



Provincie West-Vlaanderen  
Stad Ieper

---

**DEFINITIEF  
VASTGESTELD PLAN**

---

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK  
UITVOERINGSPLAN**

**“DEHEMLAAN”**

**stedenbouwkundige voorschriften**

de ontwerper

ir. Dominiek Vancolen

de secretaris

Jan Breyne

de burgemeester

Luc Dehaene

## Wijzigingen

versie	datum	omschrijving
0.1	21/2/2006	eerste versie van het voorontwerp
0.2.	16/3/2006	aangepaste versie n.a.v. de bemerkingen tijdens de plenaire vergadering van 15 maart 2006
1.0.	22/11/2006	Definitieve versie aangepast aan adviezen en openbaar onderzoek

**Stadsbestuur Ieper**  
**Dienst Ruimtelijke Ordening**

Grote Markt 34  
8900 Ieper  
tel: 057 / 239 257  
fax: 057 / 239 278  
e-mail: [ruimtelijke.ordening@ieper.be](mailto:ruimtelijke.ordening@ieper.be)

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 3 april 2006

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE  
Secretaris

Luc DEHAENE  
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 13 april 2006 om 9 uur tot 13 juni 2006, 12 uur

namens het College van Burgemeester en Schepenen,

zegel der gemeente

Jan BREYNE  
Secretaris

Luc DEHAENE  
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 4 december 2006.

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE  
Secretaris

Luc DEHAENE  
Burgemeester

**Bijgaand bij het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen  
houdende  
goedkeuring van het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dehemlaan' (Ieper)  
Goedkeuringsbeslissing met ref.:  
x/xxx/2006-xxx/BD, Brugge, dag maand 200x**

De Provinciegriffier,

De Gouverneur-Voorzitter

(Get.) Hilaire OST

(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,

Namens de provinciegriffier,  
Fabiaan Van de Sande  
Diensthoofd ruimtelijke ordening en mobiliteit

PUBLICATIE BS 18 MEI 2007

<b>0. ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>1</b>
0.1. BEGRIPPEN .....	1
0.1.1. hoofdbestemming.....	1
0.1.2. verruimde voorschriften.....	1
0.1.3. afwerking van gemene gevels.....	1
0.1.4. bezettingsgraad .....	1
0.1.5. bouwlagen en bouwhoogtes.....	1
0.1.6. gabariet .....	1
0.1.7. duurzame materialen.....	1
0.2. PRIVACY, WOONCOMFORT EN TECHNISCHE INSTALLATIES .....	1
0.3. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR BESTAANDE GEBOUWEN .....	2
0.4. BEOORDELING VAN VERGUNNINGSAANVRAGEN.....	2
0.5. BESTAANDE VERKAVELINGEN .....	2
<b>1. ZONE VOOR INDUSTRIE- EN AMBACHT.....</b>	<b>3</b>
1.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	3
1.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	3
1.2.1. inplantingsregels.....	3
1.2.2. bebouwingsgraad .....	3
1.2.3. bouwhoogte .....	3
1.2.4. Materialen .....	3
1.2.5. Parkeren .....	4
1.3. BEHEERSVOORSCHRIFTEN .....	4
1.3.1. BBT .....	4
1.3.2. Onderhoud .....	4
<b>2. ZONE VOOR INDUSTRIE, AMBACHT EN DIENSTEN.....</b>	<b>5</b>
2.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	5
2.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	5
2.2.1. inplantingsregels.....	5
2.2.2. bebouwingsgraad .....	5
2.2.3. bouwhoogte .....	6
2.2.4. Materialen .....	6
2.2.5. Parkeren .....	6
2.3. BEHEERSVOORSCHRIFTEN .....	6
2.3.1. BBT .....	6
2.3.2. Onderhoud .....	6
<b>3. BOUWVRIJE ZONE.....</b>	<b>7</b>
3.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	7
3.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	7
3.2.1. bouwhoogte .....	7
3.2.2. verharding.....	7
<b>4. BUFFERSTROOK.....</b>	<b>8</b>
<b>5. ZONE VOOR GEKOPPELDE BEBOUWING.....</b>	<b>9</b>
5.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	9
5.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	9
5.2.1. Inplanting en bezettingsgraad.....	9
5.2.2. Bouwdiepte in geval van gekoppelde woningen.....	9
5.2.3. Materialen .....	9
5.2.4. Niet bebouwde perceelsdelen .....	10
5.2.5. Carports.....	10
<b>6. OPENBARE WEGENIS .....</b>	<b>11</b>
6.1. BESTEMMING .....	11

