

RUP Kruiskalsijde I
stad leper

startnota
23.03.2018

VREDESSTAD



RUP_33011_214_00029_00001

Opdracht: gemeentelijk RUP Kruiskalsijde I

Opdrachtgever:



stad Ieper
Ter Waarde 1
8900 IEPER
057 45 16 60
ruimtelijke.ordening@ieper.be
www.ieper.be

Opdrachtgever:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

INHOUD

Inhoud	1
Initiatiefnemer en opdrachthouder	6
Figuren, fotoreportage en kaarten	7
Figuren	7
Fotoreportage.....	7
Kaarten.....	9
1 Beschrijving en verduidelijking van het plan.....	10
1.1 Doelstelling van het plan.....	10
1.2 Bestaande toestand.....	10
1.2.1 Situering.....	10
1.2.2 Kenmerken van de omgeving.....	11
1.2.2.1 Noorden.....	11
1.2.2.2 Oosten.....	12
1.2.2.3 Zuiden.....	12
1.2.2.4 Westen.....	12
1.2.2.5 Fietsnetwerk.....	13
1.2.3 Feitelijke toestand (referentiesituatie).....	13
1.2.3.1 Steenwegontwikkeling Meenseweg/N8.....	14
1.2.3.2 Zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan.....	15
1.2.3.3 Site Picanol.....	16
1.2.3.4 Weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37.....	18
1.2.3.5 Park Picanol met braakliggend bosgebied.....	19
1.2.3.6 Oostelijke woonontwikkeling.....	19
1.2.3.7 Centraal gebied.....	20
1.2.3.8 Sportzone.....	21
1.2.3.9 Zuidelijk open ruimtegebied.....	21
1.2.4 Juridische toestand.....	21
1.2.4.1 Vergunningen.....	21
1.2.4.2 Attesten.....	22
1.2.4.3 Verordeningen.....	22

1.2.4.4	Verordenende plannen	23
1.2.4.5	Natuur.....	23
1.2.4.6	Water	24
1.2.4.7	Erfgoed.....	25
1.3	Gewenste toestand.....	27
1.3.1	SWOT-analyse.....	27
1.3.1.1	Wonen	27
1.3.1.2	Bedrijvigheid	29
1.3.1.3	Sport	32
1.3.2	Visievorming	33
1.3.2.1	Slim en kwalitatief verdichten.....	33
1.3.2.2	Versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik	41
1.3.2.3	Landschappelijk inpassen van de sportzone.....	47
1.4	Reikwijdte.....	48
1.5	Detaileringsgraad.....	48
2	Relatie met structuur- en beleidsplannen	49
2.1	Vlaams niveau	49
2.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	49
2.1.1.1	Kleinstedelijk gebied.....	50
2.1.1.2	Economisch knooppunt	51
2.2	Provinciaal niveau	51
2.2.1	Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)	51
2.2.1.1	Kleinstedelijk gebied en economisch knooppunt	51
2.2.1.2	N37, secundaire weg categorie II	54
2.2.1.3	Vijvergebied Zillebeke, gaaf landschap.....	54
2.2.1.4	Zillebekevijver, sportrecreatief knooppunt	54
2.2.2	Provinciaal RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied leper.....	54
2.2.2.1	Plangebied.....	54
2.2.2.2	Visie op de rol en positie van het kleinstedelijk gebied leper.....	54
2.2.2.3	Gewenste ruimtelijke structuur, aanbodbeleid en taakstellingen.....	55
2.3	Gemeentelijk niveau.....	57
2.3.1	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)	57
2.3.1.1	Algemene visie	57
2.3.1.2	Doelstellingen.....	58

2.3.1.3	Deelstructuren	60
2.3.1.4	Deelruimten	61
2.3.2	BPA's	63
2.3.2.1	BPA Kasteelwijk (westelijk deel plangebied)	63
2.3.2.2	BPA Kruiskalsijde (oostelijk deel plangebied)	64
2.3.2.3	BPA Zuiderring (zuidelijk deel plangebied)	66
2.3.3	Gemeentelijke RUP's	68
2.3.3.1	RUP Kasteelwijk	68
2.3.3.2	RUP Kruiskalsijde II.....	69
2.3.3.3	RUP Vestingslandschap.....	69
2.3.4	Planologisch attest NV LEMENU H	69
2.3.4.1	Opzet van een planologisch attest	69
2.3.4.2	De bestaande toestand.....	70
2.3.4.3	De gewenste toestand	70
2.3.4.4	Beslissing	71
2.3.5	Mobiliteitsplan	74
2.3.5.1	Wegen	74
2.3.5.2	Fietsnetwerk	74
2.3.5.3	Actieplan en maatregelen	75
3	Alternatieven	76
3.1	Referentiesituatie	76
3.2	Nul-alternatief	76
3.3	Mogelijke alternatieven.....	76
3.3.1	Locatie-alternatieven.....	76
3.3.2	Inrichtingsalternatieven.....	76
3.3.2.1	Wonen	76
3.3.2.2	Bedrijvigheid	77
3.3.2.3	Sport	77
4	Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten.....	79
4.1	Evaluatie plan-MER-plicht: onderzoek tot mer (screening).....	79
4.2	Werkwijze.....	80
4.3	Ingreep-effectenschema	80
4.4	Relevante disciplines.....	81
5	Beoordeling van de mogelijke milieueffecten.....	83

5.1	Mens: ruimtelijk functionele aspecten	83
5.1.1	Referentiesituatie	83
5.1.2	Nul-alternatief.....	84
5.1.3	Mogelijke effecten plan	85
5.1.3.1	Woon-projectgebied	85
5.1.3.2	Steenwegontwikkeling Meenseweg/N8	87
5.1.3.3	Zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan	88
5.1.3.4	Picanol	89
5.1.3.5	Sportzone.....	91
5.1.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)	91
5.2	Mens: mobiliteit	92
5.2.1	Referentiesituatie	92
5.2.2	Nul-alternatief.....	92
5.2.3	Mogelijke effecten plan	93
5.2.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)	93
5.3	Mens: hinder en risico's	94
5.3.1	Referentiesituatie	94
5.3.2	Nul-alternatief.....	94
5.3.3	Mogelijke effecten plan	95
5.3.3.1	Ruimtelijk veiligheidsrapport-toets (RVR-toets)	95
5.3.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)	96
5.4	Fauna en flora	96
5.4.1	Referentiesituatie	96
5.4.2	Nul-alternatief.....	97
5.4.3	Mogelijke effecten plan	97
5.4.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)	98
5.5	Landschap, cultureel erfgoed en archeologie.....	98
5.5.1	Referentiesituatie	98
5.5.1.1	Landschap	98
5.5.1.2	Cultureel erfgoed.....	99
5.5.1.3	Archeologie.....	99
5.5.2	Nul-alternatief.....	100
5.5.2.1	Landschap	100
5.5.2.2	Cultureel erfgoed.....	101

5.5.2.3	Archeologie.....	101
5.5.3	Mogelijke effecten plan.....	102
5.5.3.1	Landschap.....	102
5.5.3.2	Cultureel erfgoed.....	106
5.5.3.3	Archeologie.....	107
5.5.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen).....	107
5.6	Bodem en water.....	108
5.6.1	Referentiesituatie.....	108
5.6.1.1	Vlaamse Hydrografische Atlas.....	108
5.6.1.2	Warteroets.....	108
5.6.1.3	Signaalgebied.....	109
5.6.1.4	Waardevolle bodems.....	109
5.6.1.5	Verontreinigde gronden.....	109
5.6.2	Nul-alternatief.....	109
5.6.3	Mogelijke effecten plan.....	110
5.6.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen).....	111
5.7	Geluid en trillingen.....	111
5.7.1	Referentiesituatie.....	111
5.7.2	Nul-alternatief.....	111
5.7.3	Mogelijke effecten plan.....	111
5.7.4	Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen).....	111
5.8	Grensoverschrijdende effecten.....	112
5.9	Algemene beoordeling en conclusie rekening houdend met cumulatieve effecten.....	112
6	RVR-toets.....	125

INITIATIEFNEMER EN OPDRACHTHOUDER

Initiatiefnemer

stad leper
Ter Waarde 1
8900 IEPER
contactpersoon: Sandra Debuf – afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen
tel. contactpersoon: 057 45 16 60
e-mail contactpersoon: ruimtelijke.ordering@ieper.be

Opdrachthouder

bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
contactpersoon: Sofie Van Steenbrugge – ruimtelijk planner
tel. contactpersoon: 056 90 50 00
e-mail contactpersoon: sofie.vansteenbrugge@adoplan.be

FIGUREN, FOTOREPORTAGE EN KAARTEN

FIGUREN

- Figuur 1: wonen – een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur
- Figuur 2: bedrijvigheid – een stad met een gedifferentieerde ruimtelijk-economische structuur
- Figuur 3: stedelijke voorzieningen – een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau
- Figuur 4: een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur
- Figuur 5: een stad met een samenhangende verkeersstructuur
- Figuur 6: slim en kwalitatief verdichten – woon-projectgebied
- Figuur 7: slim en kwalitatief verdichten – steenwegontwikkeling Meenseweg/N8
- Figuur 8: versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik – zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan
- Figuur 9: versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik – Picanol
- Figuur 10: landschappelijk inpassen van de sportzone
- Figuur 11: NZ-doorsnede plangebied – maaiveld
- Figuur 12: OW-doorsnede plangebied – maaiveld

FOTOREPORTAGE

Zie aparte bundel 'startnota – bijlages'.

- Foto 1: Meenseweg/N8 – westelijk deel: cluster van zeven aaneengeschakelde woningen
- Foto 2: Meenseweg/N8: Menin Road South Military Cemetery
- Foto 3: Meenseweg 142: parkstructuur gezien vanaf Menin Road South Cemetery
- Foto 4: Meenseweg 142: oprijlaan
- Foto 5: Meenseweg 142: moestuin gezien vanaf Menin Road Cemetery
- Foto 6: Meenseweg 142: eclectisch burgerhuis
- Foto 7: Meenseweg 156: café de Kerselaar
- Foto 8: Meenseweg/N8 – oostelijk deel: aaneengesloten bebouwing
- Foto 9: Meenseweg/N8: wegprofiel en straatbeeld
- Foto 10: Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: kruispunt
- Foto 11: Steverlyncklaan: wegprofiel en straatbeeld
- Foto 12: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu
- Foto 13: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu met woning Meenseweg 128
- Foto 14: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel voormalige watertoren
- Foto 15: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel self-carwash

- Foto 16: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang langsheen Watertorenstraat
Foto 17: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang leveringen langsheen Watertorenstraat
Foto 18: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Steverlyncklaan 5, 7 en 9
Foto 19: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: 11 en 11A – bouwonderneming Desodt
Foto 20: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: percelen 1° afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2
Foto 21: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: perceel 1° afdeling sectie C nr. 42C
Foto 22: site Picanol: toegang langsheen Steverlyncklaan
Foto 23: site Picanol: uitrit langsheen Steverlyncklaan
Foto 24: site Picanol: parking met toegang langsheen Steverlyncklaan
Foto 25: site Picanol: stergebouw
Foto 26: site Picanol: containerpark
Foto 27: site Picanol: circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen aan oostzijde
Foto 28: site Picanol: wachtruimte vrachtwagens in zuidoostelijke hoek
Foto 29: weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37
Foto 30: park Picanol met braakliggend bosgebied: braakliggend bosgebied
Foto 31: park Picanol met braakliggend bosgebied: oprijlaan gezien vanaf doodlopende tak Meenseweg/N8
Foto 32: park Picanol met braakliggend bosgebied: oprijlaan gezien vanaf landhuis
Foto 33: park Picanol met braakliggend bosgebied: landhuis – voorzijde
Foto 34: park Picanol met braakliggend bosgebied: landhuis – achterzijde
Foto 35: park Picanol met braakliggend bosgebied: koetshuis en conciërgewoning
Foto 36: park Picanol met braakliggend bosgebied: tuinkamer – achterzijde landhuis
Foto 37: park Picanol met braakliggend bosgebied: tuin – zijde site Picanol
Foto 38: oostelijke woonontwikkeling: Steenovenstraat 1 – 3
Foto 39: oostelijke woonontwikkeling: woningen Weldadigheidstraat
Foto 40: oostelijke woonontwikkeling: onderbroken doorgang richting doodlopende tak Meenseweg/N8
Foto 41: oostelijke woonontwikkeling: groenbuffer tussen meer oostelijke gelegen woonontwikkeling Steenovenstraat (buiten plangebied)
Foto 42: oostelijke woonontwikkeling: kruiwagenpad achter Meenseweg 180-194 (even nummers) en toegankelijk vanaf groenbuffer uit foto 36
Foto 43: oostelijke woonontwikkeling: Meenseweg 152A
Foto 44: oostelijke woonontwikkeling: Meenseweg 152 B – 154
Foto 45: centraal gebied: Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers) en garages palend aan werkplaats Lemenu
Foto 46: centraal gebied: verloederde achterzijde garages palend aan werkplaats Lemenu
Foto 47: centraal gebied: Watertorenstraat 18 – 20
Foto 48: centraal gebied: VK01_060/1
Foto 49: centraal gebied: Watertorenstraat 18 – 20 (rechts achter) en 24 (midden achter)
Foto 50: centraal gebied: Meenseweg 144
Foto 51: centraal gebied: zicht richting Meenseweg 146 en 146A
Foto 52: sportzone: zicht vanaf Zuiderring/N37
Foto 53: sportzone: zicht vanaf Picanollaan
Foto 54: zuidelijk open ruimtegebied: westelijk deel
Foto 55: zuidelijk open ruimtegebied: oostelijk deel
Foto 56: meergezinswoning zuidwestelijke hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan

KAARTEN

Zie aparte bundel 'startnota – bijlages'.

- Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2017
- Kaart 2: plangebied en omgeving – topografische kaart
- Kaart 3: plangebied en omgeving – fietsnetwerk
- Kaart 4: plangebied – GRB 07.10.2017
- Kaart 5: plangebied – deelgebieden
- Kaart 6: plangebied – verkavelingen
- Kaart 7: plangebied en omgeving – verordenende plannen
- Kaart 8: plangebied en omgeving – waterlopen
- Kaart 9: plangebied en omgeving – overstromingsgevoelige gebieden 2017
- Kaart 10: plangebied – vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed
- Kaart 11: plangebied en omgeving – beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten
- Kaart 12: plangebied en omgeving – aangeduide ankerplaatsen
- Kaart 13: plangebied en omgeving – beschermde landschappen
- Kaart 14: plangebied en omgeving – vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed
- Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel
- Kaart 16: BPA Kasteelwijk – snede 1 planologische conflicten
- Kaart 17: BPA Kasteelwijk – snede 2 planologische conflicten
- Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)
- Kaart 19: BPA Kruiskalsijde – snede planologische conflicten
- Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel
- Kaart 21: BPA Zuiderring – snede planologische conflicten
- Kaart 22: RUP Kasteelwijk (05.07.2007) – resterend deel
- Kaart 23: RUP Kruiskalsijde II (04.09.2003)
- Kaart 24: RUP Vestingslandschap (16.07.2015)
- Kaart 25: planologisch attest NV LEMENU H – bestaande en gewenste toestand
- Kaart 26: plangebied en omgeving – speciale beschermingszones
- Kaart 27: plangebied en omgeving – VEN-gebieden en reservaten
- Kaart 28: plangebied en omgeving – biologische waarderingskaart (versie 2)
- Kaart 29: plangebied en omgeving – winterbedkaart
- Kaart 30: plangebied en omgeving – hellingkaart
- Kaart 31: plangebied en omgeving – erosiegevoelige gebieden
- Kaart 32: plangebied en omgeving – grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- Kaart 33: plangebied en omgeving – infiltratiegevoelige gebieden
- Kaart 34: plangebied en omgeving – verontreinigde gronden

1 BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

1.1 DOELSTELLING VAN HET PLAN

Op 06.02.2017 werd een positief planologisch attest verleend aan het bedrijf NV LEMENU H. Voor een deel van de korte termijnbehoefte werd op 11.09.2017 een stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd, het planologisch attest bevat geen lange termijnbehoefte. Binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest dient evenwel, cfr. de gangbare wetgeving, een (voorontwerp) ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt te worden die de afwijking van de korte termijnbehoefte op het BPA Kasteelwijk en BPA Kruiskalsijde planologisch vastlegt.

Omdat beide BPA's Kasteelwijk en Kruiskalsijde (1992) en het aanpalende BPA Zuiderring (1999) verouderd zijn, is het wenselijk niet enkel het deel NV LEMENU H te herzien maar de ordening van het ruimere gebied te herwerken. Het nieuwe RUP Kruiskalsijde I (plan-ID: RUP_33011_214_00029_00001) zal zo ook ruimtelijk aansluiten op de omgevende RUP's Kruiskalsijde II (2003) en Kasteelwijk (2007).

Bij collegebeslissing van 24.07.2017 werd Adoplan aangesteld als ontwerper van het RUP Kruiskalsijde I.

1.2 BESTAANDE TOESTAND

1.2.1 Situering

De stad leper situeert zich in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen, grenzend aan de provincie Henegouwen en nabij Frankrijk. leper is bijgevolg vrij excentrisch gelegen, zowel binnen West-Vlaanderen en als binnen Vlaanderen. Door zijn uitgebreid voorzieningenniveau en als plaats van tewerkstelling is de stad evenwel de hoofdplaats van de Westhoek en geselecteerd als 'structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van regionaal belang'.

leper werd tijdens WO I nagenoeg volledig verwoest. De stad werd nadien echter vrij getrouw heropgebouwd volgens de oude stadsplattegrond. Het centrum van leper, met zijn typische wederopbouwarchitectuur, bevindt zich daardoor nog steeds binnen de Vauban-vesten. Het is maar met de stadsuitbreidingen vanaf de jaren 1960-1970, zowel voor bedrijvigheid als voor wonen, dat de stad zich opnieuw 'extra muros' uitspreidde. De groei manifesteerde zich in een verstedelijkte band rondom het centrum en een noordzuid-gerichte bedrijvigheidsstrip langsheen het leperleekanaal. Een belangrijke onderbreking op deze bebouwde krans zijn de waterzieke gronden van de Verdrongen Weide in het zuidoosten. Op deze plaats is de (visuele) relatie tussen stad en het omliggende platteland het meest duidelijk waarneembaar. Voorbij zijn verstedelijkt gebied wordt leper immers gekenmerkt door

een open landelijk gebied met verspreide satellietkernen als Voormezele, Sint-Elooi, Hollebeke, Verbrande Molen, Zwarte Leen, Zillebeke ... Elk van deze kernen worden door het radiaal wegenpatroon verbonden met het centrum.

Het plangebied van het RUP Kruiskalsijde I bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van het verstedelijkte gebied van Ieper. Meer in het bijzonder is het gebied gelegen ten oosten van het scharnierpunt stadscentrum – Verdronken Weide.

1.2.2 Kenmerken van de omgeving

Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2017

Kaart 2: plangebied en omgeving – topografische kaart

Kaart 3: plangebied en omgeving – fietsnetwerk

1.2.2.1 NOORDEN

Het plangebied wordt in het noorden afgelijnd door de Meenseweg/N8. De overzijde van de Meenseweg/N8 is een veruitwendiging van de residentiële verstedelijkte band rondom het centrum:

- Een gesloten bebouwing langsheen een typische steenweg vanuit het centrum (Meenseweg/N8). De bebouwing dateert uit de wederopbouwperiode in het Interbellum. Het gabariet bestaat in hoofdzaak uit twee bouwlagen plus een hellend dak en lokaal uit één bouwlaag met bewoonbaar dak (bvb. matrassenwinkel ter hoogte van de Menin Road South Military Cemetery).
- Particuliere vrijstaande woningen langsheen Hovelandpark, Voedermonthoeve en de Bardoncstraat. De woningen worden getypeerd door een verkavelingsvillabouw uit de jaren 1980 en begin 1990.
- Een ruime sociale woonontwikkeling langsheen Kerselaar en de Robrecht van Bethunelaan. De ontwikkeling betreft een groepswoning van ongeveer 150 woningen met een afwisseling van halfopen bebouwing, gesloten bebouwing en een lage appartementsbouw. De ontwikkeling dateert eveneens uit de jaren 1980 tot 1990.
- De Ligywijk, een typische tuinwijk uit de wederopbouwperiode in het Interbellum.
- De recente nieuwe woonontwikkeling van De Vloei.

In de typische steenwegontwikkeling langsheen de Meenseweg/N8 bevinden zich naast woningen volgende functies:

- Richting het centrum: de Sint-Jozefsite (vrije basisschool Sint-Jozef en het woonzorgcentrum Huize Sint-Jozef), een lokale Spar, een vestiging van Dienstencheques Vlaanderen en een wassalon.
- Ter hoogte van het plangebied: een fotograaf, een matrassenwinkel, een kinderopvang (in aanbouw), een frituur en een Proxy Delhaize.
- Richting het rotonde Meenseweg/N8: Opel garage Bariseau Mottrie en een Lukoil.

1.2.2.2 OOSTEN

In het oosten wordt het plangebied hoofdzakelijk afgelijnd door de tuinen van de woningen langsheen de Steenovenstraat, in de noordoostelijke hoek bevindt zich de Opel garage Bariseau Mottrie. De woningen ten oosten bevinden zich in het gewestplan in woonuitbreidingsgebied. Deze zone werd in 2003 echter herbestemd naar woongebied via het RUP Kruiskalsijde II. De woonontwikkeling in open bebouwing is bijgevolg vrij recent (periode 2010 tot nu).

Het plangebied bevat eveneens een arm in oostelijke richting, tot aan de rotonde Meenseweg/N8. De noordzijde wordt hierbij deels afgelijnd door een boszoom en deels door een weiland met daarbinnen ook het relict ID 213401 'Britse schuilplaats Hellfire Corner'. Doorheen deze boszoom liep vroeger de spoorweg Ieper-Zonnebeke.

1.2.2.3 ZUIDEN

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke. Dit open ruimtegebied wordt in het oosten begrensd door de bebouwing van Zillebeke en in het westen door de kleinhandelscluster rondom de Rijselsepoort en de militaire kazerne. Ter hoogte van de Kasteelgracht gaat het gebied een visuele relatie aan met het middeleeuws vestingslandschap. Naast de landschappelijke waarde is de omgeving eveneens een belangrijke blauwgroene omgeving voor de stad waar kan gewandeld worden, gevist ...

Meer zuidelijk gaat dit landschap over in een open landbouwgebied en nog zuidelijker in de beboste Ieperse heuvelrug of 'Ieperboog'.

1.2.2.4 WESTEN

De westelijke grens wordt hoofdzakelijk afgelijnd door de Steverlyncklaan. Ter hoogte van het kruispunt met de Meenseweg wordt de overzijde van de Steverlyncklaan gekenmerkt door residentiële bebouwing. Op de hoek zelf bevindt zich een appartementsgebouw van drie bouwlagen plus een afhellend dakvolume richting de Steverlyncklaan. De overige woningen zijn ééengezinswoningen met een gabariet van twee bouwlagen met plat dak of één bouwlaag met bewoonbaar dakvolume.

Verder zuidwaarts kent de overzijde van de Steverlyncklaan volgende functies:

- Kringloopwinkel (ter hoogte van de Aldi)
- Volvo garage Willaert
- Citroën garage Vanhulle
- Spinnepkop, machines en transportsystemen voor landbouw en industrie
- Parking Proferro
- Meubelen Crack

- Twee voetbalterreinen. Achter Meubelen Crack en de parking Proferro verruimd de sport- en recreatieve site: drie voetbalterreinen waarvan één met een atletiekpiste, twee overdekte sporthallen (en een derde in opbouw), het stedelijk zwembad, een skatepark, een speeltuintje, zaal Fenix (fuifzaal), KSA Stormklokke en de camping Jeugdstadion.

Het plangebied bevat, naast de eerder vermelde oostelijke arm, ook een arm in westelijke richting. Deze arm strekt zich uit tot aan de rotonde Rijselseweg. Het meest westelijk deel wordt in het noorden afgelijnd door het vestingslandschap, het meest oostelijk deel door de eerder vermelde voetbalterreinen.

De westelijke arm kent centraal eveneens een kleine afkapping richting het RUP Kasteelwijk. Dit gebied betreft het uitgesloten deel van het RUP Kasteelwijk en wordt in het noorden begrensd door de Picanollaan.

