

Stad Ieper

VOORSCHRIFTEN RUP
zonevreemde bedrijven
Deelplan 1/1**2**

**Gedeeltelijke herziening o.b.v. art. 7.4.4/1 VCRO
Opstart procedure volgens goedkeuring college van 2 maart 2020.**

0. Algemene bepalingen	<i>Terminologie en afkortingen: GWP: gewestplan GRS: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan RUP: ruimtelijk uitvoeringsplan</i>
0.1 Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen	
<p>Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van de aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden, inclusief het verlenen van een milieuvergunning indien noodzakelijk. Instandhoudingswerken aan deze gebouwen en elementen, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen en onderdelen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, dienen voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.</p>	<p>0.2 <i>Deze algemene bepaling is een aanvulling op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 1 10 2004, inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Deze gewestelijke verordening bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Deze verordening blijft binnen onderhavig RUP van kracht voor zover zij niet door een nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke verordening vervangen wordt.</i></p>
0.2 Waterbeheersing	
<p>Elke nieuwe verharding binnen dit RUP dient in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden, tenzij dit om bouwfysische of milieutechnische redenen niet mogelijk is.</p>	
0.3 Publiciteit en logo's	
<p>Voor de toepassing van de stedenbouwkundige verordening inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen blijven de daarin onderscheiden zones volgens de bestemmingen voorzien in het gewestplan Ieper Poperinge (K.B.14.09.79) gelden, en worden deze niet gewijzigd door de bestemmingszones van onderhavig RUP.</p> <p>Per deelplan kunnen bijkomende voorschriften opgenomen zijn.</p>	<p>0.3 <i>Deze algemene bepaling is opgenomen ter verduidelijking van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies, welke goedgekeurd is bij MB van 21 06 1999. De opname van gebouwen in bestemmingszones van onderhavig RUP betekent niet dat zij in een andere zonerings van de gemeentelijke verordening terecht komen. Zo blijft bijvoorbeeld een gebouw dat voor de goedkeuring van onderhavig RUP in agrarisch gebied van het GWP lag, ook na de goedkeuring liggen in zone II van de stedenbouwkundige verordening liggen. Deze verordening blijft binnen onderhavig RUP van kracht voor zover zij niet door een nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke verordening vervangen wordt.</i></p>
0.4 Verlichting	
<p>De bedrijven dienen bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op het inplantingsplan de punten aan te geven waar buitenverlichting geplaatst wordt, en het type. De verlichting van de buitenruimte dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke, en ze kan de verlichtingsintensiteit van de dichtstbijzijnde straatverlichting niet overschrijden.</p>	<p>0.4 <i>Waar nodig zijn in de deelplannen bijkomende voorschriften opgenomen rond publiciteit en logo's. Het voorschrift heeft als bedoeling lichtvervuiling tegen te gaan. Door het begrenzen van de verlichtingssterkte tot het niveau van de straatverlichting (de dichtstbijzijnde indien de straat niet met verlichting uitgerust is), vermijdt het bedrijf een lichtbaken in open ruimte (of de dorpsrand) te worden.</i></p>
0.5 Inrichting bufferzones en schermgroen	
<p>Het eerstvolgende dossier voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning dient een gedetailleerd inrichtingsplan te bevatten van de zone 3, bufferzone, en van het schermgroen.</p>	<p>0.5 <i>Dit voorschrift heeft betrekking op de inrichting van de zone 3, bufferzone, en het schermgroen, voor zover dit in het deelplan voorkomt. Aangezien in meerdere zones groeninrichting voorkomt, wordt dit als een algemeen voorschrift geformuleerd.</i></p>
0.6 Ingebruikname van gebouwen en verhardingen	
<p>De bouwwerken, zowel gebouwen als verhardingen, waarop de eerstvolgende vergunningsaanvraag betrekking heeft, kunnen pas in gebruik genomen worden nadat de aanleg voltooid is van zone 3, bufferzone, en van het schermgroen.</p>	<p>0.6 <i>Dit voorschrift heeft betrekking op de het beheer van de zones 1, 2 en 5 voor zover deze in het deelplan voorkomen. Aangezien in meerdere zones gebouwen voorkomen, wordt dit als een algemeen voorschrift geformuleerd.</i></p>