<b>7. BIJZONDER STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT "DEHEMLAAN" .....</b>	<b>12</b>
7.1. AANVULLENDE INRICHTINGS- EN BEHEERSVOORSCHRIFTEN.....	12
7.1.1. Gebouwen .....	12
7.1.2. Stapelruimtes .....	12
7.1.3. Bouwvrije zones.....	12
7.1.4. Openbaar domein .....	12

## **0. Algemene bepalingen**

### **0.1. Begrippen**

#### **0.1.1. hoofdbestemming**

De hoofdbestemming van een perceel is die bestemming die minstens 50% van de vloeroppervlakte inneemt.

Kleinschalige technische nutsvoorzieningen (bvb. elektriciteitscabines) kunnen in elke zone ingeplant worden.

#### **0.1.2. verruimde voorschriften**

Voorschriften die enkel gelden wanneer de aanvrager in zijn vergunningsaanvraag de noodzaak tot toepassing ervan motiveert én aangeeft hoe hij op een kwaliteitsvolle manier (materiaal en vormgeving) streeft naar integratie in de omgeving (zie ook 0.3 en 0.4)

#### **0.1.3. afwerking van gemene gevels**

Gemene of mogelijk gemene gevels waartegen niet aangebouwd wordt, moeten waterdicht afgewerkt worden in een materiaal in harmonie met de omgeving. Dit kunnen delen van bestaande wachtgevels zijn waartegen niet aangebouwd wordt, nieuwe geveldelen op de grens van een bebouwd perceel, enz...

#### **0.1.4. bezettingsgraad**

De verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). Verharding, vijvers, zwembaden e.d. worden niet als bebouwde oppervlakte meegerekend.

#### **0.1.5. bouwlagen en bouwhoogtes**

Een bouwlaag is een gedeelte van een gebouw met een betreedbare vloer. Een bouwlaag onder het dak telt eveneens als een bouwlaag. Een bouwlaag is minstens 2 m hoog en maximaal 4 m. Als richtwaarde voor de hoogte van een bouwlaag geldt 3 m.

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf de inkomdorpel. Als referentiepeil ligt de dorpel tussen 0 m en maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn.

Een bouwlaag voor een woonfunctie voldoet aan de normen van de VHM voor sociale woningbouw.

#### Verruimd voorschrift

Voor percelen waarvan de gebouwen verder dan 10 m van de rooilijn staan, kan een gemiddeld referentiepeil gekozen op het perceel op voorwaarde dat de waterhuishouding van de aanpalende percelen gerespecteerd wordt.

#### **0.1.6. gabariet**

Buitenomtrek van een gebouw, loodrecht op voorgevel

#### **0.1.7. duurzame materialen**

Een duurzaam materiaal heeft een levensduur in open lucht van minstens 50 jaar mits het voorgeschreven onderhoud.

## **0.2. Privacy, wooncomfort en technische installaties**

De privacy en het wooncomfort van zowel de bewoners als van de omwonenden moet gewaarborgd blijven. Dit betekent dat aspecten van bezonning, inzicht, voldoende ruime woonvertrekken, mee bepalend zijn bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Elke woongelegenheid beschikt over een private buitenruimte (eventueel onder de vorm van terrassen en/of balkons). Bij appartementen en studio's wordt voldoende én geventileerde bergruimte per woongelegenheid voorzien. Deze ruimte is minstens groot genoeg om fietsen te stallen en het huisvuil te verzamelen. Als streefcijfer geldt 4 m<sup>2</sup> per woongelegenheid.

Technische installaties (schoorstenen, afzuiginstallaties, airco's e.d., schotelantennes) worden zodanig ingeplant dat zij vanaf het openbaar domein en vanop de aanpalende percelen zo weinig mogelijk zichtbaar zijn en voor minimale last zorgen voor de omwonenden. Ventilatoren van koelinstallaties die op minder dan 5 m van de perceelsgrenzen geïnstalleerd zijn, moeten voorzien zijn van een geluidswerende omkasting.