1.2.2.5 FIETSNETWERK

Het bovenlokaal (Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan) en het lokaal (Zuiderring/N37) fietsnetwerk omranden het plangebied. De fietsassen verbinden de kernen rondom het stedelijk gebied met het centrum van Ieper.

Langsheen de N37 bevindt zich een fysiek afgescheiden fietspad. In de Steverlyncklaan (met uitzondering van het meest zuidelijk deel) en de Meenseweg/N8 wordt het fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer. De twee wegen kennen een 2x1-wegprofiel met aanliggend fietspad, de Meenseweg kent in het oostelijk deel nog een tussenstrook. Deze situatie is weinig verkeersveilig gezien het druk stadsverkeer (Meenseweg/N8) en vrachtverkeer (Steverlyncklaan).

Vanuit de noordelijk en oostelijk gelegen woonwijken, vanuit het recreatiegebied in het westen en vanuit het open ruimtegebied in het westen takken verscheidene fietspaden aan op de Meenseweg/N8, de Steverlyncklaan en de Zuiderring/N37. De oversteekbaarheid ter hoogte van de Zuiderring/N37 werd veilig georganiseerd door middel van een fietserstunnel ten westen van de rotonde Steverlyncklaan. De oversteekbaarheid bij de Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan wordt georganiseerd door middel van belijning. Het wegprofiel is niet vertragend aangelegd.

1.2.3 Feitelijke toestand (referentiesituatie)

Kaart 4: plangebied – GRB 07.10.2017

Kaart 5: plangebied – deelgebieden

Het plangebied kan in negen deelgebieden opgesplitst worden: (1) de steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 (2) de zone voor bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan (3) de site Picanol (4) het weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37 (5) het park Picanol (6) de oostelijke woonontwikkeling (7) het centraal gebied (8) een sportzone en (9) en het zuidelijk open ruimtegebied.

1.2.3.1 STEENWEGONTWIKKELING MEENSEWEG/N8

Foto 1 – 10

De ontwikkeling langsheen de steenweg Meenseweg/N8 start ter hoogte van de Steverlyncklaan en eindigt aan de Steenovenstraat. Binnen het plangebied wordt de strook centraal onderbroken door een doodlopende aftakking van de Meenseweg (richting park Picanol, meer detail: zie 1.2.3.5).

Het westelijk deel bevat volgende elementen:

- Een cluster van zeven aaneengeschakelde woningen (twee bouwlagen plus een hellend dak). De woningen zijn een eenheidsbebouwing uit de wederopbouwperiode. De eerste woning is eigendom van Lemenu. De woningen zijn achteraan ontsloten via een uitloper van de Watertorenstraat.
- De Menin Road South Military Cemetery (beschermd monument ID 12867 en inventaris bouwkundig erfgoed ID 201078). Op deze begraafplaats liggen ongeveer 1.500 militairen uit WO I begraven. De nagenoeg rechthoekige begraafplaats is iets meer dan 6.000m² groot en wordt afgeleid door een muur (ongeveer 0,5m hoog) uit groengrijze natuursteen die bovenaan afgedekt is met een witte natuursteen. Vlakbij de centrale toegang staat het 'Cross of Sacrifice', rechts vooraan de 'Stone of Remembrance' en links vooraan een schuilgebouw met rondbogige toegang en plat dak. De begraafplaats wordt getooid met bloemperken, stuiken, amberbomen en haagbeuken.
- Meenseweg 142: eclectisch burgerhuis (inventaris bouwkundig erfgoed ID 30398) en een ingebouwde betonconstructie (inventaris bouwkundig erfgoed ID 213389) binnen een parkstructuur (inventaris landschappelijk erfgoed / historische tuinen en parken ID 134011):
 - o Burgerhuis: het oorspronkelijk landhuis op de site (Pink Chateau) werd vernield tijdens WO I. Het huidige 'lusthuis' dateert uit 1928 en betreft een dubbelhuis van drie traveeën en twee bouwlagen plus een zadeldak. Het gebouw is afgewerkt met een gele en lokaal een rode baksteen. De linker hoekrisaliet loopt uit op een puntgevel. Het gebouw kent korfboogdeur en rechthoekige en getoogde vensteropeningen.
 - o Ingebouwde betonconstructie: ten oosten van het burgerhuis bevindt zich op het perceel een betonconstructie in een bakstenen bouwwerk. Het bouwwerk lag gedurende WO I in Brits gebied, de functie is ongekend.
 - o De site is net iets kleiner dan 1 ha en kent een tuinontwerp uit het Interbellum. Binnen zijn ontwerp herneemt de tuinarchitect, Hector Casier, enkele vooroorlogse elementen: (1) de woning blijft gescheiden van de straatzijde door een niervormige vijver en (2) de moestuin, op een met een haag omheind perceel in het zuidwesten, blijft behouden. De toegang tot de site vertrekt in het nieuw ontwerp rechtstreeks vanaf de Meenseweg en wordt gekenmerkt door twee hekpijlers en blauwe hardsteen en een smeedijzeren hek. De oprijlaan met twee sporen in kiezel eindigen bij een kleine rotonde aan de woning. De tuin wordt ten noorden en oosten van de straat afgeschermd door een haag van haagbeuk en begeleidende boomgordel. De tuin kent enkele merkwaardige bomen waarvan sommige teruggaan tot voor WO I: een treurwilg (ter hoogte van de vijver), een haagbeuk (stamomtrek 184 – d.d. 2012), een zomereik (stamomtrek 223 – d.d. 2012), een bruine beuk (stamomtrek 214 – d.d. 2012), een esdoorn (stamomtrek 195 – d.d. 2012) en een wilde paardenkastanje (stamomtrek 172 – d.d. 2012).

Het oostelijk deel bevat volgende elementen:

- De strook bestaat nagenoeg uit een volledige rij aaneengesloten woningen welke dateren uit de wederopbouwperiode uit het Interbellum. Het gabarriet bestaat in hoofdzaak uit twee bouwlagen plus een hellend dak en lokaal uit één bouwlaag met bewoonbaar dak.
- Meenseweg 156 (hoekgebouw – café De Kerselaar) en 158: wederopbouwpanen daterend uit het Interbellum.
- Meenseweg 160: lokaal wordt de rij aaneengesloten bebouwing onderbroken door de vrijstaande en meer naar achter gelegen villa Les Colibris. De villa, opgetrokken in een 'cottagestijl', betreft een wederopbouwpaand daterend uit 1924 en is afgewerkt in een gele baksteen. De voortuin is van de straatzijde afgesloten door een lage bakstenen muur met daarboven een hek.

1.2.3.2 ZONE BEDRIJVGHEID HOEK MEENSEWEG/N8 – STEVERLYNCKLAAN

Foto 11 – 21

Zone planologisch attest NV LEMENU H:

- Langsheen de Meenseweg/N8: tankstation Lemenu met bijhorende shop, burelen en garagegebouw/werkplaats.
- Hoek: op de hoek zelf stond vroeger een watertoren. De watertoren werd recent afgebroken. De site ligt braak.
- Langsheen de Steverlyncklaan:
 - Een self-carwash Wash-Box NV horende bij Lemenu. De self-carwash werd recent afgebroken. De site ligt eveneens braak.
 - Aldi – Renmans: kleinhandelsvestiging met 1.065m² bebouwde oppervlakte en 71 parkeerplaatsen.

Binnen het planologisch attest werden volgende wijzigingen goedgekeurd op korte termijn:

- Een reorganisatie van het terrein waarbij de self-carwash Wash-Box NV een andere inplantingsplaats krijgt en een deel van het woonperceel Meenseweg 128 ingenomen wordt voor bedrijvigheid.
- Een vernieuwing en uitbreiding van de Aldi – Renmans:
 - De publiek toegankelijke winkelruimte zal stijgen tot 1.305m² (1.185m² Aldi en 120m² Renmans).
 - De niet publiek toegankelijke ruimte naar +/- 375m².
 - De parking neemt toe tot 85 parkeerplaatsen (inclusief parking voor personeel).
- Een vernieuwing van de werkplaats-garage van Lemenu.
- Een heraanleg van de groenbuffers afgestemd op een maximale integratie van de bedrijvigheid in de omgeving.

Langsheen de Steverlyncklaan, voorbij de Watertorenstraat en dus meer zuidelijk van het gebied NV LEMENU H, bevinden zich volgende bedrijfsactiviteiten en gronden:

- Steverlyncklaan 5: bedrijfswoning met ruime tuin (ongeveer 5.000m²) en opslagloods (ongeveer 380m²). Vestiging van CVBA Pico.
- Steverlyncklaan 7 en 9: twee opslagloodsen, identiteit aan de loods met nr. 5, actueel in gebruik door de Volvo-garage aan de overzijde van de straat.
- Steverlyncklaan 11 en 11A: bedrijfswoning met achterliggende opslagloods (ongeveer 1.600m²). Site in gebruik van de bouwonderneming Desodt.
- Kadastrale percelen leper 1^e afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2: de twee percelen bevinden zich aan de overzijde van Watertorenstraat 5. Beide percelen hebben samen een beperkte oppervlakte, ongeveer 400m². Beide percelen kennen een kleine berging afgedekt met golfplaten.
- Kadastraal perceel leper 1^e afdeling sectie C nr. 42C: tussenin de hierboven vermelde percelen en de site Picanol bevindt zich een perceel van ongeveer 5.600m² weiland.

1.2.3.3 SITE PICANOL

Foto 22 – 28

Bedrijfsactiviteiten

Picanol is een verticaal geïntegreerd bedrijf. De site in leper huisvest zowel Picanol, Proferro als PsiControl. Picanol bouwt weefgetouwen, grijperweefmachines en airjetweefmachines, en is binnen zijn sector een wereldspeler. Picanol kent eveneens een vestiging in China (Suzhou) waar het mid-end machines produceert, een assemblage van de vorige generatie ten gevolge van de specifieke Chinese vraag.

Proferro is de gieterij en verspaanderij. De activiteiten van Proferro zijn te categoriseren onder 'zware industrie'. Het bedrijf kent slechts één locatie, leper.

PsiControl ontwikkelt en bouwt sturingsmechanismen. In leper is de studiedienst gevestigd, de productie bevindt zich in hoofdzaak in Roemenië. Van de drie bedrijven is PsiControl momenteel het sterkst groeiende bedrijf.

Zowel Proferro als PsiControl werken voor Picanol maar ook voor derden als Caterpillar, John Deer ...

Tewerkstelling

Op de site in leper zijn momenteel 1.510 personen tewerkgesteld. Arbeiders werken in ploegverband, het overig personeel enkel overdag. Dit levert volgende verdeling in oktober 2017:

Dagploeg	8u-17u	750
Vroege ploeg	5u-13u	240
Late ploeg	13u-21u	240
Late ploeg	16u-24u	120
Nachtploeg	21u-5u	160

Tegen 2020 wordt gestreefd naar een totaal van 1.620 medewerkers:

Dagploeg	8u-17u	825
Vroege ploeg	5u-13u	250
Late ploeg	13u-21u	250
Late ploeg	16u-24u	120
Nachtploeg	21u-5u	175

Bedrijfsgebouwen, parking en interne circulatie

De huidige bedrijfssite Picanol (excl. de parking aan de westzijde van de Steverlyncklaan) is net geen 20ha groot. Ongeveer 11ha is bebouwd, de resterende oppervlakte is nagenoeg volledig verhard waarvan 1,5ha als parking. De gebouwen op de site hebben maximaal een kroonlijsthoogte van 9m en nokhoogte van 13m.

De bedrijfsgebouwen nemen integraal de zuidelijke zone van het terrein in. De gebouwen zijn onderling gekoppeld en staan geclusterd in een platte balkstructuur. In de zuidoostelijke hoek van de bedrijfsgebouwen zitten de activiteiten en bureaus van PsiControl gevestigd, de zuidwestelijke hoek wordt sinds jaar en dag ingenomen door Proferro. De zware industrie van Proferro zal, gezien zijn sterke investeringskosten, niet verhuizen van locatie binnen de site.

Ten noordwesten bevindt zich een ruime aanbouw waarbinnen onder meer de kantoren van het bedrijf ondergebracht zijn. De toegang tot de site gebeurt ter hoogte van deze aanbouw, via de Steverlyncklaan. Vanaf deze toegang en langsheen het Stergebouw circuleert alle intern verkeer in wijzerzin rondom de bedrijfsgebouwen. De uitrit van de site gebeurt bijgevolg in de zuidwestelijke hoek, eveneens langsheen de Steverlyncklaan.

Ten noorden van de toegang bevindt zich de parking van het bedrijf (ongeveer 1,5ha). De ontsluiting van de parking is niet gemeenschappelijk met de toegang tot de site maar gebeurt wel via de Steverlyncklaan. De parking biedt ruimte aan ongeveer 575 wagens en ongeveer 850m² is ingericht als overdekte fietsstalling. De parking aan de overzijde Steverlyncklaan (buiten het plangebied) biedt bijkomend ruimte aan 150 wagens.

In de noordoostelijke hoek van het terrein zijn het Stergebouw en een containerpark gesitueerd. Het Stergebouw heeft een bebouwde oppervlakte van ongeveer 665m² en bestaat uit drie ruime bouwlagen met plat dak. Het gebouw is afgewerkt in beton en baksteen. Het gebouw wordt gebruikt door de IT-afdeling, voor opleidingen en grotere meetings. Het containerpark is ongeveer 3.000m² groot en bevindt zich ten noorden van het Stergebouw.

Het laden en lossen op het terrein gebeurt op de interne circulatieroute welke een breedte heeft van ongeveer 8m. In de zuidoostelijke hoek van het terrein bevindt zich een wachtruimte voor ongeveer 15 vrachtwagens.

Groenbuffer

De groenbuffer rondom het terrein is als volgt opgebouwd:

- Ten aanzien van de bouwonderneming Desodt: een gemeenschappelijke haag van ongeveer 2m à 2,5m hoog.
- Ten aanzien van het binnengebied (meer detail: zie 1.2.3.7): een buffer van laag- en hoogstammig groen, de buffer is tussen de 7m en 30m breed.
- Ten aanzien van het park Picanol (meer detail: zie 1.2.3.5): geen buffer, de interne circulatieroute loopt tot op de perceelsgrens. Het park Picanol fungeert als buffer (meer detail: zie 1.2.3.5).
- Ten aanzien van de Zuiderring/N37: de buffering gebeurt tot een weiland met beplanting rondom (meer detail: zie 1.2.3.4).
- Ten aanzien van de Steverlyncklaan: geen buffering, groeninkleding door openbaar groen langsheen de Steverlyncklaan met name een rij hoogstammen.

Bereikbaarheid

De ontsluiting van de site gebeurt op de Steverlyncklaan. Het personenverkeer uit het noordwesten (Ieper, Diksmuide, Veurne ...) bereikt de Steverlyncklaan vanaf de Meenseweg/N8. Alle vrachtverkeer en het overige personenverkeer komt vanaf de Zuiderring/N37.

1.2.3.4 WEILAND TUSSEN PICANOL EN ZUIDERRING/N37

Foto 29

Het weiland, ten zuiden van de huidige site Picanol, heeft een oppervlakte van iets meer dan 8ha. Het weiland wordt in het zuidoosten ontsloten langsheen de Zuiderring/N37 en in het westen via de Steverlyncklaan. Het weiland is rondom ingesloten door een zone van laag en opgaand groen (ongeveer 3m hoog). De groenzone is in het zuiden (zijde Zuiderring) ongeveer 20m breed, in het westen (zijde Steverlyncklaan) ongeveer 13m, in het noorden (zijde site Picanol) ongeveer 8m en in het oosten ongeveer 11m.

1.2.3.5 PARK PICANOL MET BRAAKLIGGEND BOSGEBIED

Foto 30 – 37

Meenseweg 150: ten oosten van de huidige site Picanol bevindt zich een parkstructuur met het landhuis 't Kasteeltje, een koetshuis en conciërgewoning (inventaris bouwkundig erfgoed ID 30399 en inventaris landschappelijk erfgoed / historische tuinen en parken ID 134386):

- Landhuis: het oorspronkelijk landhuis werd verwoest tijdens WO I, het huidige neoclassistisch kasteel dateert uit de jaren 1920. Het landhuis betreft een dubbelhuis en nagenoeg rechthoekig gebouw met een verhoogde begane grond en twee bouwlagen onder een schilddak. Het gebouw kent een midden- en deurrisaliet van drie smalle traveeën, uitlopend boven de kroonlijst en afgewerkt met een driehoekig fronton. Het kasteel werd afgewerkt met een gele baksteen en natuurstenen plint. Het landhuis werd in 1950 uitgebreid aan de achterzijde door middel van twee haakse vleugels. Het landhuis wordt momenteel gebruikt als ontvangstruimte voor klanten, lunches ...
- Koetshuis en conciërgewoning: ten zuiden van het landhuis bevindt zich een koetshuis met links en rechts een paardenstal. Rechts van het koetshuis bevindt zich de conciërgewoning in een eenvoudige landelijke wederopbouwarchitectuur. In de woning blijven klanten soms overnachten.
- De site is net iets groter dan 3ha en kent een tuinontwerp uit het Interbellum door de landschapsarchitect Piet Blanckaert. De toegang bevindt zich aan de noordzijde, langsheen een doodlopende aftakking van de Meenseweg, en wordt gemarkeerd door een hek en bakstenen hekpijlers. De in grind aangelegde oprijlaan loopt uit op een cirkel voor de woning en naar een vierkant in grind gelegd plein ter hoogte van de bijgebouw. De verdere aanleg van het park gebeurt in verschillende tuinkamers. Een eerste tuinkamer bestaat uit een gazon doorsneden door de oprit die langs beide zijden door zes gekandelaarde platanen begeleid wordt. In de zuidelijke as van de woning ligt een rechthoekig door hagen omgeven gazon, in het westen en zuiden van de perceelsrand afgeschermd door een dicht beboste strook, waarin bijna op de zuidelijke perceelsgrens een kleine grillig gevormde vijver ligt. Ten oosten van dit gazon is nog een tweede besloten tuinkamer aangelegd met een spievormig oppervlak, verbredend naar het zuiden toe. Dit deel start met een trechtervormig gazon en geeft dan toegang tot een cirkelvormig gazon omsloten door dichte beplanting. De aanleg bij de bijgebouwen In het zuidoosten is opgebouwd uit drie geometrisch aangelegde op elkaar volgende tuindelen.

Ten zuiden van het park Picanol ligt een 'braakliggend' bosgebied, zijnde een zone bestemd als bosgebied maar in gebruik als weiland. Het weiland is iets meer dan 1ha groot en is ontsloten langsheen de Zuiderring/N37.

1.2.3.6 OOSTELIJKE WOONONTWIKKELING

Foto 38 – 44

De woonontwikkeling in het oosten van het plangebied kan in drie delen opgesplitst worden:

- De noordoostelijke hoek bestaat uit drie gekoppelde woningen (Steenovenstraat 1 tot 3) bestaande uit één bouwlaag en een bewoonbaar dak. De woningen bevinden zich in de verkaveling VK01_053/3 (meer detail: zie 1.2.4.1). Naast deze drie woningen bevinden zich in de noordoostelijke hoek eveneens de achterste delen van de tuinen bij de woningen Steenovenstraat 8 en 10 (geen onderdeel van het plangebied).
- Het centraal gebied bestaat uit 18 vrijstaande woningen (Weldadigheidstraat 1-3, 5-18 en 20). De woningen zijn gelegen in de verkaveling VK01_047/1, VK01_047/2 en VK01_049/1. De woning bestaan uit één bouwlaag en een bewoonbaar dak. De woning met nummer 14 bestaat uit twee bouwlagen en een niet bewoonbaar hellend dak, huisnummer 16 kent eveneens twee bouwlagen maar een niet bewoonbaar lessenaarsdak. Vanuit de Weldadigheidstraat is geen (trage) doorrit mogelijk naar de doodlopende aftakking van de Meenseweg. Naar de meer oostelijk gelegen Steenovenstraat (buiten het plangebied) is geen doorrit mogelijk voor gemotoriseerd verkeer, wel voor traag verkeer. De zone is eveneens afgeschermd door middel van een groene bufferstrook.
- De zuidoostelijke hoek bevat drie woningen ontsloten via de doodlopende aftakking van de Meenseweg. De woningen (Meenseweg 152A, 152B en 154) bevinden zich ten oosten van het park Picanol. Meenseweg 152A betreft een vrijstaande villa op een perceel van ongeveer 2.650m². Meenseweg 152B betreft een woning en is tevens in gebruik voor de BVBA In Touch, het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1.500m². Huisnummer 154 betreft een woning op een ruim perceel van ongeveer 6.200m². Een groot deel van het perceel is ingenomen door een vijver.

1.2.3.7 CENTRAAL GEBIED

Foto 45 – 51

Het centraal gebied wordt omrandt door de hierboven vermelde deelgebieden en is bereikbaar vanaf de Watertorenstraat (in het westen) en de doodlopende aftakking van de Meenseweg (in het oosten). De westelijke zone wordt als volgt gekenmerkt:

- Een aaneengesloten rij van vijf woningen (Watertorenstraat 5, 7, 9, 11 en 13) bestaande één of twee bouwlagen en een bewoonbaar (mansarde)dak. De woning sluiten met hun tuinen aan op site Aldi-Renmans.
- Watertorenstraat 18 – 20: het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 8.500m² (excl. VK01_060/1), is bebouwd met een villa uit de wederopbouwperiode van ongeveer 140m² bebouwde oppervlakte en bijgebouwen van ongeveer 900m². De ruime resterende oppervlakte van het perceel is onverhard en sterk beplant met hoogstammige bomen. De villa zelf bestaat uit twee ruime bouwlagen en een bewoonbaar schilddak. De villa situeert zich aan de noordzijde van het perceel en is zichtbaar vanaf het militair kerkhof. De ruime tuin paalt in het zuiden aan de site Picanol.
- VK01_060/1: de verkaveling bevindt zich in de noordwestelijke hoek van de tuin bij de villa Watertorenstraat 18 – 20. De verkaveling betreft een afsplitsing van een bouwlot van 1.160m² voor een vrijstaande woning. Voor de realisatie van de woning dienen 12 bomen geroid te worden, binnen de voorwaarden werd een heraanplant van zes hoogstammen verplicht.
- Watertorenstraat 24: het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 9.000m² en is bebouwd met een gedesaffekteerde kleine hoeve bestaande uit een woning, een bouwlaag met hellend dak, en aangebouwde stallen. De bebouwde oppervlakte bedraagt ongeveer 420m², de ruime

resterende oppervlakte is grasland. De bebouwing op het perceel situeert zich aan het noorden van het perceel en staat nagenoeg tegen de achterste muur van het militair kerkhof. De ruime grasvlakte paalt in het zuiden aan de site Picanol.

De oostelijke zone bevat een cluster van vier woningen (Meenseweg 144, 146, 146A en 148) ontsloten via de doodlopende aftakking van de Meenseweg. De woningen bevinden zich ten westen van het park Picanol. Elk van de percelen bevat een landelijke woning met één bouwlaag en een bewoonbaar (mansarde)dak. De woning met huisnummer 144, een wederopbouwhoeve, kent een opvallende voorgevel. De percelen kennen een oppervlakte van ongeveer 6.000m² (huisnummer 144), 6.600m² (huisnummer 146), 2.350m² (huisnummer 146A) en 4.750m² (huisnummer 148). De tuinen van de woningen 146, 146A en 148 zijn sterk beplant met hoogstammen en palen aan de groenbuffer van de site Picanol of het park Picanol. De tuin van de woning 144 kent meer openheid en paalt aan de westelijke zijde aan het weiland horende bij Watertorenstraat 24.

1.2.3.8 SPORTZONE

Foto 52 – 53

De sportzone opgenomen binnen het plangebied heeft een oppervlakte van iets meer dan 1 ha. De site bevat een deel van de voetbalterreinen en parking van KVK Westhoek en een beachvolleyterrein. De terreinen zijn afgezet met een doorzichtige draadafsluiting. De zone bevat geen bebouwing en kent enkel lage reclamepanelen.

1.2.3.9 ZUIDELIJK OPEN RUIMTEGEBIED

Foto 54 – 55

Het BPA Zuiderring 1999 betref een herziening van het BPA uit 1987. Bij deze herziening werd het tracé een 10-tal meter meer naar het noorden opgeschoven. Deze 10m zijn ten westen van de rotonde Steverlyncklaan ingenomen door de gronden van de Verdronken Weide welke zich ook verder naar het zuiden uitstrekken. De oostelijke 10m zijn in agrarisch gebruik cfr. de aansluitende gronden zuidwaarts.

