

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
STAD IEPER

Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huissvest
en Monumenten en Landschappen (ARCHH).
Mij bekend om gevoegd te worden bij
het besluit van heden

№. D3077/41

Brussel, 10.09.1996.

ontwerp

BPA: ST. JAN

goedgekeurd bij M.B. van 10/09/1996

De Vlaamse Minister van
Openbare Werken, Vervoer en
Ruimtelijke Ordening

(get.) E. BALDEWIJNS.

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

Voor verbindend afschrift
hoofdmedewerker

W. WITTOCX.

DE ONTWERPER:

witab

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

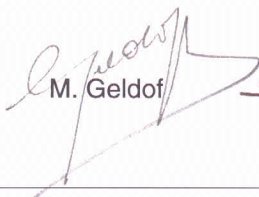
DE DIRECTEUR

HET DIENSTHOOFD

DE URBANIST

Getekend:

J. Dhoest


M. Geldof


K. Vanackere


Datum: 23/08/1995

Wijzigingen

adviesprocedure 10/10/1995-10/11/1995

Datum
11/11/1995

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 04 DEC. 1995 . . .

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. Van Acker

zegel der gemeente



J. VAN ACKER

P. Breyne

P. BREYNE

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 22 DEC. 1995 . . . tot . . . 22 JAN. 1996

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. Van Acker

zegel der gemeente



J. VAN ACKER

P. Breyne

P. BREYNE

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van . . . 04 MAART 1996

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. Van Acker

zegel der gemeente



J. VAN ACKER

P. Breyne

P. BREYNE

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES



zone 1 residentieel woongebied



zone 2 openbaar groen



zone 3 openbare wegenis



zone 4 openbare voet- en fietswegen



zone 5 bufferzone

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 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 zonevoorschriften (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° en een maximumhelling van 50° tegenover het horizontaal vlak.

. GB 7: 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 bitumineuse dakbedekkingen.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.
De keuze is vrij in geval van plat dak.

. GB 8: Afsluitingen:

- 1) In de voortuinstroken zijn afsluitingen in metselwerk en/of levende hagen van min. 1,20 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 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 9:

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 10:

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

. GB 11:

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

ZONE 1: RESIDENTIEEL WOONGEBIED

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

1. Omschrijving van de bestemmingszone

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

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming: ééngezinswoningen. Per woonegelegenheid is 1 garage of openluchtstelplaats verplichtend op het perceel zelf.

3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- bouwvrije zone

Het betreft de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) 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 de 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 2 m hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord. 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. 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. De berging van voertuigen moet steeds minimum 5,00 meter van de rooilijn verwijderd blijven.

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 met een maximale terreinbezetting van 40%
- indien als open bebouwing opgevat: 240 m² met een maximale terreinbezetting van 30%

4.2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

4.2.1. Maximale bouwdiepten

voor het gelijkvloers: 15 m voor koppelbouw en 20 m voor vrijstaande woningen.

voor de verdieping: 12 m

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

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.

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 2: OPENBAAR GROEN

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

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: licht groen
- het betreft een openbare groenzone langs de ontworpen wegenis.

2. Bestemmingsvoorschriften

- Openbaar groen

3. Inrichtingsvoorschriften

Bedoelde zone zal worden ingericht met streekeigen groen en zal de binding met het bestaande parkgebied bewerkstelligen onder andere door dreefaanplantingen.

Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van het voetgangersverkeer en zullen bij voorkeur bestaan uit kleinschalige materialen. Voor de rest van deze zone geldt een totaal bouwverbod.

ZONE 3: OPENARE WEGENIS

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

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: geel
- Het betreft een ontsluiting voor een woonzone.

2. Bestemmingsvoorschriften

Zone voor wegenis en bijhorende groenaanplanting.

3. Inrichtingsvoorschriften

De openbare weg zal zodanig ingericht worden dat enkel langzaam verkeer mogelijk gemaakt wordt. Daartoe zal gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen en zullen de verharde gedeeltes smal gehouden worden.

Er zal voldoende aandacht besteed worden aan groenaanleg die in harmonie dient te zijn met de aanpalende openbare groenzones. Daartoe wordt een bindend beplantingsplan opgemaakt dat integraal deel zal uitmaken van de verkavelingsaanvraag.

ZONE 4: OPENBARE VOET- EN FIETSWEGEN

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

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oker
- Het betreft een voetgangersdoorsteek naar de Potijzestraat.

2. Bestemmingsvoorschriften

Zone voor voet- en fietswegen.

3. Inrichtingsvoorschriften

De zone mag over de volledige breedte worden verhard waarbij gebruik gemaakt wordt van kleinschalige materialen die waterdoorlatend zijn.

De zone wordt zodanig aangelegd dat ze occasioneel als noodontsluiting kan dienst doen.

ZONE 5: BUFFERZONE

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 ten opzichte van een aanpalend bedrijf.

2. Bestemmingsvoorschriften

Zone voor de aanleg van een groenbuffer.

3. Inrichtingsvoorschriften

De zone dient over de volledige breedte te worden aangeplant met streekeigen groen. In deze zone geldt een totaal bouwverbod behalve voor erfscheidingen conform de G.B.

Een bindend beplantingsplan voor de totaliteit van betrokken zone zal integraal deel uitmaken van de verkavelingsaanvraag.