### **0.3. Bijzondere voorschriften voor bestaande gebouwen**

Bestaande gebouwen die bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden, kunnen met behoud van deze bestaande afmetingen of bezettingsgraad verbouwd worden. Bij herbouw gelden de maxima van de stedenbouwkundige voorschriften.

Bestaande gebouwen die niet voldoen aan de inplantingsregels of bestemmingsvoorschriften voor nieuwe gebouwen, kunnen op hun bestaande inplantingsplaats verbouwd worden, steeds onder de voorwaarden van 0.2 en 0.4. Bij herbouw moet voldaan worden aan de bestemmingsvoorschriften en de inplantingsvoorwaarden wanneer de perceelsafmetingen dit toelaten.

### **0.4. Beoordeling van vergunningsaanvragen**

Om vergunningen voor gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld,
- op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,
- hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd (cfr 0.2),
- op welke manier kwalitatieve woongelegenheden met een voldoende buitenruimte worden gerealiseerd etc.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

Indien de motivatie ontoereikend is of de plannen bieden onvoldoende inzicht in de gestelde problematiek kan de vergunningsaanvraag als onvolledig worden beschouwd.

### **0.5. Bestaande verkavelingen**

De voorschriften van de bestaande verkaveling wordt opgeheven om de conformiteit met het nieuwe RUP te bewerkstelligen.



# **1. Zone voor industrie- en ambacht**

## **1.1. Bestemmingsvoorschriften**

### Toegelaten hoofdbestemmingen

1° industrie, ambachten en opslagplaatsen

Industriële activiteiten zijn slechts toegelaten voor zover ze op het vlak van hinder (bvb. geur, lawaai) verenigbaar zijn met de woongebieden in de omgeving.en

2° technische constructies voor openbaar nut met uitzondering van windturbines

3° diensten voor bedrijven wanneer de perceelsgrootte minder dan 30 are bedraagt en dit perceel al bebouwd is

### Toegelaten nevenbestemmingen

1° één bedrijfswoning, fysisch en architecturaal geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen met een maximaal volume van 1000 m<sup>3</sup>.

2° detailhandel aan particulieren is slechts toegelaten op maximum 20% van de totale vloeroppervlakte én maximum 500 m<sup>2</sup>, voor goederen direct verbonden met de ambachtelijke of industriële activiteit ter plaatse

### Bestaande activiteiten

Bestaande activiteiten die niet voldoen aan de toegelaten hoofdbestemmingen, kunnen behouden blijven zonder uitbreiding in vloeroppervlakte.

## **1.2. Inrichtingsvoorschriften**

### **1.2.1. inplantingsregels**

#### Gebouwen

minimaal 10 m van de rooilijn

minimaal 5 m van de achterkavelgrenzen en de zijkavelgrenzen

#### Verruimd voorschrift voor gebouwen

Langs één zijkavelgrens kan de afstand met akkoord van de brandweer en de betrokken eigenaar teruggebracht worden tot 0 m.

Wanneer later tegen een gebouw op de perceelsgrens aangebouwd wordt, gebeurt dit in harmonie met het bestaande gebouw.

#### Kantoren

Kantoren en aanverwante ruimtes (bvb. refter) worden maximaal op de hogere verdiepingen ondergebracht wanneer ze een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> hebben.

#### Stapelruimte

Goederen mogen pas in open lucht gestapeld worden op minstens 20 m van de rooilijn.

### **1.2.2. bebouwingsgraad**

De maximale bebouwingsgraad bedraagt 75 % van de perceelsoppervlakte.

### **1.2.3. bouwhoogte**

#### Gebouwen

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 12 m.

Voor technische installaties (antennes, silo's, ...) is geen maximale bouwhoogte vastgelegd.

### **1.2.4. Materialen**

De materialen zijn duurzaam.

### **1.2.5. Parkeren**

Elk bedrijf voorziet in parkeergelegenheid voor personeel, bezoekers en bedrijfswagens op het eigen terrein.

Het bedrijf mag ook gebruik maken van parkeerterreinen op andere percelen mits voorleggen van het akkoord van de eigenaar en gebruiker daarvan.

## **1.3. Beheersvoorschriften**

### **1.3.1. BBT**

De industriële activiteiten maken gebruik van de best beschikbare technieken (BBT) om de belasting op de omgeving minimaal te houden.

### **1.3.2. Onderhoud**

De eigenaars onderhouden hun perceel zodat de groenzone en het straatbeeld esthetisch en kwalitatief blijven.