1.2.4 Juridische toestand

Het ondergaande bevat een overzicht van de juridische toestand.

1.2.4.1 VERGUNNINGEN

Kaart 6: plangebied – verkavelingen

Verkavelingsvergunningen	VK01_047/1	Gelegen Weldadigheidstraat 1-3, 5, 6, 8-18 en 20 en afgeleverd op 18.04.1994 op naam van Eterra NV
--------------------------	------------	--

	VK01_047/2	Gelegen Weldadigheidstraat 1-3, 5, 6, 8-18 en 20 en afgeleverd 08.09.1997 op naam van Leysen – Goemaere Peter
	VK01_049/1	Gelegen Weldadigheidstraat 7 en afgeleverd op 14.10.2002 op naam van Dendooven Marijke – Vandenbruwaene Rik
	VK01_053/3	Gelegen Steenovenstraat 1-3 en afgeleverd op 24.03.2009 op naam van Hyboma NV
	VK01_060/1	Gelegen ter hoogte van Watertorenstraat 20 en afgeleverd op 21.11.2016 op naam van Barthier Walter – Gillis Anita

1.2.4.2 ATTESTEN

Planologische attesten	Noordwestelijke hoek plangebied: planologisch attest NV LEMENU H afgeleverd op 06.02.2017 – meer detail: zie 2.3.4
------------------------	---

1.2.4.3 VERORDENINGEN

Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen	<p>Gewestelijke verordening van 29.04.1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer.</p> <p>Gewestelijke verordening van 08.07.2005 inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven.</p> <p>Gewestelijke verordening van 05.06.2009 en gewijzigd op 18.02.2011 inzake toegankelijkheid.</p> <p>Gewestelijke verordening van 05.07.2013 en gewijzigd op 15.07.2016 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Gewestelijke verordening van 09.06.2017 inzake breedband.</p>
Provinciale stedenbouwkundige verordeningen	Provinciale verordening van 23.07.2008 inzake het overwelven van baangrachten.
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	<p>Gemeentelijke verordening van 06.10.1997 inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies.</p> <p>Gemeentelijke verordening van 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.</p> <p>Gemeentelijke verordening van 02.03.2009 betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden.</p>

	Gemeentelijke verordening van 02.03.2009 betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen.
--	--

1.2.4.4 VERORDENENDE PLANNEN

Kaart 7: plangebied en omgeving – verordenende plannen

Gewestplan	Noord- en Zuidgrens: gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996). Binnen de contour werd het gewestplan integraal verfijnd door het BPA Kasteelwijk, het BPA Kruiskalsijde en het BPA Zuiderring.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper (BVR 06.07.2007) – meer detail: zie 2.2.2
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Oostgrens: RUP Kruiskalsijde II (BD 04.09.2003) – meer detail: zie 2.3.3 Westgrens: RUP Kasteelwijk (BD 05.07.2007) – meer detail: zie 2.3.3 Zuidwestgrens: RUP Vestingslandschap (BD 16.07.2015) – meer detail: zie 2.3.3
Algemeen Plan van Aanleg	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	Westelijk deel plangebied: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – meer detail: zie 2.3.2 Oostelijk deel plangebied: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992) – meer detail: zie 2.3.2 Zuidelijk deel plangebied: BPA Zuiderring (MB 22.10.1987 en herzien bij MB 12.07.1999) – meer detail: zie 2.3.2
Rooilijn(plannen)	Binnen het plangebied zijn drie rooilijnplannen van toepassing op de N8/Meenseweg: RP41 02 01 P021, RP41 02 01 P031 en RP41 02 02 P011.

1.2.4.5 NATUUR

Internationaal of Europees niveau

Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Niet in het plangebied.
	<i>Niet binnen een straal van 2km.</i>
Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Niet in het plangebied.
	<i>Niet binnen een straal van 2km.</i>

Ramsar-gebieden (internationale Ramsar-conventie 1971)	Niet in het plangebied.
	<i>Niet binnen een straal van 2km.</i>

Vlaams niveau

Beschermd duinen (Duinendecreet 1993 actueel ingewerkt in het decreet betreffende Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Niet in het plangebied.
	<i>Niet binnen een straal van 2km.</i>
Natuurreservaten (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Niet in het plangebied.
	<i>Niet binnen een straal van 2km.</i>
Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Niet in het plangebied.
	<i>Niet binnen een straal van 2km.</i>
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Niet in het plangebied.
	<i>Niet binnen een straal van 2km.</i>

1.2.4.6 WATER

Kaart 8: plangebied en omgeving – waterlopen

Kaart 9: plangebied en omgeving – overstromingsgevoelige gebieden 2017

Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten	Net ten oosten van de rotonde Steverlyncklaan stroomt de Ziltebeek (WY.7.15 2° categorie) onder de Zuiderring/N37 door. De Ziltebeek komt uit het zuiden (Zillebekevoetweg) en stroomt na de kruising met de N37 langsheen de N37 naar de Ieperlee.	
Overstromingsgevoelige gebieden 2017 (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Mogelijk OG	+/- 35.000m ² ter hoogte van het bosgebied en de oostelijke uitbreidingszone voor industrie in het BPA Zuiderring. +/- 3.000m ² langsheen de Zuiderring/N37, ten oosten van het hierboven vermeld gebied. 7.500m ² ter hoogte van het sportterrein in het plangebied. 7.500m ² langsheen de Zuiderring/N37, ten westen van het hierboven vermeld gebied.

	Effectief OG	+/- 8.500m ² langsheen de Zuiderring/N37, ten zuiden van het hierboven vermeld gebied. <i>Deze zone strekt zich buiten het plangebied verder uit naar het zuiden, rondom de Verdrongen Weide.</i>
Signaalgebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Niet in het plangebied.	
Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Niet in het plangebied.	

1.2.4.7 ERFGOED

Bouwkundig erfgoed

Kaart 10: plangebied – vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Kaart 11: plangebied en omgeving – beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten

Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID30398	Eclectisch burgerhuis – Meenseweg 142
	ID30399	Landhuis 't Kasteeltje met koetshuis en conciërgewoning – Meenseweg 150
	ID30400	Villa Les Colibris – Meenseweg 160
	ID201078	Menin Road South Military Cemetery – Meenseweg tussen huisnummer 140 en 142
	ID213389	Ingebouwde betonconstructie – Meenseweg bij huisnummer 142
<i>De elementen in de omgeving worden niet meegegeven gezien deze niet relevant zijn in de context van het RUP.</i>		
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID12867	(monument) Menin Road South Military Cemetery – Meenseweg tussen huisnummer 140 en 142
	ID12635	(monument) Site Hellfire Corner (bevat de Britse schuilplaats Hellfire Corner ID213401 en de geallieerde militaire constructie spoorwegberm Hellfire Corner ID213541) – weide langs Zuiderring/N37, langs voormalig traject van de spoorweg Ieper-Zonnebeke, ID213401 en ID323541 liggen buiten het plangebied.
	ID12834	(stadsgezicht) Ongeveer 1km ten noordwesten van het plangebied, binnen de vesten, bevindt zich het beschermd stadsgezicht van de Vismarkt en omgeving.

	ID12835	<i>(stadsgezicht) Ongeveer 1,5km ten noordwesten van het plangebied, net buiten de vesten, bevindt zich het beschermd stadsgezicht van het ensemble met architectenwoning Jules Coomans.</i>
--	---------	--

Landschappelijk erfgoed

Kaart 12: plangebied en omgeving – aangeduide ankerplaatsen

Kaart 13: plangebied en omgeving – beschermde landschappen

Vastgestelde Inventaris Landschappelijk Erfgoed / Historische Tuinen en Parken (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID134011 ID134386	Villatuin uit interbellum – Meenseweg 142 Tuin van 't Kasteeltje – Meenseweg 150
Aangeduide/vastgestelde ankerplaatsen en erfgoedlandschappen (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID10453	(vastgestelde ankerplaats) Ieperse vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen – enkel het meest westelijk deel van de Zuiderring/N37 ligt hierbinnen, de rest van de ankerplaats omvat onder meer de vesten, de Verdronken Weide, Zillebeke Vijver ...
Beschermd landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen het plangebied.	
	ID13597	<i>Ongeveer 750m ten noordwesten van het plangebied, net binnen de vesten, bevindt zich het beschermd landschap van het Guido Gezelleplein.</i>

Archeologisch erfgoed

Kaart 14: plangebied en omgeving – vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (Vaststelling d.d. 01.01.2017 door agentschap Onroerend Erfgoed)	Niet binnen het plangebied.	
	<i>De gebieden in de omgeving worden niet meegegeven gezien deze niet relevant zijn in de context van het RUP.</i>	
Vastgestelde inventaris archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID11898	Het deel van het plangebied ten westen van de Steverlyncklaan is gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone van de historische stadskern van Ieper. De archeologische zone loopt verder uit westwaarts.

Beschermdede archeologische sites (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen het plangebied
	<i>De gebieden in de omgeving worden niet meegegeven gezien deze niet relevant zijn in de context van het RUP.</i>

1.3 GEWENSTE TOESTAND

1.3.1 SWOT-analyse

1.3.1.1 WONEN

Knelpunten

Mobiliteit
<ul style="list-style-type: none"> • (foto 9 en 11) Onveilig wegprofiel voor traag verkeer langsheen Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan. • (kaart 3 + foto 7 en 11) Onveilige oversteekplaatsen voor traag verkeer over Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan, desondanks de aantakking van verscheidene fietspaden uit de noordelijke woonwijken, oostelijke woonwijken en vanuit het recreatiegebied in het westen. • (foto 10) Onveilig kruispunt Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan. • (kaart 3) Geen doorsteken voor traag verkeer tussen bestaande woningen in de omgeving van de Weldadigheidstraat richting Steverlyncklaan in het westen.
Planologisch
<ul style="list-style-type: none"> • (kaart 16 en 19) De tuinen van de woningen Watertorenstraat 7, 9 en 11 bevinden zich in een bouwvrije zone (BPA Kasteelwijk art. 14 en BPA Kruiskalsijde art. 11) of binnen niet gerealiseerde wegenis (BPA Kruiskalsijde art. 9).
Te ontwikkelen centraal woongebied
<ul style="list-style-type: none"> • (kaart 4) Het te ontwikkelen centraal woongebied is versnipperd en in eigendom van verscheidene particuliere eigenaars. • (kaart 19) De ontsluiting van het te ontwikkelen centraal woongebied werd vastgelegd in het BPA Kruiskalsijde (art. 9 wegenis en pleingebieden en 10* voetwegzone of toekomstige verkeersweg bij woonontwikkeling) maar is niet integraal ontwikkeld. De niet-ontwikkelde delen zijn in eigendom van verscheidene particuliere eigenaars en ingericht als tuin (ter hoogte van Watertorenstraat 13, Watertorenstraat 18 – 20 en Meenseweg 146), zijn braakliggend (1^e afdeling sectie C nr. 37/2Y2 en 37/2X2) of in gebruik als weiland (1^e afdeling sectie C nr. 42C). • (foto 46) Verloederde achterkant ter hoogte van garage-werkplaats NV LEMENU H (BPA Kruiskalsijde art. 4 garagezone).

Bedreigingen

Te ontwikkelen centraal woongebied
<ul style="list-style-type: none"> • Het gebied wordt ten zuiden en westen begrensd door bedrijvigheid. Mogelijks ontstaat een conflict tussen het (te ontwikkelen) centraal woongebied en een eventuele toename van de bebouwing bedrijvigheid richting woonomgeving. • Het gebied bevat waardevolle erfgoedelementen (beschermde elementen, elementen uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed en elementen uit de stedelijke lijst van wederopbouwarchitectuur). Mogelijks ontstaat een conflict tussen een gevraagde sloop en de erfgoedwaarde.
Meenseweg/N8
<ul style="list-style-type: none"> • (foto 56) Verappartementisering langsheen Meenseweg/N8 niet in lijn met uniform gabariet in de straat, in navolging van het gebouw in de zuidwestelijke hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan (drie bouwlagen plus afhellend dakvolume). • De zone bevat waardevolle erfgoedelementen (beschermde elementen, elementen uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed en elementen uit de stedelijke lijst van wederopbouwarchitectuur). Mogelijks ontstaat een conflict tussen een gevraagde sloop en de erfgoedwaarde.

Sterktes

Ligging (kaart 1 en 2)
<ul style="list-style-type: none"> • Binnen 19^e eeuwse stedelijke band met voorzieningen langsheen Meenseweg/N8 en aansluitend op centrum leper. • Nabij sportvoorzieningen in westen. • Nabij belangrijke blauwgroene omgeving: open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke.
Mobiliteit
<ul style="list-style-type: none"> • (kaart 2) Geen doorgaand verkeer binnen bestaande woonstructuur achter Meenseweg/N8. • (kaart 3) Doorsteken voor traag verkeer tussen bestaande woningen in de omgeving van de Weldadigheidstraat richting de woonontwikkeling binnen RUP Kruiskalsijde II in het oosten (buiten plangebied). Vanuit de woonontwikkeling binnen het RUP Kruiskalsijde II bestaat via het Steenovenpad eveneens een veilige aantakking op het afgescheiden fietspad langsheen de Zuiderring/N37. De Zuiderring/N37 kent ter hoogte van de rotonde Steverlyncklaan een veilige ondersteek naar het zuidelijk gelegen open ruimtegebied.
Centraal te ontwikkelen woongebied
<ul style="list-style-type: none"> • (kaart 1 + foto 3, 6, 20, 26, 30 en 47) De bestaande woningen bevinden zich in een groene, parkachtige omgeving. Deze omgeving wordt vormgegeven door de parkstructuren Meenseweg 142 en Meenseweg 150, de buffer van de site Picanol aan de zuidzijde en het boombestand in de tuinen Steverlyncklaan 5 en Watertorenstraat 18 – 20.
Meenseweg/N8
<ul style="list-style-type: none"> • (kaart 7) Bestaande woningen langsheen Meenseweg/N8 kennen een nagenoeg uniform en aansluitend profiel van twee bouwlagen plus hellend dak evenwijdig aan de straatzijde. • (foto 41) De woningen Meenseweg 180-194 (even nummers) zijn achteraan bereikbaar via een kruiwagenpad en het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 68G vandaag eigendom van de stad leper en in het BPA Kruiskalsijde bestemd als bouwvrije zone (art. 11).

Kansen

Planologisch
<ul style="list-style-type: none"> • Het herzien van de voorschriften laten een oplossing toe voor de verscheidene planologische knelpunten.
Mobiliteit en centraal te ontwikkelen woongebied
<ul style="list-style-type: none"> • Het herzien van de voorschriften laat toe dat er een oplossing gezocht wordt voor het ‘gat’ in het netwerk voor traag verkeer tussen de noordelijke woonwijken, de oostelijke woonwijken, de Zuiderring/N37 en het recreatiegebied in het westen. • Het herzien van de voorschriften in het te ontwikkelen centraal woongebied laat toe dat de huidige voorschriften getoetst en eventueel aangepast worden aan de huidige visies met betrekking tot ruimtelijk rendement.
Meenseweg/N8
<ul style="list-style-type: none"> • Het herzien van de voorschriften laat onderzoek toe naar de trend tot verappartementisering.

1.3.1.2 BEDRIJGHEID

Knelpunten

Straatbeeld
<ul style="list-style-type: none"> • (foto 11) Het beeld langsheen de Steverlyncklaan is weinig kwalitatief. De bomenrij (hoogstammig groen) op publiek domein biedt de enige kwalitatieve aanblik.
Planologisch
<ul style="list-style-type: none"> • (kaart 25) Zone planologisch attest NV LEMENU H: de zone wijkt af van de ordening in het BPA Kasteelwijk en BPA Kruiskalsijde. • (kaart 16, 17 en 19) Picanol: <ul style="list-style-type: none"> ○ De noordelijke buffer (BPA Kasteelwijk art. 15 en BPA Kruiskalsijde art. 12) ten aanzien van bouwonderneming Desodt werd niet gerealiseerd. De buffer is in gebruik als parking. ○ Een deel van de noordelijke buffer bevindt zich op het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C, geen eigendom van Picanol. De buffer werd op deze locatie eveneens niet gerealiseerd maar betreft weiland. ○ Binnen het BPA Kruiskalsijde (art. 12) werd in het oosten een bufferstrook ingetekend tussen de toen reeds bestaande bedrijfsgebouwen van Picanol en het park Picanol. De bufferstrook ligt deels in het huidige park Picanol en deels op de site Picanol. Het deel in het park Picanol is steeds beplant geweest. Het deel op de bedrijfssite werd nooit gerealiseerd, is in gebruik als circulatieruimte en was dat ook al bij de opmaak van het BPA, onder meer omwille van brandveiligheid. Binnen deze circulatieruimte, ongeveer 8m breed, wordt eveneens geladen en gelost. Om een efficiënt gebruik en een veilige interne verkeerssituatie toe te laten, is de ruimte te smal. ○ De bouwrijpe strook (BPA Kasteelwijk art. 14) ten zuiden van de huidige bedrijfsgebouwen op de site Picanol is achterhaald gezien het BPA Zuiderring in meer zuidelijke richting uitbreiding toelaat.

<ul style="list-style-type: none"> • (kaart 16, 17 en 19) De bouwvrije strook (BPA Kasteelwijk art. 14* en BPA Kruiskalsijde art. 11*) ter hoogte van de drinkwaterleiding is achterhaald gezien de leiding buiten gebruik werd gesteld. • (kaart 21) Het perceel 16° afdeling sectie A nr. 299B staat in het BPA Zuiderring bestemd als bosgebied (art. 11) en is beperkt ingenomen door het monument 'site Hellfire Corner'. Het perceel is eigendom van Picanol en niet bebost.
Picanol
<ul style="list-style-type: none"> • (foto 22) De site kent slechts één toegang voor vrachtverkeer. De toegang bevindt zich langsheen de Steverlyncklaan. Ter hoogte van de toegang bestaat geen wachtzone op eigen terrein waardoor zich wachtlijnen van vrachtverkeer vormen op de openbare weg. • De site heeft nood aan bijkomende parkeerplaatsen, bij voorkeur aansluitend op de bestaande parking in het noorden van de site en niet aan de overzijde van de Steverlyncklaan. • De site kent als internationaal bedrijf geen zichtbaarheid/uitgangsbord binnen het stedelijk landschap. • De site kent bij hevige regenval wateroverlast. Het regenwater wordt momenteel aangesloten ter hoogte van de uitrit op de Steverlyncklaan (zuidkant site). De aansluiting gaat over van een buis met diameter 800mm (privaat domein) naar 600mm (openbaar domein). De diameter 800mm – 900mm op de bedrijfsite is een historisch gegeven. Daarenboven helt het plangebied af in zuidelijke richting en stroomt het water vanaf de Steverlyncklaan in het noorden de site binnen.

Bedreigingen

Ligging
<ul style="list-style-type: none"> • Het gebied wordt ten noorden en oosten begrensd door wonen. Mogelijks ontstaat hier een conflict tussen het (te ontwikkelen) centraal woongebied en een eventuele toename van de bebouwing bedrijvigheid richting woonomgeving. • Het gebied wordt ten zuiden gekenmerkt door een open ruimtegebied. Op deze plaats is de (visuele) relatie tussen stad en het omliggende platteland duidelijk waarneembaar. Mogelijks ontstaat hier een conflict met betrekking tot landschappelijke inpassing bij uitbreiding van bebouwing naar het zuiden toe.

Sterktes

Ligging
<ul style="list-style-type: none"> • Clustervorming bedrijvigheid langsheen Steverlyncklaan. • Goede ontsluiting langsheen Zuiderring/N37, een secundaire weg categorie II.
Picanol
<ul style="list-style-type: none"> • Het bedrijf Picanol is een grote werkgever binnen de stad Ieper en de ruimere regio. • (kaart 1) De site kent een compacte en geclusterde opbouw. • (kaart 1) De site kent een goede buffering en landschappelijke inkleding ten aanzien van zijn omgeving ondanks niettegenstaande de bufferstroken niet gevolgd worden cfr. het BPA Kasteelwijk en BPA Kruiskalsijde: een haagstructuur ten aanzien van bouwonderneming Desodt,

een groenzone van laag- en hoogstammig groen tussen de 7m en 30m ten aanzien van het centraal (te ontwikkelen) woongebied, het park Picanol naar het oosten toe en het weiland met rondom een groenzone van laag- en hoogstammig groen tussen de 8m en 20m breed in het zuiden.

- (foto 30 – 37) De site van 't Kasteeltje (Meenseweg 150) is eigendom van Picanol. De site doet dienst voor ontvangst van klanten op het bedrijf. De gebouwen en het park zijn daardoor in goede staat en worden onderhouden.

Kansen

Straatbeeld
<ul style="list-style-type: none"> • Het herzien van de voorschriften langsheen de Meenseweg/N8 en de Steverlyncklaan laten toe dat er aandacht gaat naar: <ul style="list-style-type: none"> ○ De architecturale afwerking. ○ Een groene inpassing in het straatbeeld met een focus op privaat en publiek groen. Er dient gestreefd te worden naar een eenheid.
Planologisch
<ul style="list-style-type: none"> • Het herzien van de voorschriften laten een oplossing toe voor de verscheidene planologische knelpunten.
Zone planologisch attest NV LEMENU H
<ul style="list-style-type: none"> • Het herzien van de voorschriften laat toe dat er onderzoek gebeurt naar: <ul style="list-style-type: none"> ○ De verkeersafwikkeling: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tankstation Lemenu en self-carwash Washbox NV: Meenseweg. ▪ Aldi-Renmans: <ul style="list-style-type: none"> • De huidige in- en uitrit op de Steverlyncklaan (ter hoogte van de self-carwash) enkel behouden voor fietsers en voetgangers en hulpdiensten. Dus niet voor het autoverkeer. • De volledige verkeersafwikkeling voor auto- en vrachtverkeer organiseren via de Watertorenstraat (dus niet via de Steverlyncklaan) door middel van twee gecombineerde in- en uitritten. De huidige in- en uitrit voor auto's nabij de kruising Watertorenstraat – Steverlyncklaan moet wat verder in oostelijke richting verplaatst worden in functie van het verbeteren van de verkeersveiligheid op deze plek. De huidige in- en uitrit ligt immers te dicht bij de kruising en zorgt voor conflicten met het doorgaand verkeer. ○ De herinrichting van het kruispunt Meenseweg in functie van het verhogen van de verkeersveiligheid. Indien nodig kunnen de voorschriften een deel privaat domein herbestemmen naar openbaar domein. ○ De nabestemming wonen van het tankstation Lemenu.
Site Picanol
<ul style="list-style-type: none"> • Het herzien van de voorschriften laat toe dat er onderzoek gebeurt naar: <ul style="list-style-type: none"> ○ Een invulling voor het onderbenut noordelijk deel van de bedrijfssite, de overgangszone naar het (te ontwikkelen) centraal woongebied. ○ Een oplossing voor de waterproblematiek op de site.

<ul style="list-style-type: none"> ○ Een functionele koppeling van de parksite 't Kasteeltje aan de bedrijfsite Picanol met een optie tot (1) verdere ontwikkeling van de site (uitbreiding, verharding) mits behoud van de erfgoedwaarde van zowel het bestaand gebouw als de parkstructuur en (2) ontsluiting via de bedrijfssite.
Uitbreidingszone Picanol
<ul style="list-style-type: none"> ● Het herzien van de voorschriften laat toe dat er onderzoek gebeurt naar: <ul style="list-style-type: none"> ○ Een zuinig ruimtegebruik en goede ruimtelijke inpassing. In combinatie hiermee dient een toename in bouwhoogte onderzocht te worden (bvb. om het bouwen van kantoren boven productiehallen mogelijk te maken). ○ Een nieuwe/bijkomende ontsluiting met de Zuiderring/N37. Deze ontsluiting werd reeds voorzien in het BPA Zuiderring (art. 5) maar werd niet gerealiseerd. De ontsluiting biedt een kans om vrachtverkeer (en de wachtrij) minstens gedeeltelijk uit de Steverlyncklaan weg te halen. ○ Een correcte afwerking naar het zuidelijk open ruimtegebied zonder de zichtbaarheid van het bedrijf te hypothekeren. Met betrekking tot die zichtbaarheid dient er aandacht besteed te worden aan de architecturale afwerking en groene inpassing in het landschap. ○ Een oplossing voor de waterproblematiek op de site.