12. Deelplan 1/12 – Lemahieu Jan**12.1 ZONE 1 – ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID GELINKT AAN DE LANDBOUW****12.1.1 Bestemming**

Zone bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover deze verenigbaar is met de directe omgeving van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De ambachtelijke bedrijvigheid en de handelsactiviteit worden beperkt tot lokale toeleverende en verwerkende en dienstverlenende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw.

Maximaal 25 % van de zone kan ingenomen worden voor verkoopsruimte, kantoorruimte en voorzieningen in functie van de ambachtelijke bedrijfsvoering. Kleinhandel naar particulieren is niet toegelaten.

Op het ogenblik dat de bedrijfsactiviteit wordt stopgezet, kunnen slechts activiteiten toegelaten worden die een ruimtelijk-functionele relatie hebben met de landbouwbestemming en even of minder hinderlijk en ruimtebehoevend zijn dan de huidige verkoop en herstel van landbouwmachines.

12.1.2 Inrichting**Bedrijfsgebouwen**

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden, of uitbreiden binnen de zonegrenzen.

Nieuwe gebouwen dienen opgetrokken te zijn met een donker gekleurd gevelmateriaal.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: de volledige bestemde oppervlakte kan bebouwd worden.
- Maximale hoogte **hellend dak**:
 - Nokhoogte 9m
 - Kroonlijsthoogte 5,5 m
- Maximale hoogte **plat dak**:
 - Kroonlijsthoogte 7.5 m
- Dakvorm: vrij
- De kleur van hellende daken dient overwegend baksteenrood, roodbruin of donkergrijs te zijn.

Verhardingen

Delen van deze zone die niet ingenomen worden door gebouwen, kunnen verhard worden, en volgen de voorschriften van zone 2.

12.2 ZONE 2 – ZONE VOOR TOERITTEN, PARKEERRUIMTE EN OPSLAG**12.2.1 Bestemming**

Bestemd voor private toeritten, opslag en parkeerplaatsen.

Gebouwen zijn in deze zone niet toegelaten, behalve ondergrondse gesloten constructies, zoals putten en tanks, en keerwanden met een maximale hoogte van 1,50 m.

In de deelzone met asterisk (*) is geen opslag toegelaten, **maar wel tentoonstelling van goederen met optie op verkoop.**

In de deelzone met dubbele asterisk (**) zijn geen opslag en geen ondergrondse constructies toegelaten, **maar wel tentoonstelling van goederen met optie op verkoop.**

12.2.2 Inrichting**Verhardingen**

Maximaal verhardingspercentage per bedrijf: 80%

Zie ook algemene bepaling 0.2

Omtrent zonevreemde bedrijven

Algemene principes:
 RD p. 32 Doel 4: aandacht voor zonevreemde bedrijven
 Specifieke bedrijven
 RD p. 66 Vlamertinge
 RD p. 73 Zillebeke
 RD p. 81 Voormezele

Afwegingskader
 BD p. 10

12.1.1. Bestemming

De huidige activiteit betreft voor het bedrijf Lemahieu verkoop en herstel van tractoren.

Gezien de huidige relatie met de landbouw, en gezien het niet wenselijk zou zijn het bedrijf van de landbouw te ontkoppelen, wordt dit vastgelegd in het bestemmingsvoorschrift.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor een uitbreiding van het voorgebouw tot ca 1170 m²; wat ca 25% is van de totale oppervlakte van de zone 1.

Het huidige niveau van hinder (zoals stof, geluid, verkeer en transport) wordt als maximum gehanteerd op deze locatie.

Wanneer een kandidaat-overnemer een duidelijk grotere ruimtebehoefte heeft dan de huidige schaal van het bedrijf, is dit eveneens een reden tot uitsluiting van deze site.