## **2. Zone voor industrie, ambacht en diensten**

### **2.1. Bestemmingsvoorschriften**

#### Toegelaten hoofdbestemmingen

1° industrie, ambachten en opslagplaatsen

2° Dienstverlening is toegestaan voor zover de loketfunctie voor particulieren minder dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt én

- de vloeroppervlakte minstens 2500 m<sup>2</sup> bedraagt of
- activiteiten op het vlak van transport en logistiek

3° Recreatie is slechts toegelaten voor tijdelijke activiteiten wanneer de schaalgrootte of potentiële hinder ervan maakt dat ze niet in het stadscentrum kan doorgaan

4° Hotel

5° technische constructies voor openbaar nut met uitzondering van windturbines

#### Toegelaten nevenbestemmingen

1° één bedrijfswoning, fysisch en architecturaal geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen met een maximaal volume van 1000 m<sup>3</sup>.

2° Detailhandel aan particulieren is slechts toegelaten:

- op maximum 20% én maximum 500 m<sup>2</sup> van de totale vloeroppervlakte, voor goederen direct verbonden met de ambachtelijke of industriële activiteit ter plaatse of
- tijdens tijdelijke evenementen zoals beurzen

#### Bestaande activiteiten

Bestaande activiteiten die niet voldoen aan de toegelaten hoofdbestemmingen, kunnen behouden blijven zonder uitbreiding in vloeroppervlakte.

### **2.2. Inrichtingsvoorschriften**

#### **2.2.1. inplantingsregels**

##### Gebouwen

minimaal 10 m van de rooilijn

minimaal 5 m van de achterkavelgrenzen en de zijkavelgrenzen

##### Verruimd voorschrift voor gebouwen

Langs één zijkavelgrens kan de afstand met akkoord van de brandweer en de betrokken eigenaar teruggebracht worden tot 0 m.

Wanneer later tegen een gebouw op de perceelsgrens aangebouwd wordt, gebeurt dit in harmonie met het bestaande gebouw.

##### Kantoren

Kantoren en aanverwante ruimtes (bvb. refter) worden maximaal op de hogere verdiepingen ondergebracht wanneer ze een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> hebben.

##### Stapelruimte

Goederen mogen pas in open lucht gestapeld worden op minstens 20 m van de rooilijn.

#### **2.2.2. bebouwingsgraad**

De maximale bebouwingsgraad bedraagt 75 % van de perceelsoppervlakte.

### **2.2.3. bouwhoogte**

#### Gebouwen

De maximale bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 12 m.

Voor technische installaties (antennes, silo's, ...) is geen maximale bouwhoogte vastgelegd.

### **2.2.4. Materialen**

De materialen zijn duurzaam.

### **2.2.5. Parkeren**

Elk bedrijf voorziet in parkeergelegenheid voor personeel, bezoekers en bedrijfswagens op het eigen terrein.

Het bedrijf mag ook gebruik maken van parkeerterreinen op andere percelen mits voorleggen van het akkoord van de eigenaar en gebruiker daarvan.

het akkoord van de eigenaar en gebruiker daarvan.

## **2.3. Beheersvoorschriften**

### **2.3.1. BBT**

De industriële activiteiten maken gebruik van de best beschikbare technieken (BBT) om de belasting op de omgeving minimaal te houden.

### **2.3.2. Onderhoud**

De eigenaars onderhouden hun perceel zodat de groenzone en het straatbeeld esthetisch en kwalitatief blijven.

### **3. Bouwvrije zone**

#### **3.1. Bestemmingsvoorschriften**

Toegelaten hoofdbestemmingen  
groenaanleg

Toegelaten nevenbestemmingen  
verhardingen; in het deel van deze zone langs de N38 zijn opritten naar het openbaar domein verboden  
publiciteitsborden en vlaggenmasten

Verruimd voorschrift  
nog eens maximaal 20 % mag ingericht worden als parkeerplaats voor personenwagens onder de vorm van gewapend gazon of grasdallen wanneer de resterende groenaanleg voldoende reliëf bevat onder de vorm van heesters of hoogstammige bomen.

#### **3.2. Inrichtingsvoorschriften**

##### **3.2.1. bouwhoogte**

Publiciteit heeft een maximale hoogte van 5 m.