1.3.1.3 SPORT

Knelpunten

Mobiliteit
<ul style="list-style-type: none"> ● (foto 9 en 11) Onveilig wegprofiel voor traag verkeer langsheen Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan. ● (kaart 3 + foto 7 en 11) Onveilige oversteekplaatsen voor traag verkeer over Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan, desondanks de aantakking van verscheidene fietspaden uit de noordelijke woonwijken, oostelijke woonwijken en vanuit het recreatiegebied in het westen. ● (foto 10) Onveilig kruispunt Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan.
Landschap
<ul style="list-style-type: none"> ● (kaart 1) De sportterreinen liggen gesitueerd ter hoogte van het scharnierpunt (visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke.

Bedreigingen

Uitbreiding
<ul style="list-style-type: none"> ● De sportzone ter hoogte van de Kasteelwijk is verzadigd.

Sterktes

Mobiliteit
<ul style="list-style-type: none"> • (kaart 3) De sportzone sluit direct aan bij de binnenstad met een directe verbinding voor traag via de brug over de vesten (Poternepad).

Kansen

Site Picanol
<ul style="list-style-type: none"> • Het herzien van de voorschriften laat toe dat er onderzoek gebeurt naar de landschappelijke inpassing van de sportzone op het scharnierpunt tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdronken Weide en Vijver van Zillebeke.

1.3.2 Visievorming

1.3.2.1 SLIM EN KWALITATIEF VERDICHTEN

Ondergaande visie staat in relatie met de structuur- en beleidsplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Meer detail: zie 2.1.1.1 (Vlaams – kleinstedelijk gebied), 2.2.1.1 (provinciaal – taakstelling wonen), 2.2.2.3 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied, gewenste ruimtelijke structuur wonen), 2.3.1.2 (gemeentelijk – doelstelling wonen en verkeer en vervoer), 2.3.1.3 (gemeentelijk – deelstructuur bebouwde ruimtestructuur) en 2.3.1.4 (gemeentelijk – deelruimte stedelijk gebied).

Vlaanderen is doorheen de jaren geëvolueerd tot een maasnet van lintbebouwing met uitgespreide en in elkaar verankerde steden en dorpen. Verdichting is noodzakelijk om de steeds hoger wordende maatschappelijke kosten in te tomen en de beperkte open ruimte te koesteren. Aaneengesloten stukken open ruimte zijn immers schaars geworden en het bestaande Vlaamse nederzettingpatroon zorgt voor grote fileproblemen, een groot energieverbruik, hoge kosten in openbaar vervoer, in de aanleg van infrastructuur (wegen, nutsleidingen, riolering) en in publieke dienstverlening (postbedeling, afvalophaling, zorgverlening).

‘Verdichten’ is echter een breed begrip en kan op verschillende manieren gebeuren. Om de juiste en goede effecten gerealiseerd te zien, moet we slim en kwalitatief verdichten. Eerst en vooral betekent dit dat verdichting op de juiste plaatsen moet gebeuren: niet binnen uitgespreide woonlinten op het Vlaamse platteland maar wel binnen de contouren van (klein)stedelijke gebieden en in dorpskernen die goed ontsloten zijn door openbaar vervoer. Verder meer is een blinde verdichting door een zuivere maximalisatie van het aantal grondgebonden woningen ook niet overal even wenselijk. De wijze van verdichting moet afgestemd worden op de omgeving. Op veel plaatsen in (dorps)kernen kan een verticale verdichting kansen bieden om bijkomende open en/of publieke ruimte te creëren welke zuurstof geeft aan de veelal versteende omgevingen. Daarnaast vergrijst de bevolking ook steeds meer en worden gezinnen kleiner. Bij verdichting moet daarom ook een mix in het woonaanbod bewaakt worden.

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied leper en binnen de 19^e eeuwse stedelijke band. Het gebied heeft alle noodzakelijke voorzieningen op wandelafstand (school, winkel ...) en bevindt zich op fietsafstand van het station, het centrum, de stedelijke sportinfrastructuren en de open, groene en recreatieve gebieden van de Verdronken Weide en Vijver van Zillebeke. In conclusie kan gesteld worden dat de zone een ideale ligging kent en maximaal een antwoord moet bieden aan de noodzakelijke verdichting, het te voeren aanbodbeleid en de taakstelling 'wonen' binnen het kleinstedelijk gebied leper.

Woon-projectgebied



Figuur 6: slim en kwalitatief verdichten – woon-projectgebied

Zowel de gronden langsheen de Meenseweg/N8 (meer detail: zie 1.2.3.1) als deze binnen de oostelijke woonontwikkeling (meer detail: zie 1.2.3.6) zijn reeds integraal ontwikkeld en sterk bebouwd: de Meenseweg/N8 typeert zich met een gesloten steenwegontwikkeling, de oostelijk woonontwikkeling kent eerder een verkavelingsstructuur met vrijstaande woningen. Het 'centraal gebied' (meer detail: zie 1.2.3.7) en de aansluitende parkstructuur rondom het burgerhuis Meenseweg 142 zijn echter ruimtelijk onderbenut met een dichtheid van slechts 2,6 woningen/ha (13 woningen op een oppervlakte van iets meer dan 5ha).

Deze sterke onderbenutting heeft twee redenen:

- Het perceel met het burgerhuis Meenseweg 142 staat binnen het BPA Kruiskalsijde bestemd als ‘parkgebied’ wat geen bijkomende woningen of een omzetting naar een meergezinswoning toelaat (meer detail: zie 2.3.2.2 en kaart 18 art. 8).
- Het centraal gebied staat binnen het BPA Kruiskalsijde bestemd als zone voor open en halfopen bebouwing. Echter de ontsluitingen van dit te ontwikkelen gebied zijn in eigendom van verscheidene particuliere eigenaars en ingericht als tuin (kaart 18 art. 2, 3 en 9).

Met het RUP Kruiskalsijde I moet een correct wederantwoord geboden worden zodat deze gronden zich kunnen ontwikkelen cfr. de gangbare visies met betrekking tot slim en kwalitatief verdichten (zie hoger). Binnen het RUP wordt gestreefd naar een kwalitatieve en uitvoerbare invulling voor het nog te ontwikkelen gebied (verder: het projectgebied) en dat binnen volgend kader met ruimtelijke richtlijnen:

SETTING
Het projectgebied is gelegen binnen de 19 ^e eeuwse gordel van de stad Ieper, een sterk versteende omgeving, en bevindt zich eveneens in de hoek van de drukke verkeersaders van de Meenseweg/N8 en de Steverlyncklaan. Ondanks deze ligging is het gebied momenteel een groene oase van rust zonder enig doorgaand verkeer. Deze setting is zeer <u>waardevol</u> en moet maximaal <u>bewaard</u> worden.
DIFFERENTIATIE AAN TYPOLOGIEËN EN VERTICALITEIT
Vanuit deze optiek is een blinde verdichting via een klassieke verkaveling en zuivere maximalisering van het aantal grondgebondenwoningen niet wenselijk. Een verdere <u>verstening</u> moet <u>tegengegaan</u> worden wat meteen een stuk verticalisering impliceert. Binnen het projectgebied moet gezocht worden naar de gewenste variatie aan typologieën, hoogtes, het aantal eenheden en de inplanting ervan. Het parkgebied Meenseweg 142 kan eveneens in het project meegenomen worden en herbestemd worden naar woonparkgebied, mits behoud van de erfgoedwaarde van het bestaand gebouw en het behoud van de parkstructuur bij de invulling met bijkomende eenheden.
AFWERKING VAN DE RANDEN
Bij de invulling van het projectgebied moet rekening gehouden worden met de bestaande randen: <ul style="list-style-type: none"> • De <u>Menin Road South Military Cemetery</u> is een beschermd monument dat visueel ingewerkt dient te worden in het project. Het behoud van de parkstructuur rondom de Meenseweg 142, welke sterk de beeldwaarde van de begraafplaats bepaalt, is hierin essentieel. • Ten aanzien van de woningen <u>Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers)</u> kunnen geen achterkanten gecreëerd worden. • Er dient aandacht te gaan naar een inwerking van de (momenteel verloederde) <u>achterkanten</u> ter hoogte van de garage-werkplaats Lemenu en de woningen Meenseweg 128 – 140 (even nummers). • Het gebied is ten zuiden en westen begrensd door <u>bedrijvigheid</u>. De ontwikkeling dient met deze buur rekening te houden.
INTEGRATIE VAN DE ERFGOEDWAARDEN
Cfr. artikel 23 van de gemeentelijke verordening 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, kunnen (§1) waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen niet gesloopt worden tenzij (§2) onder bijzondere omstandigheden die de sloop rechtvaardigen. Onder meer een historisch stedenbouwkundig en architectonische afweging opgenomen in een bestemmingsplan (zoals onderhavig RUP) kunnen een ‘bijzondere omstandigheid’ invoeren en rechtvaardigen. Het waardevol erfgoed binnen het woon-projectgebied wordt met deze reden geëvalueerd:

- De Menin Road South Military Cemetery is een beschermd monument dat visueel ingewerkt dient te worden in het project. Het behoud van de parkstructuur rondom de Meenseweg 142, welke sterk de beeldwaarde van de Menin Road South Military Cemetery bepaalt, is hierin essentieel.
- Het burgerhuis Meenseweg 142, de ingebouwde betonconstructie en de omringende tuin zijn een zeer waardevol ensemble dat in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. Het ensemble is onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, de wederopbouwpannen met huisnummer 156 en 158 en de villa Les Colibris met nummer 160. De betonconstructie kent in hoofdzaak een contextwaarde door zijn ligging nabij de militaire begraafplaats. Een sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. Bij de ontwikkeling van het perceel met bijkomende woonentiteiten is er nood aan een totaalvisie rond het aanwezige bouwkundig en landschappelijk erfgoed. Bij ontwikkeling dient onder meer (1) de omringende haag, de oprit met hek, de vijver met brug en het boombestand (zoveel mogelijk) behouden te blijven en moet (2) ook de beeldwaarde van het park van buitenaf behouden worden.
- De wederopbouwhoeve Meenseweg 144 en het bijhorende hoekperceel met waardevolle tuin en omhaagd weiland is een uitloper van de parkstructuur Meenseweg 142. De hoeve en het perceel dienen als één geheel gezien te worden met het ensemble rondom de Meenseweg 142 en ook in die zin bewaard en ontwikkeld te worden. Een sloop van het gebouw wordt niet toegestaan en de landschappelijke structuur dient maximaal behouden te worden.
- De villa Watertorenstraat 18 – 20 betreft een waardevolle villa uit de wederopbouwperiode en is zichtbaar vanop de Menin Road South Military Cemetery. Het perceel kan verder ontwikkeld worden waarbij de nieuwbouw van hoge kwaliteit dient te zijn en respect moet tonen voor de omgeving. De villa kan behouden blijven maar mag ook vervangen worden door nieuwbouw.

POROSITEIT TRAAG VERKEER

De resterende onbebouwde ruimte is eveneens van belang om bijkomende porositeit in het stadsweefsel in te bouwen. Om de kwaliteit van de open en groene ruimte evenwel te bewaren, moet een duurzame mobiliteit het leitmotiv zijn en dient doorgaand gemotoriseerd verkeer daarom geweerd te worden. Tegelijkertijd moet een doorwaardbaarheid voor traag verkeer sterk benadrukt worden. Vandaag is het projectgebied immers een hiaat in het fietsnetwerk van de stad Ieper en ontbreken zachte verbindingen tussen de noordelijke woonwijken en het recreatiegebied ten westen. Gekoppeld hieraan is eveneens de ontsluiting voor traag verkeer essentieel. De ontsluiting dient optimaal ingepast te worden in het bestaand fietsnetwerk zodoende de oversteekplaatsen over de Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan kunnen geclusterd worden en deze oversteeklocaties veilig kunnen worden ingericht. Het project kan op die manier een meerwaarde betekenen voor het bestaande weefsel.

FASERING EN ONTSLUITING

Gezien de bestaande inrichting is het weinig waarschijnlijk dat de percelen met woningen Meenseweg 144, 146, 146A en 148 in de nabije toekomst verder ontwikkeld worden (fase 2). Het tegenovergestelde geldt voor de percelen met woningen Watertorenstraat 18 – 20, 24 en Meenseweg 142 (fase 1). Het onderzoek dient bijgevolg uit te gaan van een fasering. Bij zoektocht naar ontsluiting van het projectgebied moet met deze fasering rekening gehouden worden:

- Fase 1:
 - Ontsluiting perceel Meenseweg 142: rechtstreeks via de Meenseweg of langsheen de doodlopende aftakking ervan.
 - Ontsluiting percelen Watertorenstraat 18 – 20 en 24: via de Watertorenstraat. Een ontwikkeling van het perceel 18-20 is slechts mogelijk indien het een ontsluiting biedt voor het perceel 24.
- Fase 2: langsheen de doodlopende aftakking van de Meenseweg cfr. de ontsluiting zoals voorzien in het BPA Kruiskalsijde.

Steenwegontwikkeling Meenseweg/N8



Figuur 7: slim en kwalitatief verdichten – steenwegontwikkeling Meenseweg/N8

De steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 wordt in het plangebied gekenmerkt door een rijwoningstructuur van één tot twee bouwlagen plus een hellend dak (meer detail: zie 1.2.3.1). Binnen deze structuur bevinden zich enkel ééngezins- en geen meergezinswoningen. Het BPA Kruiskalsijde verbiedt nochtans geen meergezinswoningen, althans niet in bestemming (meer detail: zie 2.3.2.2). Echter door de beperking van het gabarriet tot maximaal twee bouwlagen plus een hellend dak is de realisatie ervan praktisch onhaalbaar. Omdat meergezinswoningen eveneens een optie bieden tot verdichting, moet in het RUP Kruiskalsijde I nagegaan worden of dit gabarriet kan opgetrokken worden zodat de realisatie van meergezinswoningen haalbaar wordt.

In elke stad is een goede mix in het woonaanbod noodzakelijk. Meergezinswoningen zijn noodzakelijk voor jonge koppels zonder kinderen of ouderen die hun ruime woning buiten de stad verlaten. Rijwoningen met tuin bieden dan weer een plek voor jonge gezinnen met kinderen en voorkomen dat zij noodgedwongen uitwijken naar een verkaveling in randgemeenten. Vanuit deze optiek dienen bepaalde locaties voorbehouden te worden voor ééngezinsrijwoningen en kunnen andere geleidelijk verdichten met meergezinswoningen. Of een locatie al dan niet geschikt is voor meergezinswoningen hangt af van volgende elementen:

LIGGING EN BEREIKBAARHEID (kaart 1 en 2)
Zoals reeds hoger gesteld moet verdichting slim gebeuren en met name op de <u>juiste plaatsen</u> . Het plangebied beantwoordt aan deze vereiste. Het gebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper en bevindt zich op wandel- en/of fietsafstand van het centrum en alle noodzakelijke voorzieningen als scholen, winkels, stedelijke sportinfrastructuur en stedelijke groen (Verdronken Weide en Vijver van Zillebeke).
WEGTYPE (foto 7 en 9)
De Meenseweg/N8 kent ter hoogte van de plangebied een 2x1-profiel plus een tussenstrook en aanliggend fietspad. De wegzate heeft een breedte tussen de 15m en 20m. Het wegprofiel is bijgevolg voldoende breed om eventuele <u>schaduw effecten</u> of <u>verminderde lichtinval</u> ten gevolge van een hoger gabariet (noodzakelijk voor de realisatie van meergezinswoningen) op te vangen.
INPASSING IN HET STRAATBEELD
Een ligging op een ruim <u>kruispunt</u> (bvb. het kruispunt met de Steverlyncklaan of Hovelandlaan) of ter hoogte van een bestaand <u>open geheel</u> in het straatbeeld (bvb. ter hoogte van de Menin Road South Military Cemetery) is sneller geschikt voor de realisatie van een meergezinswoning. Een hoger gabariet kan op deze locaties gemakkelijker ingepast worden dan bvb. op een centraal punt binnen een rijwoningstructuur.
ERFGOEDWAARDEN
Cfr. artikel 23 van de gemeentelijke verordening 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, kunnen (§1) <u>waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen niet gesloopt worden</u> (en dus vervangen door meergezinswoningen) tenzij (§2) onder bijzondere omstandigheden die de sloop rechtvaardigen. Onder meer een historisch stedenbouwkundig en architectonische afweging opgenomen in een bestemmingsplan (zoals onderhavig RUP) kunnen een 'bijzondere omstandigheid' invoeren en rechtvaardigen. Het waardevol erfgoed wordt met deze reden geëvalueerd.
KENMERKEN VAN DE BUURPERCELEN
Een ééngezinswoning in een rijwoningstructuur wordt klassiek gekenmerkt door een hoofdvolume met beperkte diepte (ongeveer 10m à 12m) en een eventuele uitbreiding op het gelijkvloers. Om de noodzakelijke woonoppervlakte te kunnen realiseren, vraagt een meergezinswoning ook op het verdiep (en eventueel tweede verdiep) een grotere bouwdiepte. Wanneer dergelijke meergezinswoning naast een klassieke ééngezinswoning gerealiseerd wordt, ontstaat veelal een <u>ruimtelijk conflict</u> : het perceel van de burens ontvangt minder zon en lichtinval, er ontstaat inkijk in de tuin ...
MOGELIJKHEDEN OP HET PERCEEL
Bij de realisatie van een meergezinswoning dient <u>parkeerruimte</u> op <u>eigen terrein</u> gerealiseerd te worden. Ook een <u>collectieve buitenruimte</u> (tuin) biedt een meerwaarde. Cfr. artikel 19§2 van de gemeentelijke verordening 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig

erfgoed, kan eveneens maximaal de helft van de niet-bebouwbare perceelsoppervlakte benut worden voor autostaanplaatsen en de toegang ertoe. Het perceel moet door deze voorwaarden over voldoende diepte te beschikken.

Toegepast op de steenwegontwikkeling binnen het plangebied, kan het volgende besloten worden:

- Tankstation Lemenu:
 - *Inpassing in het straatbeeld:* op basis van de 'inpassing in het straatbeeld' is het niet onlogisch dat bij een uitdoving van de bedrijfsactiviteiten van het tankstation Lemenu de site zelf herontwikkelt met meergezinswoningen. De site bevindt zich immers op het kruispunt van de Meenseweg met de Steverlynccklaan.
 - *Erfgoedwaarden:* niet van toepassing.
 - *Kenmerken van de buurpercelen:* uitgaande van de 'kenmerken van de buurpercelen' lijkt het tankstation Lemenu geschikt voor meergezinswoningen. Gezien de grootte van de site kan een correcte afwerking naar het buurperceel Meenseweg 128 gezocht worden.
 - *Mogelijkheden op het perceel:* gezien de grootte van de site zijn er voldoende 'mogelijkheden op het perceel' voor eigen parkeerruimte, een collectieve tuin ... en is de site geschikt voor meergezinswoningen.
- Meenseweg 128 – 140 (even nummers):
 - *Inpassing in het straatbeeld:* op basis van de 'inpassing in het straatbeeld' lijken deze percelen in eerste instantie geschikt voor meergezinswoningen. Deze cluster van zeven woningen bevindt zich niet binnen een ruime rijstructuur en wordt zowel in het oosten als het westen begrensd door een open geheel in het straatbeeld. Aan de westelijke zijde bevindt zich het kruispunt van de Meenseweg met de Steverlynccklaan welke gekenmerkt wordt door de open bouwtypologie van het tankstation Lemenu, aan de oostelijke zijde ligt het open gebied van de Menin Road South Military Cemetery.
 - *Erfgoedwaarden:* een eenheidsbebouwing uit de wederopbouwperiode maar zonder noemenswaardige erfgoedkenmerken. De woningen kunnen gesloopt worden en vervangen worden door meergezinswoningen. Door de ligging naast de Menin Road South Military Cemetery moet de nieuwbouw van hoge kwaliteit zijn en respect tonen voor de omgeving.
 - *Kenmerken van de buurpercelen:* uitgaande van de 'kenmerken van de buurpercelen' lijken de percelen minder geschikt voor meergezinswoningen. De cluster wordt immers gekenmerkt door rijwoningen met een nagenoeg uniform en aansluitend gabariet: de woningen kennen allen een hoofdvolume van één tot twee bouwlagen plus hellend dak en dat met een beperkte diepte. Bij deze conclusie dient evenwel een kanttekening gemaakt te worden: de cluster bevat slechts zeven woningen welke achteraan aansluiten op het hoger vermelde woon-projectgebied. In die zin is het niet ondenkbaar dat deze zeven woningen in de toekomst evolueren naar één of twee meergezinswoningen.
 - *Mogelijkheden op het perceel:* uitgaande van de mogelijkheden op de percelen lijkt de cluster geschikt voor meergezinswoningen. De tuinen hebben een diepte van ongeveer 40m en zijn daarenboven aan de achterzijde bereikbaar.

- Meenseweg 142:
 - *Inpassing in het straatbeeld:* op basis van de ‘inpassing in het straatbeeld’ lijkt Meenseweg 142 in eerste instantie geschikt voor meergezinswoningen. Het perceel ligt ter hoogte van het kruispunt van de Meenseweg met de Hovelandlaan en heeft de Menin Road South Military Cemetery als buur in het westen.
 - *Erfgoedwaarden:* het burgerhuis Meenseweg 142, de ingebouwde betonconstructie en de omringende tuin zijn een zeer waardevol ensemble dat in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. Het ensemble is onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, de wederopbouwpannen met huisnummer 156 en 158 en de villa Les Colibris met nummer 160. De betonconstructie kent in hoofdzaak een contextwaarde door zijn ligging nabij de militaire begraafplaats. Een sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. Bij de ontwikkeling van het perceel met bijkomende woonentiteiten (meergezinswoningen) is er nood aan een totaalvisie rond het aanwezige bouwkundig en landschappelijk erfgoed. Bij ontwikkeling dient onder meer (1) de omringende haag, de oprit met hek, de vijver met brug en het boombestand (zoveel mogelijk) behouden te blijven en moet (2) ook de beeldwaarde van het park van buitenaf behouden worden.
 - *Kenmerken van de buurpercelen:* uitgaande van de ‘kenmerken van de buurpercelen’ lijkt het perceel Meenseweg 142 geschikt voor meergezinswoningen.
 - *Mogelijkheden op het perceel:* gezien de grootte van het perceel is de parksite Meenseweg 142 geschikt voor meergezinswoningen.
- Meenseweg 156 – 160 (even nummers):
 - *Inpassing in het straatbeeld:* op basis van de ‘inpassing in het straatbeeld’ lijken deze percelen in eerste instantie geschikt voor meergezinswoningen. De cluster ligt ter hoogte van het kruispunt van de Meenseweg met de Hovelandlaan.
 - *Erfgoedwaarden:*
 - i. 156 – 158: het gebouw met nummer 156 is een beeldbepalend hoekpand uit de wederopbouwperiode dat in oorspronkelijke staat bewaard is (inclusief schrijnwerk), het gebouw met nummer 158 is een eenvoudig wederopbouwpannd. De gebouwen zijn onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, het ensemble Meenseweg 142 en de villa Colibri met huisnummer 160. Een sloop en vervangen door meergezinswoning wordt niet toegestaan.
 - ii. 160: de villa Colibris is een zeldzaam voorbeeld van villa in cottagestijl en is in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. De villa met tuin en omheining is onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, het ensemble Meenseweg 142 en de wederopbouwpannen met huisnummer 156 en 158. Een sloop en vervangen door meergezinswoning wordt niet toegestaan.
 - *Kenmerken van de buurpercelen:* toetsing niet meer relevant gezien sloop niet toegestaan wordt.
 - *Mogelijkheden op het perceel:* toetsing niet meer relevant gezien sloop niet toegestaan wordt.

- Meenseweg 162 – 208 (even nummers):
 - *Inpassing in het straatbeeld:* op basis van de ‘inpassing in het straatbeeld’ lijken deze percelen minder geschikt voor meergezinswoningen. Deze reeks van 24 woningen kent een nagenoeg integraal aaneengesloten profiel en wordt aan beide zijden begrensd door een smallere woonstraat (doodlopende aftakking van de Meenseweg en de Steenovenstraat).
 - *Erfgoedwaarden:* niet van toepassing.
 - *Kenmerken van de buurpercelen:* uitgaande van de ‘kenmerken van de buurpercelen’ lijken de percelen minder geschikt voor meergezinswoningen. De cluster wordt immers gekenmerkt door rijwoningen met een nagenoeg uniform en aansluitend gabarriet: de woningen kennen allen een hoofdvolume van één tot twee bouwlagen plus hellend dak en dat met een beperkte diepte.
 - *Mogelijkheden op het perceel:* uitgaande van de mogelijkheden op de percelen lijkt de cluster minder geschikt voor de meergezinswoningen. De tuinen hebben een diepte tussen de 15m en 50m waarvan het merendeel ongeveer 25m. De percelen zijn achteraan niet bereikbaar met de wagen.