Het omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit die niet of minder aan de landbouw gelinkt is, wordt niet toegelaten.

12.1.2 Inrichting

De hoogte van de gebouwen volgt deze van de bestaande loodsen en de bebouwing in de omgeving.

Vanuit de vaststelling dat gebouwen minder opvallen in het landschap indien zij donker gekleurd zijn, door bijvoorbeeld beton met donkergrijze silexlaag of donkerbruine of -grijze baksteen als gevelmateriaal te gebruiken, wordt geëist om donkere gevelmaterialen te gebruiken. Ook voor de dakvlakken wordt het kleurgebruik geregeld in de voorschriften.

12.2.1 Bestemming

De zones met asterisk(*) en dubbele asterisk(**) zijn bestemd voor het plaatsen van grote landbouwmachines in open lucht die qua omvang niet binnen een verkoopsruimte geplaatst kunnen worden.

Opslag

Opslag van materialen is, behalve in de deelzone met enkele en dubbele asterisk toegelaten op maximaal 100 % van de oppervlakte van de zone en tot maximaal 5 m hoogte.

Parkeerruimte

In de deelzones met dubbele asterisk dient de parkeerzone zo ingericht te worden dat een duidelijke fysieke scheiding met het openbaar domein ontstaat. Enkel ter plaatse van de pijlaanduiding is een toerit tot de herstelplaats toegelaten, met een maximale breedte van ca 10 meter.

Publiciteit en logo's

Zie algemene bepaling 0.3

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.

De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.

12.3 ZONE 3 – BUFFERZONE**12.3.1 Bestemming**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een aaneensluitende groene buffer, als ruimtelijke, visuele en milieuhygiënische scheiding met de omgeving.

De bedrijfsactiviteiten kunnen niet naar deze zones uitbreiden. De buffer kan niet doorbroken worden voor toeritten e.d.

12.3.2 Inrichting**Breedte**

Minimale breedte van de aangelegde buffer: zoals ingetekend op plan.

Beplantingswijze

De bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laagstammig en struikvormig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten in transparante constructies zoals draadafsluitingen, met een maximale hoogte van 2.00 meter.

12.3.3 Beheer**Beplanting**

Het bedrijf dient de in het plan vereiste beplanting, op de geëigende manier aan te leggen en te onderhouden. Indien deze beplanting telooft dient het bedrijf ze te herstellen.

Deze aanleg dient ten laatste te gebeuren tijdens het eerste plantseizoen na het verlenen van deze stedenbouwkundige vergunning.

12.4 ZONE 4 – TUINZONE**12.4.1 Bestemming**

Groene ruimte horende bij het bedrijf en/of de bedrijfswoning.

De zone dient vrij te blijven van stapeling, gebouwen en parkeren. Ze dient tevens overwegend onverhard en vrij van bedrijfsactiviteiten te blijven.

Ze kan enkel functioneel aansluiten als groene ruimte bij het bedrijf en de bedrijfswoning, de kantoren en personeelsruimten.

12.2.2 Afsluitingen

Het uitsluiten van gesloten panelen heeft als bedoeling het open karakter van de site te bewaren daar waar geen buffer vereist is. Een open afsluiting sluit aan bij het agrarische karakter van de omgeving, en kan eventueel begroeid zijn met klimplanten.

12.3.2 Beplantingswijze

De buffer wordt aangelegd als een doorlopende groene rand.

De deskundige aanleg houdt in dat de inrichtingswijze dient afgestemd te zijn op het optimaal uitgroeien van de gebruikte soorten.

Onderstaande schema's geven de bedoelde combinatie van laagstammig en struikvormig groen weer.

Bij de inplanting van de bomen dient voldoende afstand gehouden te worden tot (toekomstige) de gebouwen.