##### **3.2.2. verharding**

maximaal 30 % van de oppervlakte van de zone op het perceel

Verruimd voorschrift  
nog eens maximaal 20 % mag ingericht worden als parkeerplaats voor personenwagens onder de vorm van gewapend gazon of grasdallen wanneer de resterende groenaanleg voldoende reliëf bevat onder de vorm van heesters of hoogstammige bomen.

#### **4. Bufferstrook**

Toegelaten hoofdbestemmingen  
groenaanleg

Toegelaten nevenbestemmingen

- maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone voor verhardingen voor interne circulatie

Inrichting

In de bufferstrook worden voldoende hoogstammige bomen aangeplant om een visuele afscherming te bekomen.

## **5. Zone voor gekoppelde bebouwing**

### **5.1. Bestemmingsvoorschriften**

#### Hoofdbestemming

wonen, handel, horeca, diensten

### **5.2. Inrichtingsvoorschriften**

#### **5.2.1. Inplanting en bezettingsgraad**

##### Plaatsing ten opzichte van de rooilijn:

op de rooilijn

##### Plaatsing ten opzichte van de kavelgrenzen

De afstand tot de zijkavelgrens bedraagt 0 m of minstens 4 m (3 m voor de gelijkvloerse bouwlaag).

De afstand tot de achterkavelgrens bedraagt minimaal 5 m.

##### Bijgebouwen

Voor bijgebouwen kan de afstand tot de kavelgrenzen op 1 m worden gebracht. Deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht of op de kavelgrens mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar(s).

##### Bouwhoogte

maximaal 3 bouwlagen. De maximale nokhoogte bedraagt 12 m.

##### Bezettingsgraad

maximaal 50%  
vrij voor hoekpercelen

#### **5.2.2. Bouwdiepte in geval van gekoppelde woningen**

Gelijkvloers: maximaal 20 m vanaf de voorbouwlijn

Verdieping: maximaal 15 m vanaf de voorbouwlijn

Verder dan 15 m voorbij de voorbouwlijn geldt een bouwhoogtebeperking

- muren maximaal 3 m hoog
- hoogte maximaal 5 m

#### **5.2.3. Materialen**

Alle materialen zijn duurzaam. Gevelbekleding in kunststof is niet toegelaten.

- Gevels en daken

Voor gevels en daken zichtbaar van op het openbaar domein, zijn kleinschalige materialen (metselwerk, pannen, leien) de referentie. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

#### **5.2.4. Niet bebouwde perceelsdelen**

##### Afsluitingen

Maximale hoogte: 1,80 m

Materialen:

- palen en draad en/of levende hagen

#### **5.2.5. Carports**

Het plaatsen van carports in de stroken tussen de woning en de zijkavelgrens wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:

- enkel mogelijk wanneer aangebouwd langs 1 kant van de woning.
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 2 m achter de voorgevel van de woning wanneer deze niet architectonisch geïntegreerd is
- minstens 2 open zijden
- maximum hoogte 2,5 m.



## **6. Openbare wegenis**

### **6.1. Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van wegen, fietspaden, parkeervoorzieningen, voetpaden e.d. met inbegrip van het noodzakelijke meubilair.

## **7. Bijzonder stedenbouwkundig voorschrift "Dehemlaan"**

Dit voorschrift is een overdruk en behoudt de bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zones.

### **7.1. Aanvullende inrichtings- en beheersvoorschriften**

#### **7.1.1. Gebouwen**

Gebouwen en publiciteit hebben een sterk architecturaal karakter door hun vormgeving en materiaalgebruik.

Banale industriële nutsgebouwen zijn niet toegelaten.

De meest representatieve gedeelten van de gebouwen (toegang, kantoorruimtes, etalages) worden naar het openbaar domein opgericht.

#### **7.1.2. Stapelruimtes**

Plaatsen waar goederen gestapeld worden, zijn aan het zicht van op de openbare weg onttrokken door kwalitatieve groenaanleg.

#### **7.1.3. Bouwvrije zones**

In deze bouwvrije zones wordt een kwalitatieve groenaanleg gerealiseerd en onderhouden

#### **7.1.4. Openbaar domein**

Het openbaar domein wordt op kwalitatieve wijze aangelegd. De laanbepanting wordt onderhouden. Bomen die moeten plaats maken voor opritten e.d. worden zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke plaats heraangeplant.