Na doorlichting wordt het volgende geconcludeerd:

- De site van het tankstation Lemenu (in nabestemming) en de percelen Meenseweg 128 – 140 (even nummers) kunnen in gabarriet verhogen en evolueren naar meergezinswoningen. Binnen de parkstructuur van de Meenseweg 142 kunnen meergezinswoningen toegestaan worden, de sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt echter niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden.
- De rijstructuur van 27 woningen, Meenseweg 156 – 208 (even nummers), dienen bestemd te blijven voor rijwoningen of vrijstaande woningen met tuin.

1.3.2.2 VERSTERKEN VAN BEDRIJVGHEID MET EEN ZUINIG EN KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK

Ondergaande visie staat in relatie met de structuur- en beleidsplannen op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau. Meer detail: zie 2.1.1.2 (Vlaams – economisch knooppunt), 2.2.1.1 (provinciaal – gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid), 2.2.2.2 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied, visie op de rol en positie van het kleinstedelijk gebied), 2.2.2.3 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied, gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid en groen), 2.3.1.2 (gemeentelijk – doelstelling bedrijvigheid) en 2.3.1.4 (gemeentelijk – deelruimte stedelijk gebied).

Het plangebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper welke cfr. het RSV eveneens geselecteerd werd als economisch knooppunt. Deze knooppunten, waarbinnen reeds een bundeling van bedrijvigheid bestaat, zijn in Vlaanderen de prioritaire gebieden voor verdere economische ontwikkeling. Enkel op deze manier kan een trendbreuk in de verspreiding van tewerkstelling gegarandeerd worden. Door de clustering kunnen ook schaalvoordelen ontstaan voor bedrijven en publieke voorzieningen.

De meer zuidelijke zone van het plangebied is actueel in gebruik door bedrijvigheid en aanverwante activiteiten of staat ervoor bestemd: de zone voor bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan waarbinnen onder meer het planologisch attest NV LEMENU H zit opgenomen (meer detail: zie

1.2.3.2), de site Picanol en zijn uitbreidingszone (meer detail: zie 1.2.3.3 en 1.2.3.4) en het park Picanol met braakliggend bosgebied (meer detail: zie 1.2.3.5). Ook de overzijde van de Steverlyncklaan staat binnen het RUP Kasteelwijk bestemd voor bedrijvigheid (meer detail: zie 2.3.3.1 en kaart 22).

Omdat het plangebied zowel gelegen is binnen een geselecteerd economisch knooppunt als binnen een bestaande cluster van bedrijvigheid, is een verdere versterking van bedrijvigheid er wenselijk en noodzakelijk. Gezien het plangebied in het noorden aansluit op een woonontwikkeling en in zuiden op een grootschalig open ruimtegebied vraagt het evenwel een ontwikkeling die rekening houdt met de kwaliteiten van de omgeving en hiervoor de nodige buffering en landschappelijk inkleding voorziet. Eveneens moet logischerwijs uitgegaan worden van een zuinig ruimtegebruik en moet een optimale verkeersontsluiting gezocht worden.

Kwalitatief straatbeeld langsheen de Steverlyncklaan

Langsheen de volledige Steverlyncklaan werd in het BPA Kasteelwijk een bouwrijze zone voorzien (meer detail: zie 2.3.2.1 en kaart 15 art. 14). De voorschriften bepalen dat deze strook groen dient aangelegd te worden en de verharding er niet meer dan 1/3 mag bedragen. In praktijk is de integrale strook verhard en ingenomen als parkeer- of circulatieruimte. Het straatbeeld langsheen de Steverlyncklaan is hierdoor sterk versteend en weinig kwalitatief. De bomenrij (hoogstammig groen) op publiek domein biedt lokaal de enige kwalitatieve aanblik.

Zowel op privaat als op het openbaar domein moet aandacht besteed worden aan de inkleding van de gebouwen en de kwaliteit van het straatbeeld. Er moet gestreefd worden naar een eenheid van noord (Meenseweg/N8) tot zuid (Zuiderring/N37). De voorschriften binnen het RUP Kruiskalsijde I dienen deze visie te ordenen.

Zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan

De zone voor bedrijvigheid op de hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan (meer detail: zie 1.2.3.2) bevat onder meer het gebied van het planologisch attest NV LEMENU H (meer detail: zie 2.3.4 en kaart 25), de bedrijven Steverlyncklaan 5 – 11A (oneven nummers) en de percelen 1^e afdeling sectie C nrs. 37/2X2, 37/2Y2 en 42C.

De omgeving van de Steverlyncklaan is actueel een cluster van bedrijvigheid, zowel in het plangebied als daarbuiten. Het gebied is goed ontsloten langsheen de Zuiderring/N37, een secundaire weg categorie II. De bestemming bedrijvigheid dient behouden te worden maar moet geactualiseerd worden. De huidige voorschriften van het BPA Kasteelwijk en het BPA Kruiskalsijde beantwoorden niet meer aan de huidige vereisten (meer detail: zie 2.3.2.1, 2.3.2.2 en kaarten 15 tot en met 19).



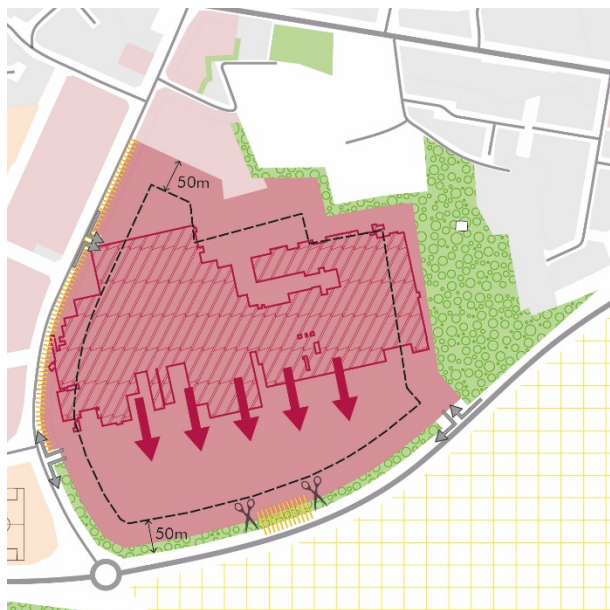
Figuur 8: versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik – zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan

BESTEMMING
<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijvigheid <u>gericht op de Meenseweg/N8</u>: de bestemmingsvoorschriften dienen afgestemd te worden op de gevraagde bedrijvigheid in het planologisch attest (tankstation en self-carwash met aandacht voor een verschuiving naar alternatieve energiebronnen, bvb. optie tot laadpunt elektrische wagens). De zone dient een nabestemming wonen te worden opgelegd. Bij een uitdoving van de huidige bedrijfsactiviteiten kan op die manier de woonontwikkeling langs de Meenseweg correct afgewerkt worden. • Bedrijvigheid <u>gericht op de Steverlyncklaan</u>: de bestemmingsvoorschriften voor bedrijvigheid dienen behouden te worden: lokale bedrijven, detailhandel, diensten, horeca en kantoren onder de voorwaarde dat de activiteiten niet hinderlijk zijn binnen de stedelijke omgeving (op gebied van geluid, geuren, mobiliteit, risico ...). Bij een uitdoving van de Aldi-Renmans moet een nieuwe kwalitatieve bedrijfsfunctie mogelijk zijn.
KWALITEITSGARANTIE
Architectuur en vormgeving
<p>Gezien de zichtlocatie en visibiliteit dient gestreefd te worden naar een hoogstaande architectuur, vormgeving en materiaalgebruik. Er dient eveneens aandacht te gaan naar stapeling van materialen, de plaatsing en inwerking van koelinstallaties, ventilatoren en andere technische voorzieningen. Deze voorwaarde geldt zowel aan de <u>voorzijde</u> (Meenseweg/N8, Steverlyncklaan en Watertorenstraat) als aan de <u>achterzijde</u> (het <u>woon-projectgebied</u>, meer detail: zie 1.3.2.1)</p>

Inwerking in het straatbeeld
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Meenseweg/N8</u>: de zijtuin (rechts) bij de woning 128 dient met een kwalitatieve groenaanleg afgeschermd te worden van de zone voor bedrijvigheid. • <u>Steverlyncklaan en Watertorenstraat</u>: zie 'kwalitatief straatbeeld langsheen de Steverlyncklaan'.
Landschappelijke inkleding en buffering ten aanzien van bewoning
Ten aanzien van de percelen <u>Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers)</u> , <u>Meenseweg 128 (achterkavelgrens)</u> en het <u>woon-projectgebied</u> moet een groenbuffer voorzien worden. De groenbuffer moet zodanig aangelegd worden dat het een buffering biedt in alle seizoenen van het jaar. De buffer dient de bedrijvigheid visueel af te schermen van de bewoning en moet de bewoning beschutten van eventuele beperkte milieu-hinder (bvb. geluid).
HERAANLEG KRUISPUNT MEENSEWEG/N8 – STEVERLYNCKLAAN
Bij de toekomstige herinrichting van de Meenseweg/N8 wordt eveneens het kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan heraangelegd en dat in functie van verkeersveiligheid. De wijze van herinrichting werd nog niet beslist. Mits heraanleg als rotonde is een <u>inname van privaat terrein</u> noodzakelijk, zowel bij de grootste bochtstraal (17,75m) als bij de kleinste (16m) waarbij uitgegaan wordt van gemengd fietsverkeer. De mogelijke inname moet in de voorschriften verwerkt worden.
VERKEERSAFWIKKING
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Zone tankstation Lemenu en self-carwash Wash-Box NV</u>: de integrale verkeersafwikkeling dient te gebeuren via de Meenseweg/N8. De in- en uitrit moet op een gedegen afstand van het kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan georganiseerd worden zodat zich zo min mogelijk verkeersconflicten voordoen. • <u>Zone Aldi-Renmans</u>: <ul style="list-style-type: none"> o De huidige in- en uitrit op de Steverlyncklaan (ter hoogte van de self-carwash) zal enkel gebruikt kunnen worden door fietsers en voetgangers en hulpdiensten. o De volledige verkeersafwikkeling voor auto- en vrachtverkeer zal moeten georganiseerd worden via de Watertorenstraat door middel van twee gecombineerde in- en uitritten. De huidige in- en uitrit voor auto's nabij de kruising Watertorenstraat – Steverlyncklaan moet wat verder in oostelijke richting verplaatst worden in functie van het verbeteren van de verkeersveiligheid op deze plek. De huidige in- en uitrit ligt immers te dicht bij de kruising en zorgt voor conflicten met het doorgaand verkeer.

Picanol

Het bedrijf Picanol betreft een historisch gegroeid en zone-eigen regionaal bedrijf bestemd binnen het BPA Kasteelwijk en het BPA Kruiskalsijde (meer detail: zie 2.3.2.1, 2.3.2.2 en kaarten 15 tot en met 19). In het BPA Zuiderring werd reeds de nodige uitbreiding voor het bedrijf vastgelegd (meer detail: zie 2.3.2.3). Het bedrijf is de grootste werkgever binnen de stad Ieper en de ruimere regio en dient zich blijvend te kunnen ontwikkelen op zijn huidige locatie.



Figuur 9: versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik – Picanol

BESTEMMING

- De bestemmingsvoorschriften inzake bedrijvigheid worden behouden, zowel voor de huidige bedrijfssite als voor de zone voor uitbreiding. De bestemming wordt evenwel meer hedendaags geformuleerd: specifieke regionale bedrijvigheid functioneel of economisch gekoppeld aan het metaalverwerkingsbedrijf Picanol met de daarbij horende bedrijfsgebouwen, bergplaatsen, milieutechnische installaties, kantoren, research-afdelingen, labo's, tentoonstellingsruimten, sociale uitrustingen, parkeerruimte, circulatieruimte, weegbruggen, laad- en losplaatsen ... Een bedrijfswoning/concièrgewoning kan indien geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen. In het meest noordelijk gedeelte van de site, met name het deel dat aansluit op het woon-projectgebied (meer detail: zie 1.3.2.1) en de zone voor lokale bedrijvigheid (meer detail: zie hoger), kunnen blijvend geen hinderlijke activiteiten toegestaan worden.
- Het park Picanol staat bestemd als parkgebied, de bestemming wordt behouden. De gebouwen op de site ('t Kasteeltje, het koetshuis en de concièrgewoning) staan opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed en worden gebruikt voor ontvangst van klanten op het bedrijf. Het gebruik wordt blijvend toegestaan, een sloop van de gebouwen is niet toegestaan. Om meer flexibiliteit te garanderen, zal een beperkte volume-uitbreiding mogelijk zijn, kan eveneens de verharding beperkt uitbreiden en zal het gebied ontsloten kunnen worden via de bedrijfssite Picanol. Er dient hierbij aandacht te gaan naar een maximaal behoud van het park: hek, oprijlaan, tuinkamers en beplanting. De volume-uitbreiding zal ook ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdvolume en zal moeten rekening houden met het schilddak met houten dakkapellen, het middenrisaliet met

<p>fronton, de gele baksteenbouw met arduinen details, de ritmiek in de muuropeningen, het schrijnwerk met verdeling en balkon. De mogelijkheden kunnen bijgevolg enkel indien alle erfgoedwaarden en landschappelijke karakteristieken van zowel de gebouwen als het park behouden blijven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het <u>perceel 16^e afdeling sectie A nr. 299B</u> staat bestemd als bosgebied. De zone diende ter maskering van het parkgebied en het meer noodzakelijk woongebied. Het perceel is eigendom van Picanol en momenteel niet bebost. De voorschriften gingen uit van de opmaak van een beheersplan in samenwerking met het agentschap Natuur en Bos. Het perceel blijft bestemd als bosgebied.
KWALITEITSGARANTIE
Zuinig ruimtegebruik
<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt <u>geen maximale terreinbezetting</u> vastgelegd. Er kunnen evenwel enkel vergunningen afgeleverd worden voor constructies of gebouwen voor zover het bedrijf kan aantonen dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig blijft voor de noodzakelijke parkeerruimte voor vracht- en personenwagens, de noodzakelijke circulatieruimte en de noodzakelijke ruimte voor het opvangen van wachtrijen voor vrachtvoertuigen. • De maximale <u>bouwhoogte</u> wordt opgetrokken van 12m of 13m tot <u>20m met een vrije dakvorm</u>. Deze verhoging laat onder meer toe dat kantoren boven productiehallen gerealiseerd worden. Binnen de voorschriften zullen inplantingsregels opgelegd worden ten aanzien van het park Picanol, het bosgebied, de lokale bedrijvigheid en het woon-projectgebied. Deze regels zullen ook rekening houden met de circulatiemogelijkheden op het terrein, voornamelijk in het kader van brandveiligheid. • Centraal wordt een <u>bouwhoogte</u> toegestaan tot <u>40m</u>. De afstand tot de rooilijn en de kavelgrenzen met het park Picanol, het bosgebied, de lokale bedrijvigheid en het woon-projectgebied dient minimaal 50m te bedragen en moet rekening houden met de circulatiemogelijkheden op het terrein, voornamelijk in het kader van brandveiligheid. De materialen dienen te integreren in de omgeving. Deze bouwhoogte moet een maximale verdichting toelaten door middel van bijvoorbeeld een hoogbouwmagazijn. Eveneens dient de gieterij waar de koepeloven een hoogte kent van 30m en waarvoor een verticaal gebouw noodzakelijk is, zich blijvend te kunnen ontwikkelen.
Architectuur en vormgeving
De architectuur, het materiaal en de vormgeving moeten bijdragen tot de ruimtelijke (rand)afwerking naar de <u>Steverlyncklaan</u> , de <u>Zuiderring/N34</u> en het meer <u>zuidelijk gelegen open ruimtegebied</u> .
Inwerking in het straatbeeld
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Steverlyncklaan</u>: zie 'kwalitatief straatbeeld langsheen de Steverlyncklaan'. • <u>Zuiderring</u>: zie verder 'buffering ten aanzien van bewoning, recreatie en open ruimte'.
Buffering en landschappelijke inkleding ten aanzien van bewoning, recreatie en open ruimte
<ul style="list-style-type: none"> • Er dient een volwaardige <u>groenbuffer</u> aangelegd te worden ten aanzien van (1) het woon-projectgebied, (2) de Zuiderring/N37 en het meer zuidelijk gelegen open ruimtegebied en (3) het meest zuidelijk deel van de Steverlyncklaan ter hoogte van de voetbalterreinen. De groenbuffer dient de bedrijvigheid visueel af te schermen van de woonontwikkeling en moet de ontwikkeling beschutten tegen eventuele milieu-hinder (geluid, geur ...). • Het bedrijf Picanol kent als internationaal bedrijf geen <u>zichtbaarheid/uitgangsbord</u> binnen het stedelijk landschap. De ontbrekende visibiliteit kan gerealiseerd worden in de zuidelijke, nog braakliggende, uitbreidingszone. In functie hiervan kan de <u>groenbuffer</u> ten aanzien van de <u>Zuiderring/N37</u> <u>lokaal onderbroken</u> worden. Om een correcte randafwerking naar het zuidelijk open ruimtegebied te garanderen dient in ruil een <u>kwalitatieve architectuur en vormgeving</u> gebruikt te worden, <u>kwalitatieve materialen</u> én een <u>groene en landschappelijke inkleding</u>.

VERKEERSAFWIKKING EN PARKING

- De site dient voldoende ruimte te voorzien op eigen terrein voor de noodzakelijke parking (vracht- en personenwagens), de noodzakelijke circulatieruimte en de noodzakelijke ruimte voor het opvangen van wachtrijen voor vrachtoertuigen.
- De site kent momenteel één toegang en één uitrit, beide op de Steverlyncklaan. De toegang bevindt zich ten noorden van huidige bedrijfsgebouwen, de uitrit ten zuiden. De interne circulatie gebeurt in één richting en in wijzerszin rondom de gebouwen. Bij de uitbreiding van de site kan het verkeer gespreid worden en de Steverlyncklaan ontlast worden door een bijkomende in- en uitrit te voorzien op de Zuiderring/N37. Het profiel op de Zuiderring/N37 is eveneens meer aangepast op het zwaar vrachtverkeer. De in- en uitrit kan via een 'rechts in – rechts uit'-aansluiting gerealiseerd worden en kan gescheiden (niet gecombineerd) voorzien worden. Deze ontsluiting werd reeds voorzien in het BPA Zuiderring (kaart 21 art. 5) maar werd niet gerealiseerd.

1.3.2.3 LANDSCHAPPELIJK INPASSEN VAN DE SPORTZONE



Figuur 10: landschappelijk inpassen van de sportzone

Het deel van het sportpark binnen de contour van dit RUP is gesitueerd ter hoogte van het scharnierpunt (visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke (kaart 20 art. 3*). Dit deel werd uitgesloten bij de goedkeuring van het RUP Kasteelwijk en met volgende reden: 'De voorschriften in de recreatiezone, ten zuiden van de Picanollaan, zijn onvoldoende beperkend ten

einde de unieke zichtrelatie tussen de Vesten en de Verdrongen Weide te behouden. Zo is onder meer het plaatsen van reclamepanelen in deze zone mogelijk. Om deze reden wordt een deel van deze recreatiezone van goedkeuring onthouden. Op deze manier blijven in deze zone de voorschriften van het BPA Zuiderring gelden, die sterkere beperkingen opleggen om de aanwezige zichtrelatie te bewaren.'

De voorschriften van het BPA Zuiderring worden behouden maar herwerkt naar een meer hedendaagse formulering. Bij de herformulering zal sterk aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing van de sportzone. Dit betekent dat onder meer de toegestane constructies, gebouwen, verharding, reclame en verlichting duidelijk omschreven zullen worden zodoende een minimale visuele hinder ontstaat ter hoogte van het scharnierpunt.

1.4 REIKWIJDTE

Kaart 7: plangebied en omgeving – verordenende plannen

Op 06.02.2017 werd een positief planologisch attest verleend aan het bedrijf NV LEMENU H. Cfr. de gangbare wetgeving dient een RUP opgemaakt te worden die de bestaande bestemmingsplannen herziet en afstemt op de goedgekeurde plannen van het planologisch attest. In het geval van het attest NV LEMENU H betekent dit dat zowel het BPA Kasteelwijk als het BPA Kruiskalsijde deels herzien moeten worden. Omdat beide BPA's Kasteelwijk en Kruiskalsijde (1992) en het aanpalende BPA Zuiderring (1999) echter verouderd zijn, worden de BPA's integraal herzien.

Het nieuwe RUP Kruiskalsijde I omvat bijgevolg de plangebieden van de huidige BPA's Kasteelwijk, Kruiskalsijde en Zuiderring (zie kaart 15, 18 en 20). Het RUP zal op die manier in het oosten en westen aansluiten op de RUP's Kruiskalsijde II (2003, kaart 23), Kasteelwijk (2007, kaart 22) en Vestingslandschap (2015, kaart 24). Ten noorden en zuiden wordt het RUP afgelijnd door de Meenseweg/N8 en de Zuiderring/N37.

1.5 DETAILLERINGSGRAAD

Het RUP heeft als doel de verouderde voorschriften van de BPA's Kasteelwijk, Kruiskalsijde en Zuiderring te herzien. De bestemming zal op niveau van het kadastraal perceel bepaald worden.

De voorschriften zullen een flexibele invulling krijgen maar tegelijkertijd duidelijk de ruimtelijke randvoorwaarden voor ontwikkeling bepalen. Op deze manier kan op niveau van het project de meest gunstige ruimtelijke invulling gezocht worden maar blijven er garanties naar een kwalitatieve afwerking naar de omgeving toe.

2 RELATIE MET STRUCTUUR- EN BELEIDSPANNEN

2.1 VLAAMS NIVEAU

Het RSV werd vastgesteld met het BVR van 23.09.1997 en herzien op 12.12.2003 en 17.12.2010.

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is geen plan maar een langetermijnvisie. Het geeft aan hoe we in Vlaanderen het best met onze beperkte ruimte omgaan. Het RSV denkt op lange termijn en beoogt een aangename en leefbare omgeving, ook voor de volgende generaties. Om deze visie gerealiseerd te zien legt het RSV de krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd.

Het RSV stelt dat we de resterende open ruimte moeten beschermen en de bestaande kernen moeten versterken. Steden moeten gericht uitgebouwd worden en aangename leef- en werkomgevingen worden. Verweving moet de regel zijn, scheiding de uitzondering. In het buitengebied moet versnippering voorkomen worden door de harde functies als wonen en werken te bundelen in de kernen. Suburbanisatie moet tegengegaan worden. Economische knooppunten en poorten moeten we doen groeien en de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur moet duurzaam uitgebouwd worden. Alleen op die manier kan het mobiliteitsverhaal gecontroleerd worden, kunnen leefbare omgevingen gecreëerd worden, worden schaalvoordelen verkregen en kunnen de typische Vlaamse landschappen behouden worden. 'Vlaanderen, open en stedelijk' is binnen het RSV daarom dé ruimtelijke visie voor Vlaanderen.

Binnen het richtinggevend gedeelte wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen in detail uitgewerkt voor de ‘stedelijke gebieden’¹ (en ‘stedelijke netwerken’²), het ‘buitengebied’³, de ‘economische gebieden’⁴ en de ‘ruimte voor infrastructuur’⁵. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Het RSV vormt op die manier het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

leper wordt in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en daardoor ook als economisch knooppunt. Naast zijn stedelijk gebied ligt het merendeel van de stad in het buitengebied, de Westhoek.

2.1.1.1 KLEINSTEDELIJK GEBIED

Het plangebied van onderhavig RUP is gelegen binnen het ‘structuurondersteunend kleinstedelijk gebied’ van de stad leper. In deze zone is een ‘stedelijk gebiedbeleid’ van toepassing dat gericht is op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Dit ‘aanbodbeleid’ in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden. Daarnaast wordt er door dit beleid zuiniger met

¹ Hierbij dient opgemerkt dat binnen het RSV de term ‘stedelijk gebied’ en niet stad gehanteerd wordt. De Vlaamse stad is immers geen afgelijnde entiteit meer met een duidelijke kern en agglomeratie. Door een verregaande suburbanisatie van niet enkel wonen maar ook (klein)handel, diensten en industrie, is de stad een uiteengelegde stad geworden. Binnen haar beleid erkent het RSV met die reden ‘stedelijke gebieden’: gebieden waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, ontspannen ...) en waar een dichte bebouwing overheerst.