De enige uitzondering hierop vormen de eventuele bufferbekkens voor regenwater, op voorwaarde dat zij geen bijkomende bovengrondse bouwwerken vereisen. Bestaande en regelmatig vergunde gebouwtje kunnen gehandhaafd worden.

12.4.2 Inrichting

Bepanting en verharding

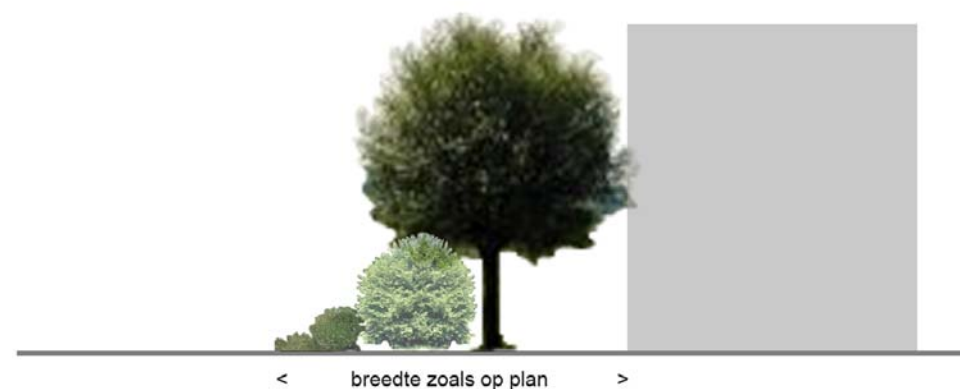
De integrale zone dient een groen karakter te krijgen.
Maximaal verhardingspercentage: 5%

Waterbekkens

Waterbekkens dienen een natuurtechnische oplossing met zacht hellende bekkenrand te krijgen, die het karakter van de groene ruimte versterken.

Afsluitingen

Afsluitingen dienen van een transparant type te zijn; gesloten panelen zijn niet toegelaten.
De maximale hoogte bedraagt 2,00 m.



12.5 ZONE 5: BEDRIJFSWONING

12.5.1 Bestemming

Zone bestemd voor de woning horende bij het bedrijf.
Behalve kantoor- of personeelsruimten en toonzaal kunnen geen bedrijfsactiviteiten naar deze zone uitbreiden.

12.5.2 Inrichting

De huidige gebouwen kunnen bewaard, verbouwd of herbouwd worden binnen de zonegrenzen.

- Inplanting: binnen de zonegrenzen
- Bezettingsgraad: 100 %, niet bebouwde gedeelten kunnen verhard worden of groen ingericht te worden.
- Maximale hoogte:
 - Nokhoogte 9,00 m
 - Kroonlijsthoogte 6,00 m
- Dakvorm: vrij

12.6 ZONE 6: OVERDRUK VOOR HOOGSPANNINGSLIJN

12.6.1 Bestemming

Deze overdruk is gekoppeld aan de bestaande hoogspanningslijn.

12.6.2 Inrichting

Bovenop de beperkingen zoals geformuleerd in de voorgaande zonevoorschriften gelden in een strook van 20 meter aan beide zijden van de as van de hoogspanningslijn volgende bijkomende eisen:

- Geen aanplantingen waarvan de hoogte 3 meter overschrijdt.
- Een minimum doorgang van 3.5 meter in functie van onderhouds- en toezichtswerken
- Een vrije ruimte van 5 meter tussen mast en gebouw.

12.7 ZONE 8: LANDBOUWZONE

12.7.1 Bestemming en inrichting

Deze zone is bestemd voor grondgebonden landbouwactiviteiten, en blijft vrij van gebouwen.

12.5.1 Bedrijfswoning:

Er dient een functionele binding te blijven tussen woning en bedrijf. Behalve een woning kunnen kantoor- of personeelsruimten het volledige gebouw innemen. Andere bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot zone 1.

12.7.1 Landbouwzone

Deze zone wordt in het plan bestemd als landbouwzone, en kan bijgevolg niet voor de bedrijfsactiviteiten ingezet worden, ook niet als parkeerruimte.