afstand van 5 m.
- afscherming met groen:
  - behalve de aan te leggen groenvoorziening in de bouwvrije stroken zoals bepaald in de rubriek "situering der bouwlijnen" zal eveneens minimum 10 % van de overige perceelsdelen bestemd worden voor groenaanleg onder de vorm van laag- en hoogstammig groen.
- bezettingsvoorwaarden:
  - t.a.v. constructies maximale bezetting: 40 % van het perceel.
- bouwhoogten:
  - kroonlijsthoogte: maximum 6 m; vanaf deze hoogte kan binnen een hoek van 35° worden verder gebouwd tot een maximale nokhoogte van 9 m.
- dakvorm: vrij
- de materialen:
  - de buitenmuren en zichtbare dakgedeelten van de constructies dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in materialen met een daartoe geschikt uitzicht.
- bij de eerste bouwaanvraag dient een aanlegplan van zoniet het volledig terrein dan toch van een als een geheel te beschouwen terreinonderdeel gevoegd te worden waarop ondermeer de parkeerterreinen en toegangswegen, alsmede de voorziene groenaanleg, afsluitingen en eventuele reclameconstructies worden aangeduid. De groenaanleg moet

---

gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen  
volgens op de datum van de voltooiing van de bouwwerken.  
De groenaanleg evenals het latere onderhoud ervan zal een integrerend  
deel van de bouwvergunning uitmaken met bepaling van strafbepalingen  
bij niet naleving ervan.  
De niet gebruikte terreingedeelten moeten goed onderhouden worden;  
De opritten op het openbaar domein tussen rooilijn en rijweg moeten  
aangelegd worden in opbrekbare kleinschalige materialen.  
De hoogte van reclameconstructies zal zeker 5 m niet overschrijden en  
alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het  
bouwaanvraagdossier.

## **ZONE 4: BEDRIJVENZONE VOOR AMBACHTELIJKE EN TERTIAIRE BEDRIJVEN**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtpaars- roze en gearceerde deelzone
- Het betreft een nog te ontsluiten deelzone die bestemd wordt voor de vestiging van tertiaire en ambachtelijke bedrijven.

### **2. Bestemming**

- in deze zone zijn inplantingen van bedrijven toegelaten, op voorwaarde dat ze niet hinderlijk zijn voor de omgeving.  
Voorname bedrijfsgebouwen kunnen geschikt zijn zowel voor een ambachtelijk productieproces als voor stapelruimten, verkooppunten en andere specifieke handels- en tertiaire functies. In de gekruist gearceerde deelzone geldt de ambachtelijke bestemming als hoofdbestemming (min. 50% van de vloeroppervlakte) en de tertiaire bestemming als nevenbestemming (max. 50% van de vloeroppervlakte).
- één wooneenheid per bedrijf is toegelaten indien de wooneenheid geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouwencomplex; de bewoonbare oppervlakte van de wooneenheid is beperkt tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>. De oprichting van vrijstaande woningen is verboden.

### **3. Dimensioneringen en vormgeving**

- situering der bouwlijnen:
  - t.a.v. de inwendige ontsluitingsweg: een bouwvrije strook van 10 m. waarvan een deelzone met een minimale breedte van 5 m ten opzichte van de weggrens als bufferzone met groenaanleg is te voorzien behalve ter hoogte van de toeritten die in breedte beperkt worden tot 8 m per bedrijf; de resterende bouwvrije strook mag voor maximaal 40 % gebruikt worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.
  - t.a.v. de aangrenzende woonzones zonder bedrijven- relatie zal een bufferzone worden gerealiseerd van minimaal 8 m.
  - t.a.v. zij- en/of achterkavelgrenzen: een bouwvrije afstand van 5 m of 0 m. (slechts geldend aan één zijde) in geval van gezamenlijke realisatie van verschillende bedrijven en op voorwaarde dat er per complex een doorgangstrook van 5 m. wordt voorzien over de volledige diepte van het perceel, zodat er permanent doortocht kan verleend worden voor de hulpdiensten
  - ten opzichte van de aanpalende parkeerzone (gearceerde deelzone) geldt hetzij een bouwvrije strook van 5 m, hetzij een bouwvrije strook van 0 m in geval van gezamenlijke realisatie.
- afscherming met groen:
  - behalve de aan te leggen groenvoorziening in de bouwvrije stroken zoals bepaald in de rubriek "situering der bouwlijnen" zal eveneens minimum 10 % van de overige perceelsdelen bestemd worden voor groenaanleg onder de vorm van laag- en hoogstammig groen.