² Een ‘stedelijk netwerk’ is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur. Bij de uitwerking van dergelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden opgemaakt voor zowel de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang.

³ Het ‘buitengebied’ dient beschouwd te worden als dat gebied waarin de (onbebouwde) ruimte overheeft. In Vlaanderen was in het verleden een duidelijk onderscheid tussen de stad en het platteland. Vandaag is dit onderscheid niet eenvoudig te maken en is het buitengebied veeleer een beleidsmatig begrip geworden. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er ook deel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, bijvoorbeeld in de dorpskernen of de verstedelijkte randen.

⁴ De ‘economische gebieden’ zijn zowel de economische poorten als knooppunten. Economische poorten behelzen de zeehavens (Antwerpen, Gent, Oostende en Zeebrugge), de internationaal gerichte multimodale logistieke parken, de internationale luchthaven van Zaventem en het HST-station Antwerpen-Centraal. De economische knooppunten betreffen de geselecteerde stedelijke gebieden, gemeenten gelegen in het netwerk van het Albertkanaal en een aantal specifiek geselecteerde gemeenten verschillend van stedelijke gebieden of gemeenten in het economisch netwerk van het Albertkanaal.

⁵ De ‘ruimte voor infrastructuur’ betreft de wegeninfrastructuur, spoorinfrastructuur, infrastructuur voor voorstedelijk vervoer en voor collectief vervoer in het buitengebied, waterwegeninfrastructuur, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en installaties voor decentrale energieproductie.

ruimte omgesprongen waardoor lagere maatschappelijke kosten ontstaan en een verhoogde efficiëntie ontstaat voor het functioneren van voorzieningen (bvb. collectief vervoer).

2.1.1.2 ECONOMISCH KNOOPPUNT

De geselecteerde stedelijke gebieden zoals leper worden in het RSV tegelijkertijd erkend als economisch knooppunt. Binnen een economisch knooppunt zijn de activiteiten geconcentreerd op goed uitgeruste bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies. De economische knooppunten zijn de prioritaire gebieden om de verdere economische ontwikkeling van Vlaanderen op te vangen binnen regionale en lokale bedrijventerreinen of op bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven.

2.2 PROVINCIAAL NIVEAU

2.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV)

Het PRS-WV werd goedgekeurd met het MB van 06.03.2002 en herzien op 11.02.2014.

2.2.1.1 KLEINSTEDELIJK GEBIED EN ECONOMISCH KNOOPPUNT

West-Vlaanderen kent een gelijkmatig afwisselend patroon van stedelijke gebieden en kernen. Hierdoor bevinden zowel bovenlokale als lokale voorzieningen zich steeds in de nabije omgeving van iedere inwoner. Het is wenselijk dit bestand patroon te versterken. Vanuit deze visie is het van belang de verzorgende rol van de stedelijke gebieden naar hun ommeland toe te erkennen. Elke stad moet blijven over een minimum aantal voorzieningen (zoals wonen, werken, dienstverlening) beschikken en dat in relatie met het schaalniveau (de ruimtelijke draagkracht), de identiteit en de grootte van het verzorgingsgebied.

Binnen het RSV wordt leper geselecteerd als 'structuurondersteunend kleinstedelijk gebied'. Voor kleinstedelijke gebieden als leper betekent dit het volgende:

- Rol: regionaal verzorgende rol voor het ommeland, stedelijke voorzieningen en economische infrastructuur.
Meer detail: deelruimte Heuvel-IJzerruimte – stedelijk gebied leper
- Mogelijkheid bijkomende woningen: aanbodbeleid (op schaalniveau stedelijk gebied).
Meer detail: taakstelling wonen
- Mogelijkheid tot lokale bedrijvigheid: aanbodbeleid (op schaalniveau stedelijk gebied).
Meer detail: gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

- Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen: in provinciale afbakeningsplannen. In kleinstedelijke gebieden zal het bundelen van wonen en werken strikt gebeuren zodat de bestaande compactheid wordt behouden en versterkt.
Meer detail: punt 2.2.2

Deelruimte Heuvel-IJzerruimte – stedelijk gebied leper

Omdat de provincie West-Vlaanderen bestaat uit verschillende deelruimten met elk een eigen identiteit, bevat het PRS voor elke deelruimte een gebiedspecifieke ruimtelijke visie. De stad leper behoort tot de deelruimte Heuvel-IJzerruimte. Dit westelijk deel van West-Vlaanderen is één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). Enkel de compacte stedelijke gebieden zoals leper en Poperinge bundelen een bovenlokale verzorgende rol. De visie op het stedelijk gebiedbeleid binnen deze deelruimte wordt als volgt verder uitgewerkt: 'dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden leper, Poperinge en Diksmuide bundelen':

- De stedelijke gebieden voeren een aanbodbeleid voor bedrijven afhankelijk van hun schaalniveau. Dit beleid ondersteunt en versterkt zowel de economische dynamiek als de rol van de desbetreffende steden voor hun omgevende regio's. In elk geval krijgen de bestaande en potentiële clusters ruimtelijke ondersteuning, rekening houdend met de draagkracht van het stedelijk gebied.
- De stedelijke gebieden, waar ook aandacht is voor het cultuurhistorische aspect, bundelen de dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur.
- Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied leper wordt aangezien als de drager van de economische ontwikkeling in deze deelruimte, gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. De bestaande ontwikkeling van hoogtechnologische bedrijven biedt mogelijkheden voor een verdere economische clustering.
- Poperinge en Diksmuide hebben een degelijke industriële basis. Ze voeren een aanbodbeleid voor de eigen economische dynamiek en spelen een aanvullende/ondersteunende rol ten opzichte van leper.
- De stedelijke gebieden worden ontsloten door een bovenlokaal wegennet. Poperinge-leper-Kortrijk via de A19, leper-Veurne via de N8 en leper-Diksmuide via de N369.

Taakstelling wonen

Bij de nieuwe methodiek opgenomen in het PRS-WV wordt de taakstelling voor wonen als een bruto-pakket aan de gemeente aangeleverd voor een planhorizon van tien jaar (2012-2022) met een evaluatie na vijf jaar (2012-2017).

Voor de stedelijke gebieden valt de bruto-taakstelling op gemeentelijk niveau uiteen in een bruto-pakket voor het stedelijk gebied en een voor het buitengebiedgedeelte. Dit wordt berekend op basis van het aandeel huishoudens dat zich bevindt binnen respectievelijk de afbakeningslijn enerzijds en de geselecteerde kernen anderzijds.

Daarna is – om de bruto-taakstelling beter in balans te brengen – gekozen voor een aftoppingsmethodiek voor de buitengebieden. Deze methode bestaat uit een cumulatief scenario waarbij enerzijds de gemiddelde groei voor de buitengebieden in de provincie West-Vlaanderen voor de periode 2007-2012

als maximaal plafond wordt gehanteerd (5,02%). Anderzijds fungeert ook de groei van de buitengebieden binnen de regionale woningmarkt als maximale grens voor de gemeenten binnen de betreffende regionale woningmarkt. Door gebruik te maken van deze methodiek worden ongeveer 1.500 wooneenheden op een totaal van bijna 40.000 (ca. 3%) binnen de bruto-taakstelling voorlopig niet verdeeld onder de gemeenten. Het niet verdeelde pakket wordt ondergebracht in een provinciaal reservepakket voor de provincie West-Vlaanderen. Dit kan ingezet worden om onverwachte demografische evoluties het hoofd te bieden of voor speciale woonprojecten.

Om een vlotte verhuis op de woningmarkt mogelijk te maken wordt eveneens algemeen aanvaard dat een bepaald percentage van de woningvoorraad te huur en te koop staat. Dergelijke fRICTIELEEGSTAND (3%) wordt daarom eveneens ingecalculleerd.

De bruto-taakstelling wordt vervolgens geconfronteerd met het beschikbaar juridisch woonaanbod zodat de gemeente uiteindelijk over vier netto-pakketten beschikt: twee pakketten voor het stedelijk gebied (2012-2017 en 2017-2022- en twee pakketten voor het buitengebied (2012-2017 en 2017-2022).

Naar aanleiding van de lopende herziening van het GRS (zie punt 2.3.1) werden de netto-pakketten voor de stad Ieper berekend:

	2012-2017		2017-2022	
	1.118		583	
Bruto-taakstelling	Stedelijk gebied	Buitengebied	Stedelijk gebied	Buitengebied
		803,36	314,64	418,92
Na aftopping buitengebied		201,00		104,00
Na correctie frictieleegstand (3%)	827,46	207,03	436,41	107,12
TOTAAL BRUTO	1.034,49		543,53	
Netto-taakstelling	638		204	
	458	179	147	57

Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

Binnen het RSV wordt Ieper geselecteerd als 'economisch knooppunt'. In het PRS-WV wordt, cfr. het RSV, aangegeven dat economische activiteiten in economische knooppunten moet gebundeld worden. De bestaande bundeling moet behouden en waar mogelijk versterkt worden. Op die manier ontstaat een trendbreuk waarbij de verspreiding van de tewerkstelling wordt tegengegaan.

Het ruimtelijk beleid moet ook de economische sterkte van iedere subregio ondersteunen. Subregio's zijn vaak gespecialiseerd in een cluster van economische activiteiten, een mogelijk gevolg van specifieke omgevingsfactoren. Dit ruimtelijk beleid moet ook vanuit het economisch ontwikkelingsbeleid ondersteund worden.

2.2.1.2 N37, SECUNDAIRE WEG CATEGORIE II

De N37 vanaf de N336 in Ieper tot de N332 in Zonnebeke wordt in het PRS-WV geselecteerd als een secundaire weg categorie II. Een secundaire weg heeft als doel 'te verbinden en/of verzamelen op lokaal en bovenlokaal niveau' en heeft een aanvullende functie 'toegang geven'. Een categorie II verzorgt een verzamel functie voor een kleinstedelijk gebied naar het hoofdwegennet maar kan niet als primaire weg categorie II worden geselecteerd. De bestaande weg kan niet worden aangepast aan de inrichtingscriteria voor primaire wegen categorie II binnen het bestaand tracé en het is, uitgaande van de ruimtelijke criteria, onverantwoord een nieuw tracé te kiezen.

2.2.1.3 VIJVERGEBIED ZILLEBEKE, GAAF LANDSCHAP

Het vijvergebied Zillebeke wordt in het PRS-WV geselecteerd als gaaf landschap. Een gaaf landschap is een landschap waar de kenmerken van traditionele landschappen nog uitgesproken aanwezig zijn. De landschapskenmerken zijn hierbij in een recente periode grotendeels behouden en ingrepen hebben bijgevolg geen afbreuk gedaan aan het traditioneel karakter. Bij gave landschappen staat het behoud en de versterking van de structurerende landschapselementen en -componenten voorop.

2.2.1.4 ZILLEBEKEVIJVER, SPORTRECREATIEF KNOOPPUNT

Binnen het PRS-WV wordt Zillebekevijver geselecteerd als specifiek sportrecreatief knooppunt dat met andere woorden een niet-kerngebonden locatie betreft met sportmogelijkheden met bovenlokale uitstraling. Zillebekevijver (28 ha) vormt een uniek wandel- en natuurlandschap bij de stadswallen van Ieper. In de vijver zelf kunnen hengelaars terecht.

2.2.2 Provinciaal RUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper

Het PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper werd goedgekeurd binnen het BVR van 06.07.2009.

2.2.2.1 PLANGEBIED

Het plangebied, met uitzondering van de N37 en de beperkte meer zuidelijk gelegen gronden, ligt in de contour van het kleinstedelijk gebied.

2.2.2.2 VISIE OP DE ROL EN POSITIE VAN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED IEPER

Ieper heeft als kleinstedelijk centrum een belangrijke verzorgingsfunctie in een vrij landelijk en agrarisch gebleven gebied. Deze rol van Ieper ten aanzien van een ommeland waarin het voorzieningenniveau schraal is wordt bestendig en versterkt. Ieper is immers de best uitgeruste kleine stad in de Westhoek en heeft in een gebied met geringe bevolkingsdichtheden en problemen van vervoersafhankelijke bevolkingsgroepen een belangrijke taak op te nemen als goed bereikbare stad voor deze groepen. Daarenboven is Ieper een kern met een kwalitatieve stedelijke woon- en leefomgeving. Ieper kan deze rol

verderzetten en een kwalitatief aanbod aan gedifferentieerde woonmilieus aanbieden. Deze rol wordt ondersteund door een verdergaande vernieuwing van de stedelijke structuren, met bijzondere aandacht voor de verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen.

leper heeft als stad ook een belangrijke tewerkstellingsfunctie. Deze rol is de jongste decennia, als resultaat van een aangehouden industrialiseringsbeleid, positief toegenomen. Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied leper wordt verder ontwikkeld als de drager van de economische ontwikkeling (aanbodbeleid voor gemengde regionale bedrijvigheid) gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. De relatief centrale ligging van leper in de Westhoek en betere bereikbaarheid van leper ten aanzien van de Vlaamse economische structuur (via de A19 naar Kortrijk) versterkt de rol van leper als het stedelijke gebied in de Westhoek waar de vestiging van regionale bedrijvigheid moet gestimuleerd en gebundeld worden.

De situering van leper in een vrij gaaf gebleven grootschalige open ruimte vraagt evenwel een ontwikkeling die rekening houdt met de kwaliteiten van het buitengebied. In het onmiddellijke ommeland van leper gelden voornamelijk de landschappelijke kwaliteiten, in het bijzonder de boscluster en vijvers ten zuidoosten van de stad en het structurerend landschapselement van het leperleekanaal. Binnen de stad zelf wordt de nadruk gelegd op een kwalitatieve versterking van de stedelijke groengebieden en het optimaal benutten van mogelijkheden ter versterking van de groenstructuur.

2.2.2.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR, AANBODBELEID EN TAAKSTELLINGEN

Vanuit provinciaal niveau worden aan het kleinstedelijk gebied leper taakstellingen inzake wonen en bedrijvigheid toebedeeld om een aanbodbeleid te kunnen voeren.

Wonen – een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur

Figuur 1: wonen – een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur

De versterking van de woonstructuur gebeurt op verschillende sporen: door een verdichting van het bestaand woonweefsel, door het hergebruik van gebouwen die hun functie verloren hebben en door de invulling van binnengebieden. Aandachtspunten voor het stedelijk woonbeleid zijn de ontwikkeling van een gedifferentieerd aanbod (ook kleinere woningen in functie van demografische ontwikkelingen), een mix van sociale en andere wooneenheden en het realiseren van een voldoende hoge dichtheid.

Bedrijvigheid – een stad met een gedifferentieerde ruimtelijk-economische structuur

Figuur 2: bedrijvigheid – een stad met een gedifferentieerde ruimtelijk-economische structuur

De ruimtelijk-economische structuur van leper wordt versterkt met het oog op het voeren van een stedelijk aanbodbeleid dat de endogene ontwikkeling van leper ondersteunt en het aantrekken van nieuwe economische ontwikkeling mogelijk maakt. Hierdoor wordt de positie van leper als tewerkstellingscentrum voor de regio versterkt. Aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid wordt ontwikkeld aansluitend op het bedrijventerrein

leperleekanaal (uitbreiding leperleekanaal en regionaal bedrijventerrein Pilkem) en ten zuiden van Picanol. Het bedrijventerrein ten zuiden van Picanol is geschikt voor de uitbreiding van het bestaande bedrijf. Aandachtspunt voor de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen is een goede ruimtelijke inpassing en een optimale verkeersontsluiting.

Stedelijke voorzieningen – een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau

Figuur 3: stedelijke voorzieningen – een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau

De stedelijke voorzieningenstructuur wordt versterkt waardoor de positie van leper als verzorgend centrum voor de regio wordt ondersteund. Structuurbepalende (concentraties van) stedelijke voorzieningen worden versterkt. De concentratie van sportvoorzieningen tussen de stadsvesten en de N37 kan worden uitgebreid met (mobiliteitsgenererende) sport- of recreatieve voorzieningen.

Groen – een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur

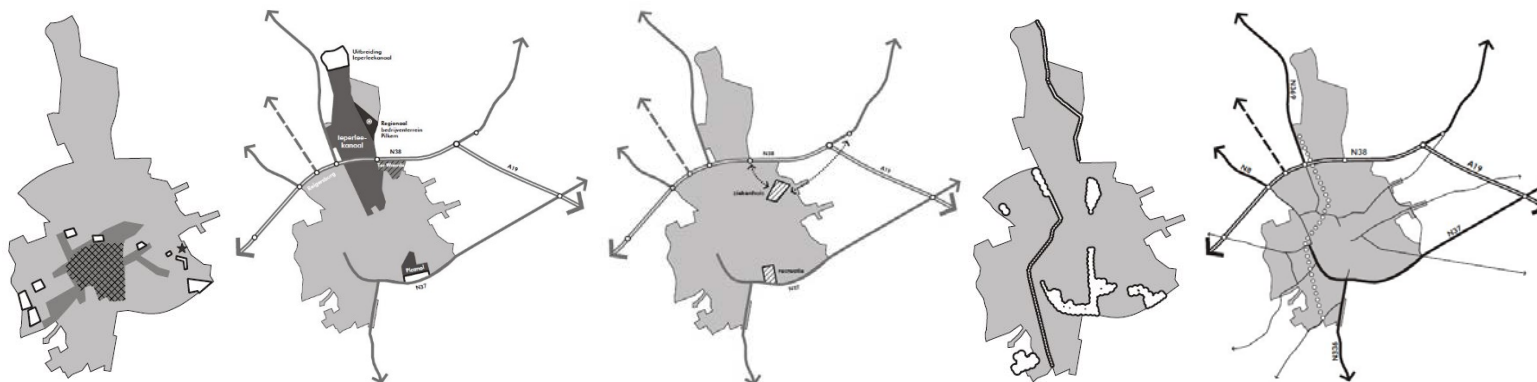
Figuur 4: een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur

De kwaliteit van de bestaande stedelijke groenstructuur wordt behouden en zo mogelijk versterkt. Een substantiële uitbreiding van de groenstructuur wordt niet nagestreefd. De klemtoon ligt op het behoud van de kwaliteit van de bestaande, vrij gedifferentieerde stedelijke groengebieden. Mogelijkheden voor de versterking van de groenstructuur worden optimaal benut. Deze situeren zich vooral op het vlak van de buffering van bestaande of toekomstige bedrijvenfuncties: een versterking van de buffering van Picanol ten opzichte van de stedelijke woonomgeving en de ontwikkeling van een passende buffering voor het regionaal bedrijventerrein Pilkem, in relatie tot de toeristisch-recreatieve ontsluiting van het frontlandschap.

Mobiliteit – een stad met een samenhangende verkeersstructuur

Figuur 5: een stad met een samenhangende verkeersstructuur

De krachtlijnen van het ontsluitingssysteem van het stedelijk gebied zijn reeds aangegeven door de wegcategorisering op een bovenlokaal schaalniveau. De Noorderring/N38 en Zuiderring/N37 vervullen hierin een belangrijke rol. De N38 en in mindere mate de N37 verzamelen het verkeer op stedelijk niveau naar het hogere wegennet. De secundaire wegen die vertrekken vanaf de N38 en N37 verbinden leper met andere stedelijke gebieden in de omgeving. Ze ontsluiten ook (boven)lokale mobiliteitsgenererende functies (stedelijke voorzieningen, regionale bedrijventerreinen ...). Andere belangrijke wegen op stedelijk niveau zijn lokale wegen. Ze verzamelen het verkeer op wijk- of deelgebiedniveau naar het primair en secundair wegennet. De inrichting van deze wegen gebeurt in functie van verkeersleefbaarheid. De recreatieve route langs het kanaal leper-IJzer en het kanaal leper-Komen functioneert als een structuurbepalende langzaam-verkeersroute op stedelijk niveau.



Figuur 1: wonen – een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur - Figuur 2: bedrijvigheid – een stad met een gedifferentieerde ruimtelijk-economische structuur - Figuur 3: stedelijke voorzieningen – een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau - Figuur 4: een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur - Figuur 5: een stad met een samenhangende verkeersstructuur

2.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

2.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

Het eerste GRS werd goedgekeurd met het MB van 02.10.2000. Het GRS werd intussen partieel herzien. De herziening werd definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 04.12.2017 en goedgekeurd door de deputatie op 08.03.2018.

2.3.1.1 ALGEMENE VISIE

De ruimtelijke toekomstvisie voor de stad leper zoals geformuleerd in het GRS van 2000 werd niet gewijzigd: 'leper, het samengaan van een hoogdynamisch stedelijk gebied met gave kernen in een kwalitatief buitengebied als motor van de Westhoek'. Een visie die in één zin de grootste troef van leper, namelijk het kwalitatief buitengebied, en een duidelijke ambitie voor de toekomst uitspreekt. leper, als stedelijke pool in een groot landelijk gebied, met een belangrijke verzorgings- en tewerkstellingsfunctie voor een gebied dat de gemeentegrenzen ruim overschrijdt, moet zich als een hoogdynamische stedelijke kern verder kunnen ontwikkelen.

2.3.1.2 DOELSTELLINGEN

De ruimtelijke visie op de stad Ieper, zoals opgenomen in het GRS, wordt gevoed vanuit een aantal algemene beleidsdoelstellingen. De doelstellingen relevant voor onderhavig RUP worden meegegeven:

Wonen – Een vertaling van de netto-woonprogrammatie zoals berekend door de provincie West-Vlaanderen

De nieuwe taakstellingen voor de planperiode 2012-2017 en 2017-2022 uit de herziening van het PRS-WV dienen ruimtelijk vertaald en verdeeld te worden over het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van Ieper en de kernen in het buitengebied. Deze programmatie legt een duidelijke nadruk op het stedelijk gebied: in de beide planperiodes samen bedraagt het netto-pakket 638 wooneenheden in het stedelijk gebied, tegenover 204 in het buitengebied.

De ruimtelijke vertaling dient doordacht te gebeuren:

- Op de juiste locaties (aandacht voor landschap, erfgoed, open ruimte, water, biologische waarden ...)
- Vanuit het principe van duurzame mobiliteit als leitmotiv
- Met een sterke architectuur, met respect voor de wederopbouw en een gedifferentieerde typologie
- Zoveel mogelijk kernversterkend en inbreidingsgericht, zo weinig mogelijk open ruimte aansnijdend
- Met een gediversifieerde typologie
- Op een duurzame wijze: compact en efficiënt ruimtegebruik, alternatieve energie, optimale waterhuishouding

Wonen – Waken over de porositeit van het stedelijk weefsel

Er moet worden opgepast voor de ‘blinde verdichting’ van het kleinstedelijk gebied en vooral de binnenstad. Ieper is een compacte stedelijke kern, die op bepaalde plaatsen reeds een hoge dichtheid heeft. Hier is de nog resterende onbebouwde ruimte van belang om nog voldoende porositeit en publieke ruimte te behouden in het weefsel. Een gebiedsgericht afwegingskader voor zowel horizontale als verticale verdichting is aan de orde, rekening houdend met het waardevolle historische karakter van de wederopbouwarchitectuur in de stad. Het vraagstuk met betrekking tot mogelijke locaties voor ‘meerlagigheid’ vindt hier zijn uitwerking. Essentie van de zaak is dat men binnen het bestaande juridisch aanbod dient te kunnen sturen op het vlak van minimale en maximale dichtheden, teneinde de leefbaarheid te bewaken. Hierbij is aandacht voor het publiek domein, ruimte voor groen, sport en spel van groot belang. Hoe kleiner men woont, des te meer bruikbare, publieke open ruimte voorhanden moet zijn. ‘Ontdichting’ van een gebied, bv. door de reconversie/herbestemming van een verouderde site, moet evenzeer mogelijk kunnen zijn.

Bedrijvigheid – Het verder profileren van Ieper als tewerkstellingspool in de Westhoek met aandacht voor diversificatie, de verankering van PICANOL-PROFERRO en de uitbouw van het Ieper Business Park (IBP)

De economische activiteiten in Ieper kenmerken zich door hun snelle(re) groei, hun economische slagkracht, hun hoge tewerkstellingsgraad, hun geconcentreerd voorkomen op enkele regionale bedrijventerreinen (Ieperleekanaal, Picanolzone), het belang van Picanol-Proferro, het hechte netwerk van KMO-bedrijven en de ontwikkeling van IBP. Ieper wenst zijn economische elan door te zetten en te promoten naar de regio, maar evengoed ineen grensoverschrijdend perspectief aantrekkingskracht te genereren naar Noord-Frankrijk.

Bedrijvigheid – Ter beschikking stellen van ruimte voor de economische activiteiten en streven naar optimaal gebruik van de reeds ingenomen terreinen

Ieper wenst het beleid uit het verleden verder te zetten door een voldoende aanbod aan industrieterreinen aan te bieden en op deze wijze te vermijden dat er zich ontwikkelingen voor doen op ongewenste plaatsen (door het beleid in het verleden is het aantal zonevreemde bedrijven in Ieper zeer laag).

Verkeer en vervoer – Aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoner

Voor de bereikbaarheid van de verschillende deekernen onderling en de verbindingen naar het stedelijk gebied dient de aandacht blijvend te gaan naar de zachte verbindingen. Voetgangers- en fietsassen dienen geïntegreerd te worden in netwerken. De provinciale plannen zijn hier een bindmiddel. Het openbaar vervoer dient verder geoptimaliseerd. Het mobiliteitsplan biedt hiertoe garanties.

Iedereen, ook de niet-autobezitter, moet op een vlotte en veilige manier het stadscentrum kunnen bereiken. Daarenboven dienen tevens de concentraties van tewerkstelling op een vlotte, veilige en efficiënte manier kunnen bereikt worden met openbaar vervoer en met de fiets. In de (op te maken) aanlegplannen zal daar de noodzakelijke aandacht worden aan besteed.

Verkeer en vervoer – Verhogen van de verkeersveiligheid

Een belangrijk aspect van de verkeersleefbaarheid is de veiligheid. Hierbij staat zowel het reduceren van de ongevallen als het wegnemen van het subjectief onveiligheidsgevoel voorop. De verkeersveiligheid verhogen betekent dat conflicten tussen de verschillende weggebruikers vermeden of op een aangepaste manier opgelost moeten worden.

Concreet worden volgende subdoelen nagestreefd:

- Het verlagen van de snelheid in verblijfsgebieden en op conflictpunten
- Het voorzien in veilige fietsverbindingen en aansluiten over en op de zogenaamde kleine ring (Picanollaan, Oudstrijderslaan, Fochlaan, Haiglaan, Oude Veurnestraat, Diksmuidseweg, Brugseweg, Kalfvaart, Basculestraat, Leopold-III laan)
- Het voorzien in veilige voetgangersvoorzieningen op gevaarlijke plaatsen (bv. gevaarlijke oversteekplaatsen)

2.3.1.3 DEELSTRUCTUREN

De ruimtelijke visie op de stad Ieper moet op terrein geconcretiseerd kunnen worden. Vanuit deze visie werd de gewenste ruimtelijke structuur in verschillende lagen uitgewerkt: bebouwde ruimtestructuur, open ruimtestructuur, natuurlijke structuur, lijninfrastructuur en de toeristisch-recreatieve infrastructuur. De gewenste structuren worden waar relevant voor onderhavig RUP meegegeven:

Bebouwde ruimtestructuur (wonen)

De bebouwde ruimtestructuur voor de stad Ieper betreft het 'stedelijk gebied' met een kralensnoer van deelen rondom. Het stedelijk gebied moet verder ingevuld en zo compact mogelijk gehouden worden waarbij prioritair de aandacht uitgaat naar het ondersteunen van de heersende dynamiek zowel voor bedrijvigheid als voor wonen. De mogelijkheid om taakstellingen te vervullen vanuit de structuurondersteunende regionale functie moeten ten volle kunnen worden ingevuld binnen de perimeters van het stedelijk gebied of er direct op aansluitend. Minstens 70% van de autonome groei van het aantal gezinnen in Ieper dient te worden opgenomen binnen het stedelijk gebied.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement door inbreiding en verdichting is een doelstelling, maar het is de uitdrukkelijke visie van de stad om niet zomaar blind te verdichten. Maximalisering van elk perceel met verdichtingsmogelijkheden door zoveel mogelijk wooneenheden te realiseren is niet de doelstelling. Elk inbreidingsproject dient in te spelen op de specifieke kenmerken van zijn onmiddellijke context. In die zin zal de realisatie van een beleefbare openbare ruimte steeds worden gekoppeld aan het project, onder de vorm van een aandeel openbare (groene) ruimte per wooneenheid, dat kan variëren afhankelijk van de context van het project. Hierbij wordt minstens een onderscheid gemaakt tussen de diverse soorten weefsels in Ieper. In het stedelijk gebied zijn dit:

- **De binnenstad 'intra muros'**
- **De residentiële wijken rond de binnenstad**
- **Zones voor strategische stedelijke ontwikkeling (plangebied):** onder de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied (meer detail: zie 2.3.1.4), worden enkele zones voor strategische stedelijke ontwikkeling geïdentificeerd. Het betreft goed gelegen sites die een substantieel aandeel van de netto woonprogrammatie kunnen opnemen. Ze lenen zich uitstekend voor de realisatie van een nieuwe vorm van stedelijkheid binnen Ieper: multifunctionele gebieden, waar woonprojecten met een verhoogde dichtheid worden gerealiseerd in combinatie met stedelijke voorzieningen en openbare groene ruimte, die ook een meerwaarde betekenen voor de ruimere omgeving. Ze bieden kansen om de monofunctionele residentiële weefsels aan te vullen met woon-werkomgevingen, die ook een belangrijke recreatieve component invullen. Nieuwe woonvormen moeten er de standaard zijn, binnen een duurzame leefomgeving. Hier wordt de hoogste minimale dichtheid gedefinieerd, nl. 40 wooneenheden/ha, gekoppeld aan een hoger aandeel openbare groene ruimte per wooneenheid. Dit houdt per definitie een stuk verticalisering in, maar is ook te motiveren op de desbetreffende sites. Stuk voor stuk bieden ze immers de kans om een nieuwe identiteit te scheppen voor de stad extra muros.

Er wordt benadrukt dat de te realiseren openbare (groene) ruimte steeds maximaal moet worden ingeschakeld in de bestaande zachte netwerken van de omgeving, zodat het project daadwerkelijk een meerwaarde kan betekenen voor het bestaande weefsel.

Open ruimtestructuur

Met de open ruimte wordt het gebied bedoeld dat buiten het stedelijk gebied en buiten de kernen gesitueerd is. Samengevat ziet de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte er als volgt uit: globaal beschouwd dient de open ruimte gezien te worden als een agrarisch landschap waar de verwevenheid met de natuur en de toeristische-recreatieve functie blijft bestaan, maar waarbij de landbouwfunctie als prioritair wordt beschouwd. Rond het stedelijk gebied leper bestaat een 'open ringstructuur' waarbij de vrijwaring van de openheid bestendig moet worden. Een groenas vanuit de heuvelrug penetreert tot aan de vestingen van de binnenstad. Ze dient bestendig te worden en ingericht als een uniek landschap waarbinnen het samengaan van meerdere functies optimaal geschiedt.

Lijninfrastructuren

Zie punt 2.3.5 'mobiliteitsplan'.

2.3.1.4 DEELRUIMTEN

De gewenste ruimtelijke structuur op de stad leper werd eveneens verduidelijkt per deelgebied. Voor onderhavig RUP is het volgende relevant:

Het stedelijk gebied

Het 'stedelijk gebied' slaat op een ruimtelijke zone waar intense ruimtelijke, culturele, en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten verlenen, werken, recreëren ...). Het is tevens een gebied waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Het 'stedelijk gebied' van leper, zoals afgebakend met het PRUP, kan ruimtelijk worden beschouwd als bestaande uit drie verschillende ruimtelijke entiteiten met een verschillend voorkomen en structurerend vermogen: (1) het middeleeuws stadscentrum leper (de historische kern intra murros), (2) het perifeer stedelijk gebied en (3) de bedrijvigheidsstrip langsheen het leperleekanaal.

Binnen het GRS worden volgende structurerende visies naar voor geschoven, relevant voor onderhavig RUP:

- Als (structuurondersteunend klein)stedelijk gebied heeft leper een belangrijke rol te spelen in het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan de stedelijke voorzieningen en aan economische activiteit t.b.v. de consolidering en de versterking van het stedelijk functioneren. leper heeft steeds sterk ingezet op de ruimtelijke bundeling van (bovenlokale) bedrijfsactiviteiten waardoor deze voor het overgrote deel gesitueerd zijn ten oosten van het leperleekanaal. Dit heeft geresulteerd in een noord-zuid gerichte corridor van bedrijvigheid, als uitloper van het stedelijk gebied. Daarnaast is Picanol als regionaal bedrijf gevestigd in het zuiden van het stedelijk gebied, vlakbij de Zuiderring.
- Er zijn aanzienlijke ruimtelijke noden voor de komende planperiode:
 - Er dienen nieuwe woongebieden te worden bestemd, goed voor in totaal 842 wooneenheden op 10 jaar tijd, waarvan minstens 605 in het stedelijk gebied.

- Gelet op de hoge jobratio van Ieper en bijgevolg de belangrijke economische positie voor de regio, moet er nu reeds grondig worden nagedacht over locaties voor economische expansie op termijn (suggestie aan de hogere overheid).
- De stedelijke sportsite bereikt stilaan haar fysieke grenzen. Uitbreiding ter plaatse is nagenoeg onhaalbaar, dus moet de piste van een kleinere satelliet op een tweede plaats in het stedelijk weefsel worden bestudeerd.
- De grondbeschikbaarheid voor de landbouw blijft onverminderd een zeer belangrijk element.
- De rol van Ieper als structuurondersteunend stedelijk gebied zal enkel worden versterkt. Het voorzieningenniveau moet mee evolueren. Ruimte voor stedelijke voorzieningen moet inherent deel uitmaken van de zoektocht naar ruimte voor stadsinbreiding en -uitbreiding.
- ...
- Omwille van de sterk gedifferentieerde ruimtebehoeften worden zones voor 'strategische ontwikkeling' naar voor geschoven waarbij wordt ingezet op een spreiding van ruimtelijke ontwikkelingen over het volledige stedelijk gebied. Zo worden impulsen van vernieuwing gegeven vanuit de verschillende windrichtingen. Op die manier wordt ook vermeden dat lokale voorzieningen aan één zijde van de stad onder druk komen te staan door te grote en te snelle ontwikkelingen. Een gebalanceerd ruimtelijk beleid moet het opzet zijn. Eén van de strategische projecten betreft 'kleinschalige inbreidingszones': inbreiding binnen het bestaand woongebied wordt zondermeer gestimuleerd, in zoverre dit op een kwalitatieve manier gebeurt en niet leidt tot een algehele verstening van het weefsel. Ruimtelijke kwaliteit en goede ruimtelijke ordening zijn m.a.w. van primordiaal belang. Anderzijds kan het ook lonen om te evalueren of gebieden die bestemd zijn als parkgebied (zowel publieke als private eigendom), in beperkte mate in aanmerking kunnen komen voor woonontwikkeling. Dit voor zover er voldoende groene ruimte behouden blijft en deze – vooral – openbaar toegankelijk kan worden gemaakt. Een openbaar toegankelijke groene woonontwikkeling, met hoge ruimtelijke kwaliteit, draagt immers meer bij tot de leefbaarheid dan een privaat en ontoegankelijk parkgebied. Op die manier wordt meervoudig ruimtegebruik en efficiëntie gestimuleerd. De stad zal in deze gevallen, afwegen of ontwikkeling opportuun is, afhankelijk van diverse criteria: het parkgebied dient zich binnen het stedelijk gebied te bevinden, moet mogelijkheden bieden om ingeschakeld te worden in de zachte netwerken van de directe omgeving en dient verder te beantwoorden aan alle aspecten van kwalitatieve ruimtelijke ordening: het kan niet gesitueerd zijn in overstromingsgevoelige gebieden, niet beschermd zijn ... De stad zal steeds een planinitiatief moeten ondernemen in functie van de herbestemming en zal in die zin ook sturen op een kwalitatieve ontwikkeling met een beperkt aantal wooneenheden en met respect voor de context.
- De gemeente wenst in te zetten op de versterking van het (blauw)groen netwerk op niveau van het kleinstedelijk gebied. De open groengebieden en landschappen vormen een groen raamwerk dat mee het karakter, de kwaliteit en de eigenheid van de stad en de dorpen bepaalt. 'Groen' is dan ook te begrijpen als een geïntegreerd concept waarbij natuur, ruimte, water, kansen voor zachte recreatie ... een complex geheel vormen. De kwaliteit hiervan is van essentieel belang voor enerzijds de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners en anderzijds voor de aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen. Deze groenstructuren staan in nauwe - vaak kritische - relatie tot andere hardere sectorale belangen zoals mobiliteit, huisvesting en bedrijvigheid. Hierdoor dringt zich een genuanceerde afweging van waarden en belangen op bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het koppelen van nieuwe ontwikkelingen aan de structuurbepalende blauwgroene assen, het creëren van nieuwe zachte verbindingen en het voorzien van voldoende openbaar groen binnen nieuwe ontwikkelingen resulteert in een substantiële versterking van het groene netwerk in en rond de stad. Dit heeft een substantiële impact op de leefbaarheid in de stad: er wordt ademruimte gecreëerd in het weefsel, verkeersveilige verbindingen zijn gegarandeerd, het concept van de open ringstructuur rond de stad blijft gehandhaafd en wordt als het ware de stad ingetrokken. Dit blijkt uit de groene ruimtes op diverse schaalniveaus die rondom de stad worden gevrijwaard. Daarnaast dienen de diverse zoekzones voor

stedelijke ontwikkeling te worden aangegrepen om nieuwe groene lobben te integreren in het weefsel. De bereikbaarheid en de aantrekkingskracht van deze grote groen- en parkgebieden vanuit de woonwijken dient actiever ontwikkeld te worden, zodat deze gebieden volop hun maatschappelijke meerwaarde en betekenis kunnen vervullen. De Verdronken Weide en Zillebekevijver blijven uiteraard gevrijwaard en vormen een zeer belangrijke blauwgroene ruimte op het hogere schaalniveau voor de stad. Naar analogie met de intensief gebruikte fietstunnel tegenover het Drinkwaterproductiecentrum kan werk worden gemaakt van een veilige oversteek vanuit de wandel- en fietspaden doorheen de voorvestingen richting de Verdronken Weide/Zillebekevijver.

2.3.2 BPA's

2.3.2.1 BPA KASTEELWIJK (WESTELIJK DEEL PLANGEBIED)

Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel

Kaart 16: BPA Kasteelwijk – snede 1 planologische conflicten

Kaart 17: BPA Kasteelwijk – snede 2 planologische conflicten

Het BPA Kasteelwijk omvat de oostelijke Vesten van de stad tot en met het westelijk deel van de site Picanol. Het BPA wordt van noord naar zuid doorsneden door de Steverlyncklaan.

De zone ten oosten van de Steverlyncklaan omvat het westelijk deel van het plangebied van onderhavig RUP. Het gebied ten westen van de Steverlyncklaan werd vervangen door het RUP Kasteelwijk en het RUP Vestingslandschap.

Westelijk deel site Picanol

Deze zone is actueel bestemd als industriezone (westelijk deel site Picanol) en bedrijventone (omgeving Aldi en Lemenu). Tussen de twee zones bevindt zich een bufferzone. Beide gebieden zijn steeds van de oude spoorwegbedding of straat afgeschermd door middel van een bouwrijpe zone.

- Industrie (art. 5):
 - De industriezone is bestemd voor milieubelastende industrie: bedrijfsgebouwen, bergplaatsen en bijkomende diensten en kantoren. De zone met (*), tegenaan het meer noordelijk gelegen bedrijventerrein en de woongebieden, kan enkel ambachtelijke activiteiten niet hinderlijk voor de omgeving dragen en niet-verwerkende activiteiten als kantoren, diensten en bergplaatsen. Per bedrijfseenheid is één bedrijfswoning toegestaan in nevenbestemming (minder dan 30% van de totale vloeroppervlakte).
 - De inplanting kan tot op de zonegrens met een maximale bouwhoogte van 4m. Vanaf de rand kan de bouwhoogte toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale nokhoogte van 13m en kroonlijst van 9m. Het ovengebouw van de gieterij en schouwconstructies kunnen een hoogte hebben van maximaal 31m. De dakvorm is vrij.
 - Het terrein kan maximaal 70% bezet worden.

- Buffer (art. 15):
 - De zone dient beplant te worden.
 - Het stapelen van goederen is verboden, parking is wel mogelijk.
- Bouwvrije zone (art. 14):
 - De bouwvrije strook dient groen aangelegd te worden, de verharding mag niet meer dan 1/3 bedragen.
 - Stapelen van om het even wel materiaal is verboden.
 - In de zone met (*) bevindt zich een erfdienstbaarheid in functie van een drinkwaterleiding met doorsnede 250. Bij eventuele bebouwing dient de leiding bewaard te worden en moet ze blijvend voor onderhoud en toezicht toegankelijk zijn.

Bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan

Het gebied, onderbroken door de Watertorenstraat, staat bestemd als bedrijventerrein (art. 4):

- Het terrein is bestemd voor ambachtelijke bedrijven en/of bergplaatsen en/of detailhandel, diensten, horeca en kantoren. De functie mag niet hinderend zijn op gebied van geluid, geuren ... en geen abnormaal risico vormen voor de omgeving. Per bedrijfseenheid is één bedrijfswoning toegelaten in nevenbestemming (minder dan 30% van de totale vloeroppervlakte).
- De inplanting kan tot op de zonegrens met een maximale bouwhoogte van 4m. Vanaf de rand kan de bouwhoogte toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale nokhoogte van 11m en kroonlijst van 7m. De dakvorm is vrij.
- Het terrein kan maximaal 70% bezet worden.

Rondom bevindt zich een bouwvrije zone (art. 14), zie hoger. Op de hoek van de Meensesteenweg en Steverlyncklaan bevindt zich eveneens art. 16 watertorenzone waar enkel werken toegestaan zijn in functie van de noodzakelijke watertoelevering.

2.3.2.2 BPA KRUISKALSIJDE (OOSTELIJK DEEL PLANGEBIED)

Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)

Kaart 19: BPA Kruiskalsijde – snede planologische conflicten

Het BPA Kruiskalsijde omvat integraal het oostelijk deel van het plangebied van onderhavig RUP.

Oostelijk deel site Picanol

Het oostelijk deel van de site Picanol staat bestemd voor industrie en wordt van de omgeving afgeschermd door een buffer. Net ten noorden van de site Picanol bevindt zich langsheen de Steverlyncklaan nog een kleine zone voor bedrijventerrein welke door een bouwvrije zone afgeschermd wordt van de omgevende wegenis en verder gelegen woonzone. Deze industriezone en zone voor bedrijventerrein vormen één geheel met dezelfde zones binnen het BPA Kasteelwijk.

- Industrie (art. 6): zie art. 5 BPA Kasteelwijk met uitzondering van:
 - De ‘ambachtelijke activiteiten niet hinderlijk voor de omgeving’ in de deelzone met (*).
 - Het ovengebouw van de gietsvrij kan een hoogte hebben van 31m.
- Buffer (art. 12): zie art. 15 BPA Kasteelwijk.
- Bouwvrije zone (art. 11): zie art. 14 BPA Kasteelwijk.

Bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan

Bedrijventerrein (art. 5): zie art. 4 BPA Kasteelwijk. De zone wordt in het oosten afgelijnd door wegenis (art. 9).

Woonomgeving Meenseweg

In de hoek van de Meenseweg en Steverlyncklaan en ten noorden van Picanol komen van elkaar gedifferentieerde woongebieden voor. Tegen de Meenseweg en de Steverlyncklaan staat het wonen bestemd voor gesloten bebouwing, meer naar binnen toe gaat het woongebied over in open en halfopen bebouwing en een nieuwbouwzone. De woonzones worden lokaal gecombineerd met een garagezone (art. 4), een bouwvrije zone (art. 11) en zone voor hovingen (art. 13). Verder staat de zone deels bestemd voor interne wegenis (art. 9), voetwegen (art. 10) en een militair kerkhof (art. 7).

- Gesloten bebouwing (art. 1):
 - De hoofdbestemming van de zone (meer dan 50% van de vloeroppervlakte) is wonen. Als nevenbestemming (minder dan 50% van de vloeroppervlakte) kan detailhandel, diensten, horeca, kantoren, klasse 3 ambachtelijke bedrijven evenals bakkerijen en beenhouwerijen.
 - De minimale kavelbreedte bedraagt 7m behoudens de bestaande toestand. Er zijn maximaal twee bouwlagen van 3m hoog toegestaan plus een hellend dak tussen de 35° en 50°. Over maximaal de halve lengte van de voorgevel zijn uitbouwen in het dakvlak mogelijk en dat maximaal 1,8m hoog.
 - De afstand tot de achterste kavelgrens kan 0m zijn (bestaande toestand) en anders 3m of 1m voor bijgebouwen mits akkoord van de burens.
 - De maximale terreinbezetting bedraagt 80% maar is pas van toepassing in een strook van 25m diep ten aanzien van de rooilijn.
- Open en halfopen bebouwing (art. 2):
 - De hoofdbestemming van de zone (meer dan 70% van de vloeroppervlakte) is wonen waarbij één garage of openluchtstelplaats verplicht is, op het perceel of in de nabijheid. Als nevenbestemming (minder dan 30% van de vloeroppervlakte) kunnen bergingen, kan detailhandel, diensten, horeca en kantoren, tank- en servicestations zijn uitgesloten.
 - De minimale kavelbreedte bedraagt 10m bij halfopen bebouwing en 18m bij open bebouwing. Er zijn maximaal twee bouwlagen van 3m hoog toegestaan plus een hellend dak tussen de 35° en 50°. Over maximaal de halve lengte van de voorgevel zijn uitbouwen in het dakvlak mogelijk en dat maximaal 1,8m hoog.
 - De afstand tot de achterste kavelgrens dient minimaal 5m te zijn en 8m bij twee bouwlagen.
 - De maximale grondoppervlakte voor halfopen bebouwing bedraagt 190m² voor open bebouwing 250m².

- Nieuwbouwzone (art. 3): de nieuwbouwzone dient ontwikkeld te worden cfr. de voorschriften van art. 2, de inwendige wegenis werd echter nog niet vastgelegd in het BPA maar enkel bij wijze van aanduiding voorgesteld door een pijlaanduiding voor wegenis.

Parkgebied

De omgeving van het landhuis Pink Chateau (Meenseweg 142) en het landhuis 't Kasteeltje (Meenseweg 150) staat bestemd als parkzone (art. 8):

- De parkzone dient beheerd te worden met oog op een maximaal behoud en/of herstel.
- De bestaande woningen, aangeduid met een (*), kunnen behouden blijven en eventueel verbouwd en uitgebreid worden tot een maximale grondoppervlaktevermeerdering van 250m² en dat slechts éénmalig.
- De bestaande bergingen kunnen behouden blijven. Nieuwe nutsgebouwen, nodig voor het beheer en de uitbating van het gebied, zijn mogelijk met een oppervlak van maximaal 30m².

2.3.2.3 BPA ZUIDERRING (ZUIDELIJK DEEL PLANGEBIED)

Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel

Kaart 21: BPA Zuiderring – snede planologische conflicten

Het BPA Zuiderring omvat enerzijds de hertracering van de Zuiderring/N37 (oorspronkelijk bestemd in het BPA Zuiderring van 1987) en anderzijds het gebied tussen deze Zuiderring/N37 en de zuidgrenzen van de oorspronkelijke BPA's Kasteelwijk en Kruiskalsijde. Het BPA wordt momenteel van noord naar zuid doorsneden door de Steverlyncklaan.

De hertracering van de Zuiderring/N37, het gebied ten oosten van de Steverlyncklaan en deel van het gebied ten westen van de Steverlyncklaan omvatten het zuidelijk deel van het plangebied van onderhavig RUP. De overige delen werden vervangen door het RUP Kasteelwijk of RUP Vestingslandschap.

Zuiderring/N37

Bij de hertracering ten aanzien van het oorspronkelijk BPA werd de Zuiderring/N37 (art. 4 secundaire weg met aanhorigheden) iets meer naar het noorden opgeschoven. De zuidelijke reststroken werd herbestemd cfr. hun aansluitende gewestplanbestemming: art. 9 waterwinningsgebied in het westen (aansluitend op het wacht- en spaarbekken van de Verdrongen Weide) en art. 10 landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het oosten.

In aansluiting op de Zuiderring/N37 werden binnen het BPA twee lokale wegen bestemd (art. 5 lokale weg met aanhorigheden): een verbindingsweg tussen de Zuiderring/N37 en Steverlyncklaan (gerealiseerd) en een verbindingsweg tussen de Zuiderring/N37 en de site Picanol (niet gerealiseerd).