- 
- bezettingsvoorwaarden:
    - t.a.v. constructies: maximale bezetting 50 % van het perceel.
    - In geval van verkoopruimten en andere specifieke handels- en tertiaire functies wordt de verkooppoppervlakte per bedrijf beperkt tot 1500 m<sup>2</sup>.
  - bouwhoogten:
    - bedrijfs- en/of bureelruimten: kroonlijsthoogte: maximum 6 m; vanaf deze hoogte kan binnen een hoek van 35° worden verder gebouwd tot een maximale nokhoogte van 9 m. Voor verkoopruimten mag slechts één bouwlaag worden voorzien.
  - dakvorm: vrij
  - de materialen:
    - de buitenmuren en zichtbare dakgedeelten van de constructies dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in materialen met een daartoe geschikt uitzicht met dien verstande dat geëigende en andersoortige materialen kunnen worden gebruikt voor woningen en bedrijfsruimten
  - bij de eerste bouwaanvraag dient een aanlegplan van zoniet het volledig terrein dan toch van een als een geheel te beschouwen terreinonderdeel gevoegd te worden waarop ondermeer de parkeerterreinen en toegangswegen, alsmede de voorziene groenaanleg, afsluitingen en eventuele reclameconstructies worden aangeduid. De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken.  
De groenaanleg evenals de instandhouding ervan zal een integrerend deel van de bouwvergunning uitmaken met bepaling van strafbepalingen bij niet naleving ervan.  
De niet gebruikte terreingedeelten moeten goed onderhouden worden;  
De opritten op het openbaar domein tussen rooilijn en rijweg moeten aangelegd worden in opbrekbare kleinschalige materialen.  
De hoogte van reclameconstructies zal zeker 5 m niet overschrijden en alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier.

## **ZONE 5: ZONE VOOR OVERHEIDSBEDRIJVEN**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtpaars gekruist
- Het betreft een bufferstrook ten opzichte van een aanpalend bedrijf.

### **2. Bestemmingsvoorschriften**

Het betreft een zone van openbaar nut met lokaal utilitair nut in functie van de vestiging van bijvoorbeeld de stedelijke technisch diensten en/of regies.

### **3. Dimensioneringen en vormgeving**

zie punt 3 van zone 4

De toegankelijkheid van betrokken zone mag enkel geschieden langs de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen.

## **ZONE 6: SPOORWEGGERICHTE BEDRIJVENZONE**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtpaars gearceerd
- Het betreft een bedrijvenzone in functie van spoorweggerichte bedrijven.

### **2. Bestemmingsvoorschriften**

Spoorgerichte bedrijven

### **3. Dimensioneringen en vormgeving**

zie punt 3 van zone 4 met bijkomende aanvullende bepaling voor de situering der bouwlijnen:

t.a.v. de bestaande wegenis: een bouwvrije strook van 10 m. waarvan een deelzone met een minimale breedte van 5 m ten opzichte van de weggrens als bufferzone met groenaanleg is te voorzien behalve ter hoogte van de toeritten die in breedte beperkt worden tot 8 m per bedrijf; de resterende bouwvrije strook mag voor maximaal 40 % gebruikt worden voor de aanleg van parkeerplaatsen.

## **ZONE 7: AMBACHTELIJKE ZONE**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: lichtpaars
- Het betreft een nog te ontsluiten deelzone die bestemd wordt voor de vestiging van ambachtelijke bedrijven.

### **2. Bestemming**

- in deze zone zijn inplantingen van ambachtelijke bedrijven toegelaten, op voorwaarde dat ze niet hinderlijk zijn voor de omgeving.  
Voornoemde bedrijfsgebouwen kunnen geschikt zijn zowel voor een ambachtelijk productieproces als voor stapelruimten met uitsluiting van verkoopruimten en andere specifieke handelsfuncties niet verbonden aan de aldaar te vestigen ambachtelijke bedrijven en of stapelruimten.
- één woonegelegenheid per bedrijf is toegelaten indien de woonegelegenheid geïncorporeerd is in het bedrijfsgebouwencomplex; de bewoonbare oppervlakte van de woonegelegenheid is beperkt tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>. De oprichting van vrijstaande woningen is verboden.

### **3. Dimensioneringen en vormgeving**

zie punt 3 van zone 6

## **ZONE 8: BUFFER**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: donkergroen
- Het betreft een bufferstrook tussen de woonzone en de bedrijvenzone.

### **2. Bestemmingsvoorschriften**

Behalve groenaanleg onder de vorm van laag- en hoogstammige beplantingen geldt voor deze zone een bouwverbod. De aanleg van de buffer is onlosmakelijk verbonden met de realisatie van de aanpalende bedrijvenzones en dient aangelegd te worden op het ogenblik dat de ontsluitingswegen worden aangelegd voor zover de bufferzone in de eigendom is opgenomen. Zoniet dient een gelijkaardige buffer te worden voorzien ter hoogte van de kavelgrens. De gearceerde deelzones betreffen zones die palen aan bedrijfsactiviteiten in de woonzone en krijgen de bedrijfsbestemming van de aanpalende zone zolang er een relatie bestaat tussen de in de woonzone en in de achterliggende zone gesitueerde activiteiten. Als deze relatie komt te vervallen dient de bufferstrook effectief gerealiseerd te worden.

## **ZONE 9: INWENDIGE ONTSLUITING**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: geel
- Het betreft de nog aan te leggen ontsluitingswegen ter realisatie van de bedrijvzones.

### **2. Bestemmingsvoorschriften**

Het betreft een zone met het oog tot het aanleggen van een inwendige ontsluitingsweg;

Het tracé van deze ontsluitingsweg en het wegenisdossier ervan zelf zal worden opgesteld volgens de technische voorwaarden, opgelegd en goed te keuren door de stad met inbegrip van de voorwaarden inzake eventueel als openbaar domein aan te leggen en over te nemen wegenis.

Voor het gedeelte van de wegenis ter hoogte van de aansluiting met de Oudstrijderslaan zal de inkleding van de weg op een landschappelijk verantwoorde manier ten opzichte van het vestingenlandschap gebeuren en zullen eventuele reliëfs van vestingentracés in het bestratingspatroon worden overgenomen.

De deelzones aangeduid met een asterisk (\*) betreffen zones waar het tracé van de wegenis nog kan variëren over een afstand van maximaal 15 meter ten opzichte van de as van de weg. Het definitieve tracé dient te worden vastgelegd in het wegenisdossier. De weggedeeltes die aangeduid zijn door middel van een aslijn betreffen gedeeltes die in de toekomst naargelang de noodwendigheden kunnen worden aangelegd.

De gearceerde deelzone betreft een deelzone die niet toegankelijk is voor mechanisch verkeer behoudens specifieke reglementering.

## **ZONE 10: SPOORWEGZONE**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: grijs
- Het betreft een gedeelte van het spoorwegtracé van de lijn Ieper- Kortrijk.

### **2. Bestemmingsvoorschriften**

Spoorwegzone met bijbehorend equipmenten waar slechts constructies en beheerswerkzaamheden zijn toegelaten indien deze zijn goedgekeurd door de NMBS. Bij realisatie van bouwwerken in betrokken zone zal de landschappelijke inkleding zodanig zijn dat er geen visuele hinder ten opzichte van het nabijgelegen vestingenlandschap ontstaat.



---

## **ZONE 11: OPENBAAR GROEN**

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

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

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: groen
- Het betreft een openbare groenstrook tussen de bedrijvenzone en de Oudstrijderslaan.

### **2. Bestemmingsvoorschriften**

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplantingen verhardingen en alle werken die de wijkrecreatie (o.a. kleine nutsgebouwtjes) en het voetgangersverkeer bevorderen. In deze zone is de plaatsing van reclameconstructies verboden.