Het gebied ten oosten van de Steverlyncklaan: Picanol en bosgebied

Het gebied ten oosten omvat de zuidelijke uitbreidingszone van Picanol. Het geheel wordt van de omgeving afgeschermd door middel van een bufferzone.

- Het oostelijk en westelijk deel van de uitbreidingszone Picanol staat bestemd als industrie (art. 1):
 - De industriezone is bestemd voor milieubelastende industrie functioneel of economisch gekoppeld aan het metaalverwerkingsbedrijf Picanol: productiegebouwen, bergplaatsen, tankpark ... Complementaire dienstverleningsgebouwen, kantoren en verblijfsaccommodatie voor bewakingspersoneel is toegestaan in nevenbestemming (minder dan 30% van de totale vloeroppervlakte).
 - De inplanting kan tot op de zonegrens met een maximale bouwhoogte van 4m. Vanaf de rand kan de bouwhoogte toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 12m. De dakvorm is vrij. Constructies die worden opgetrokken om hinderaspecten tegen te gaan of in energierecuperatie te voorzien (gaszuiveringsinstallaties, warmtewisselaars ...) en waarvoor een verticaal gebouw noodzakelijk is, kunnen tot 27m hoog.
 - Het terrein kan maximaal 70% bezet worden (excl. parking, los- en laadzones en rijweg). Constructies hoger dan 12m kunnen maximaal 10% van de terreinbezetting innemen.
 - Niet bebouwde delen (excl. parkings en rijstroken) dienen beplant te worden. Het occasioneel stapelen daarbinnen is verboden.
- Het centrale deel van de uitbreidingszone Picanol staat bestemd voor kantoren, demonstraties en andere ondersteunende functies (art. 2):
 - Deze zone is bestemd voor tertiaire activiteiten en proefweverij functioneel of economisch gekoppeld aan het metaalverwerkingsbedrijf Picanol: kantoren, demonstratieruimten, labo's, researchafdelingen, proefinstallaties, proefweverij, sociale ruimten, veiligheidsvoorzieningen, bergplaatsen ... Een kantine, diensten, een kleine werkplaats (max. 200m²/plaats), medische post, verblijfsaccommodatie voor bewakingspersoneel ... zijn toegelaten in nevenbestemming (minder dan 30% van de totale vloeroppervlakte).
 - De inplanting kan tot op de zonegrens met een maximale bouwhoogte van 4m. Vanaf de rand kan de bouwhoogte toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 12m. De dakvorm is vrij. Gebouwen die door hun architecturale opvatting een meerwaarde leveren voor de omgeving en fungeren als blikvanger kunnen een hoogte hebben van maximaal 25m.
 - Het terrein kan maximaal 70% bezet worden (excl. parking en rijweg). Constructies hoger dan 12m kunnen maximaal 10% van de terreinbezetting innemen.
 - Niet bebouwde delen (excl. parkings en rijstroken) dienen beplant te worden. Het occasioneel stapelen daarbinnen is verboden.
- De bufferzone staat bestemd als bouwvrije zone bedrijvigheid (art. 8). De zone draagt een totaal bouwverbod. Eveneens kan in deze zone niet gestapeld worden, kan er niet geparkeerd worden en mag de zone niet onderbroken worden voor een toegangsweg. De zone draagt een esthetische en stedenbouwkundige functie waarbij bij de aanleg ervan een reflectie gemaakt moet worden ten aanzien van de aanpalende functie: metaalverwerking, metallurgie of tertiaire bedrijvigheid. Ter hoogte van een kantoorgebied kan de zone bijvoorbeeld meer parkachtig aangelegd worden.

In de uiterste oostelijke hoek van het BPA, in aansluiting op het parkgebied 't Kasteeltje, bevindt zich een zone bestemd voor bos (art. 11). De zone dient ter maskering van het parkgebied en meer noordelijke woongebied. De voorschriften geven aan dat voor de aanleg een beheersplan dient opgemaakt te worden met de afdeling Bos en Groen (nvdr: agentschap Natuur en Bos). De zone wordt afgeschermd door openbaar groen (art. 6).

Het gebied ten westen van de Steverlyncklaan: sportpark

Het gebied ten westen van de Steverlyncklaan staat bestemd als uitbreidingszone van het sportpark en als parkzone als overgang naar het vestingslandschap. De parkzone werd intussen opgenomen in het RUP Vestingslandschap, de uitbreidingszone voor het sportpark werd opgenomen in het RUP Kasteelwijk. Het westelijk deel van het sportpark werd echter uitgesloten bij de goedkeuring van het RUP Kasteelwijk en dat met volgende reden: 'De voorschriften in de recreatiezone, ten zuiden van de Picanollaan, zijn onvoldoende beperkend ten einde de unieke zichtrelatie tussen de Vesten en de Verdrongen Weide te behouden. Zo is onder meer het plaatsen van reclamepanelen in deze zone mogelijk. Om deze reden wordt een deel van deze recreatiezone van goedkeuring onthouden. Op deze manier blijven in deze zone de voorschriften van het BPA 'Zuiderring' gelden, die sterkere beperkingen opleggen om de aanwezige zichtrelatie te bewaren. Daarnaast wordt volgende passage uit de stedenbouwkundige voorschriften van 'zone 5: recreatiezone' van goedkeuring onthouden: 'In de deelzone 5* is geen bebouwing toegelaten'. Deze zone 5* is immers niet meer aanwezig op het verordenend plan.'

Dit uitgesloten gebied maakt deel uit van onderhavig RUP. Momenteel luiden hier nog de voorschriften van het BPA Zuiderring zijnde art. 3 (*) sportpark:

- Binnen de deelzone met (*) zijn naast voet- en fietsvoorzieningen enkel openlucht sportvelden en bijhorende accommodaties toegelaten: doelen, ballenvangers, afsluitingen, verlichtingsmasten en andere klein constructies zoals bvb. schuilplaatsen voor spelers (dug-out). Reclamepanelen zijn niet toegelaten.
- Verlichtingsmasten hebben een maximale hoogte van 20m en moeten zo opgesteld worden dat ze het vestingslandschap minimaal aantasten en geen abnormale hinder teweegbrengen voor de aanpalende verkeerswegen (N37 en Steverlyncklaan).
- Ballenvangers hebben een maximale hoogte van 6m en zijn transparant uitgevoerd (palen met draad, groot maas).

2.3.3 Gemeentelijke RUP's

2.3.3.1 RUP KASTEELWIJK

Kaart 22: RUP Kasteelwijk (05.07.2007)

Het RUP Kasteelwijk vormt de westelijke grens van onderhavig RUP.

In onmiddellijke aansluiting met onderhavig RUP, met name aan de overzijde van de Steverlyncklaan, staat het gebied bestemd als zone voor ambacht en kleinhandel (cfr. het oorspronkelijk BPA Kasteelwijk). Ter hoogte van de Meenseweg gaat dit over in een bestemming als centrumzone.

Ten zuiden van de Picanollaan, staat het gebied bestemd als uitbreidingszone voor het sportpark (cfr. het oorspronkelijk BPA Zuiderring). Het westelijk deel van deze zone werd echter uitgesloten bij goedkeuring (zie ook punt 2.3.2.3) en maakt actueel deel uit van onderhavig RUP.

Het meest westelijk deel van het RUP werd vervangen door het RUP Vestingslandschap.

2.3.3.2 RUP KRUISKALSIJDE II

Kaart 23: RUP Kruiskalsijde II (04.09.2003)

Het RUP Kasteelwijk vormt de oostelijke grens van onderhavig RUP.

In onmiddellijke aansluiting met onderhavig RUP, met name ter hoogte van de woningen langsheen de Meenseweg en Weldadigheidstraat, is het RUP Kruiskalsijde II bestemd voor wonen (open bebouwing) en ambachtelijke bedrijven (i.c. garage Opel). In aansluiting met het parkgebied van 't Kasteeltje bevindt zich een zone voor bos en natuurontwikkeling (cfr. de aanpalende bestemming in het BPA Zuiderring). Het bosgebied dient ter behoud van het structurerend intrinsiek waardevol groen lint tussen het woongebied en het verkeer van de Zuiderring/N37.

2.3.3.3 RUP VESTINGSLANDSCHAP

Kaart 24: RUP Vestingslandschap (16.07.2015)

Het RUP Vestingslandschap vormt zeer lokaal de zuidoostelijke grens van onderhavig RUP. De zone staat er erkend als erfgoedlandschap en bestemd als natuurzone met cultuurhistorisch waardevol karakter.

2.3.4 Planologisch attest NV LEMENU H

Kaart 25: planologisch attest NV LEMENU H – bestaande en gewenste toestand

2.3.4.1 OPZET VAN EEN PLANOLOGISCH ATTEST

Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet-verkrot bedrijf aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen zodoende het bedrijf zone-eigen wordt of zone-eigen kan uitbreiden. Het hoofdzakelijk vergund karakter heeft zowel betrekking op de constructies, verharding als functie.

Het attest dat de overheid afgeeft vermeldt of het bedrijf kan behouden worden op de plaats waar het gevestigd is en spreekt zich ook uit over de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf op korte en lange termijn. Zowel aan het behoud als aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden kunnen voorwaarden worden verbonden.

Het planologisch attest vermeldt, rekening gehouden met de uitspraak over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden, of een procedure tot opmaak of tot wijziging van een RUP of een plan van aanleg zal worden opgestart.

Indien bij de goedkeuring aangegeven wordt dat een planinitiatief noodzakelijk is, is het betrokken bestuursorgaan verplicht binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van plan op te maken.

De houder van het planologisch attest moet binnen het jaar na afgifte van het attest een stedenbouwkundige vergunning aanvragen voor de ontwikkelingsbehoeften op korte termijn. Voor deze vergunning kan de overheid op basis van het attest afwijken op de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

2.3.4.2 DE BESTAANDE TOESTAND

Het gebied binnen het planologisch attest NV LEMENU H is integraal in eigendom van Lemenu. Op de site zijn twee bedrijven actief:

- Lemenu: tankstation met bijhorende shop, burelen, garagegebouw/werkplaats en self-carwash. Het aandeel kleinhandel is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit, met name de exploitatie van het tankstation.
- Aldi – Renmans: kleinhandelsvestiging met 1.065m² bebouwde oppervlakte en 71 parkeerplaatsen.

De woning met adres Meenseweg 128 ligt eveneens op de site.

2.3.4.3 DE GEWENSTE TOESTAND

Met oog op een duurzame bestendiging en verdere ontplooiing van de bedrijven actief op de site bestaat de wens de site ruimtelijk te reorganiseren en een vernieuwing en uitbreiding voor Aldi – Renmans door te voeren.

Korte termijn

- Een reorganisatie van het terrein waarbij de self-carwash Wash-Box NV een andere inplantingsplaats krijgt en een deel van het woonperceel Meenseweg 128 ingenomen wordt voor bedrijvigheid.
- Een vernieuwing en uitbreiding van de Aldi – Renmans:
 - De publiek toegankelijke winkelruimte zal stijgen tot 1.305m² (1.185m² Aldi en 120m² Renmans).
 - De niet publiek toegankelijke ruimte naar +/- 375m².
 - De parking neemt toe tot 85 parkeerplaatsen (inclusief parking voor personeel).
- Een vernieuwing van de werkplaats-garage van Lemenu.
- Een heraanleg van de groenbuffers afgestemd op een maximale integratie van de bedrijvigheid in de omgeving.

De bedrijvigheid op de site heeft een lokaal en wijkgericht karakter. Het is expliciet de bedoeling om dit karakter te behouden. De aanvraag is gericht op een modernisering en reorganisatie met het oog op een verhoogde efficiëntie, meer gebruikerscomfort en een betere ruimtelijke integratie. Het bedrijfsactiviteitenprofiel noch het mobiliteitsprofiel noch het personeelsbestand zal drastisch veranderen.

Ook de vernieuwing en de fysieke uitbreiding van de kleinhandelsvestiging is gericht op een verhoging van het winkelcomfort (bredere gangen en modernisering van de winkel) en niet op een gevoelige uitbreiding van het cliënteel noch van het assortiment. Met de uitbreiding zal ook een gevoelige uitbreiding van de diepvriesproductenopstelling doorgevoerd worden waardoor het aantal vrachtleveringen van diepvriesproducten, op weekbasis, kan gehalveerd worden.

Lange termijn

De voorgestelde werken op korte termijn worden als optimaal en maximaal beschouwd om ook op de lange termijn de ruimtelijke en economische behoeften van de betrokken bedrijven in te vullen. Er worden dus geen specifieke werken op de langere termijn aangevraagd.

Met de korte termijnbehoeften worden met andere woorden de lange termijnbehoeften ingevuld middels het toekennen van een zone-eigen bestemming.

2.3.4.4 BESLUSSING

Bestendinging

Het bedrijf kan behouden worden op de plaats waar het gevestigd is.

Korte termijn

De gevraagde werken voor de uitbreidingsvraag op korte termijn worden toegestaan mits rekening wordt gehouden met volgende bijzondere voorwaarden:

- Architecturale kwaliteit: streven naar een hoogstaande(re) architectuur voor het nieuwe Aldi-Renmans-gebouw en voor de herbouw van de garagewerkplaats Lemenu gezien de strategische ligging van de site op de hoek Meenseweg – Steverlyncklaan. Dit geldt ook voor een eventuele herbouw van het tankstation.
- Verkeersafwikkeling
 - Lemenu: akkoord met het voorstel tot behoud van de volledige verkeersafwikkeling via de Meenseweg.
 - Aldi-Renmans:
 - De huidige in- en uitrit op de Steverlyncklaan (ter hoogte van de self-carwash) enkel behouden voor fietsers en voetgangers en hulpdiensten. Dus niet voor het autoverkeer.
 - De volledige verkeersafwikkeling voor auto- en vrachtverkeer organiseren via de Watertorenstraat (dus niet via de Steverlyncklaan) door middel van twee gecombineerde in- en uitritten. De huidige in- en uitrit voor auto's nabij de kruising Watertorenstraat –

Stevelyndkiaan moet wat verder in oostelijke richting verplaatst worden in functie van het verbeteren van de verkeersveiligheid op deze plek. De huidige in- en uitrit ligt immers te dicht bij de kruising en zorgt voor conflicten met het doorgaand verkeer.

- De leveringen mogen niet 's nachts gebeuren.
- Groenaanleg en buffering ten opzichte van woning(en)
 - Zowel op privaat als op openbaar terrein via een doordacht groenplan/beplantingsplan aandacht besteden aan een groene inkleding van de gebouwen/constructies en streven naar een eenheid qua beeld.
 - Kiezen voor streekeigen beplanting bestaande uit enkele hoogstambomen en hagen/struiken die een maximale buffering garanderen in alle seizoenen van het jaar.
 - Ten opzichte van de woningen langs de Watertorenstraat dient een minimale groenbuffer van 5m voorzien te worden. De aanleg van deze bufferbreedte geldt ook ter hoogte van de oostgrens langs het Aldi-Renmans-gebouw waar zich nu een haag bevindt met een achterliggend gazon. Om een kwalitatieve afwerking te bekomen ten opzichte van de woning Meenseweg 128 moet ook deze bufferbreedte ter hoogte van de tuin van de woning doorgetrokken worden (en dit over de nieuwe achterkavelgrens van de tuin).
 - Koelinstallaties, ventilatoren en andere technische voorzieningen moeten zo ver mogelijk van de woningen voorzien worden. Op deze manier wordt eventuele visuele- en geluidshinder tot een minimum beperkt. De GECORO suggereert om deze installaties op het dak te plaatsen (mits inkapseling).
- Het begrip 'netto verkoopsovervlakte': het begrip netto vloeroppervlakte duidelijk definiëren in het planologisch attest.
- Herinrichting kruispunt Meenseweg: de toekomstige herinrichting van de Meenseweg zal leiden tot een volledige heraanleg van het kruispunt Meenseweg – Stevelyndkiaan, dit in functie van het verhogen van de verkeersveiligheid. Indien het profiel van het openbaar domein er te beperkt is, kan een zo minimaal mogelijke ruimte ter hoogte van de site ingenomen worden.

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de korte termijn behoefte zal rekening dienen te houden met volgende suggesties:

- Aandacht voor (semi-)waterdoorlaatbare verharding van de parkeerzone op de site Aldi.
- Een vlotte toegang voorzien voor het personeel van Aldi-Renmans (bv. deuropening voorzien bij personeelsparking).
- Het plaatsen van (ondergrondse) afvalcontainers (bv. bij de personeelsparking).
- De suggestie om een publiek toegankelijk sanitair te voorzien (niet alleen voor deze site maar in een ruimere context).

De adviezen dienen te worden nageleefd:

- Voldoen aan het advies van de dienst Milieueffectenrapportagebeheer.
- Voldoen aan het advies van de Provinciale Technische Dienst der Waterlopen.

Op 11.09.2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor 'het slopen van de bestaande Aldi en carwash, het bouwen van een nieuwe winkel en het aanleggen van de bijhorende parking'. De heraanleg van de groenbuffers, vermeld binnen de korte termijn, maken eveneens deel uit van het plan. De herbouw van de werkplaats-garage van Lemenu werd nog niet aangevraagd.

Lange termijn

Op de lange termijn wordt er geen uitbreiding voorzien.

Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er wordt gevolg gegeven aan decretale verplichting tot de opmaak van een gemeentelijk RUP dat het BPA Kasteelwijk en BPA Kruiskalsijde minstens voor het plangebied van de bedrijfssite herziet.

- Het RUP moet maximaal uitvoering geven aan doelstelling 2.1.3. uit het richtinggevend deel van het huidig gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Het RUP mag niet enkel als een gevolg van het planologisch attest worden gezien. Het RUP moet op een ruimere schaal worden opgemaakt. De bestaande mogelijkheden van het BPA Kasteelwijk en het BPA Kruiskalsijde moeten mee geëvalueerd worden.
- Gezien beide BPA's gedateerd zijn, stelt de GECORO voor om een inventaris op te stellen van knelpunten die voorkomen bij het beoordelen van stedenbouwkundige aanvragen. Op basis van deze inventaris kan de specifieke contour van het nieuwe RUP worden bepaald.
- De GECORO is van oordeel dat het RUP voldoende flexibel moet zijn qua bouwmogelijkheden met een waaier van – binnen de stedelijke woonomgeving passende – activiteiten. De activiteiten van het tankstation worden op langere termijn in vraag gesteld. De vraag stelt zich hoe lang de fossiele brandstoffen nog zullen verdeeld worden en of er zich op (korte) termijn geen verschuiving zal voordoen naar andere energiebronnen (bv. laadpunt voor elektrische wagens).
- Het toekennen van een dubbele bestemming aan de woning Meenseweg 128 van 50% wonen en 50% handel, diensten, ambachtelijke activiteiten ... die niet storend zijn voor de omgeving. Dit in functie van een eventuele herlocalisatie van bepaalde activiteiten op de site Lemenu naar de woning.
- Achter de huidige loods op de site Lemenu bevinden zich een rij garageboxen en een steenslagverharding met een banale/wanordelijke inrichting. Stapeling van materialen en opslag in functie van het bedrijf of in functie van de nabijgelegen woningen mogen op deze locatie niet worden toegelaten. Bij herbouw van de garagewerkplaats moet gestreefd worden naar een kwalitatieve inrichting/uitstraling ten aanzien van de woningen langs de Watertorenstraat.
- Het streven naar een architecturale hoogwaardige uitstraling van de totale site staat voorop.
- Indien de site Lemenu zijn activiteiten stopzet, kan een zone langs de Meenseweg een nabestemming wonen krijgen. Deze woonbestemming betekent een verdere afwerking van de typerende woningrijen langs de Meenseweg.
- De GECORO schuift een streven naar zuinig ruimtegebruik over de gehele site naar voor. Dit door het toelaten van twee bouwlagen, het koppelen van gebouwen en het delen van diverse functies. Op deze manier kan er in de toekomst eventueel een nieuw winkelcomplex/andere functie worden gebouwd in twee bouwlagen.
- Het mogelijk maken van een locatie voor een oplaadpunt voor elektrische auto's. Dit omwille van de strategische ligging van deze site (ligging langs invalsweg en vlotte nabijheid A19), de nabijheid van het stadscentrum en de nabijheid van diverse functies (warenhuis, bedrijven, sportcomplex, randparking).

- Begrip netto verkoopsoppervlakte: het begrip netto vloeroppervlakte duidelijk definiëren in het RUP. Het betreft de oppervlakte dat enkel voor de klanten toegankelijk is (gangen, kassa's, winkelrekken en de publiek toegankelijke toiletten).
- Alle elementen die positief zijn voor het leefmilieu en haar omgevingskwaliteit moeten verordenend opgenomen worden in het plan (<http://www.lne.be/themas/milieueffectrapportafie/extra-informatie/links> en daar gaan naar Maatregelen in functie van omgevingskwaliteit).
- Voldoen aan het advies van de dienst Milieueffectenrapportagebeheer.
- Voldoen aan het advies van de Provinciale Technische Dienst der Waterlopen.

2.3.5 Mobiliteitsplan

Het origineel mobiliteitsplan dateert van januari 2000 en werd herwerkt januari 2011.

2.3.5.1 WEGEN

Binnen het RSV worden naast de hoofdwegen ook de primaire wegen I en II geselecteerd. Het PRS-WV selecteert de secundaire wegen. In het gemeentelijk mobiliteitsplan worden de lokale wegen aangegeven. Binnen het plangebied van onderhavig RUP is het volgende van toepassing:

- Secundaire weg categorie II: Zuiderring/N37 tussen de rotonde Meenseweg/N8 en de rotonde Rijselseweg. De N37 is op dit deel ingericht volgens de principes van een secundaire weg categorie I: 2x1 met afgescheiden fietspaden. De route staat aangeduid als 'hoofdroute voor zwaar verkeer' met connectie naar onder meer het IDR-netwerk. Op deze weg tussen de rotonde Meenseweg/N8 en de rotonde Steverlyncklaan een snelheidsbeperking van 90km/u⁶. Tussen de rotonde Steverlyncklaan en de rotonde Rijselseweg geldt een beperking tot 70km/u.
- Lokale weg type II:
 - Meenseweg/N8: 2x1 weg met tussenstrook en aanliggend fietspad. Hier geldt een snelheidsbeperking van 50km/u (bebouwde kom).
 - Steverlyncklaan: 2x1 weg met aanliggend fietspad. Hier geldt een snelheidsbeperking van 50 km/u (bebouwde kom).
- Lokale weg type III: alle overige wegen

2.3.5.2 FIETSNETWERK

- Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk:
 - Meenseweg/N8

⁶ Dit regime stemt niet overeen met het regime uit het Mobiliteitsplan. De aanpassing dateert van 01.01.2017 t.g.v. de invoering van een algemene snelheidsnorm op de Vlaamse wegen buiten de bebouwde kom.

- o Steverlyncklaan
- Lokaal fietsnetwerk: Zuiderring/N37

Het lokaal fietsnetwerk moet, aansluitend op het bovenlokaal fietsnetwerk, garanderen dat de verschillende woonkernen in Ieper op een veilige manier verbonden worden met het centrum van Ieper en met de omliggende gemeenten.

2.3.5.3 ACTIEPLAN EN MAATREGELEN

Met betrekking tot de inrichting van de lokale stedelijke ontsluitingswegen, werd in het mobiliteitsplan volgende maatregel voorzien: herinrichting van het kruispunt Meenseweg – Steverlyncklaan. De heraanleg gebeurt samen met de integrale heraanleg van de Meenseweg i.k.v. geplande rioleringswerken. Bij deze heraanleg zal de Meenseweg een inrichting kennen cfr. het snelheidsregime van 50 km/u met veilige fiets- en voetpaden⁷.

Binnen het maatregelenpakket voor fietsers werd in het mobiliteitsplan gewerkt met maatregelen op korte termijn en maatregelen op lange termijn. Het belijnen van de fietspaden in de Steverlyncklaan betreft een maatregel op korte termijn. Er werden geen andere maatregelen opgenomen.

⁷ De integrale heraanleg van de Meenseweg i.k.v. rioleringswerken stond nog niet in het mobiliteitsplan genoteerd.

3 ALTERNATIEVEN

3.1 REFERENTIESITUATIE

De referentiesituatie betreft het plangebied in zijn huidige toestand. De omschrijving hiervan kan teruggevonden worden in punt 1.2.3.

3.2 NUL-ALTERNATIEF

Het nul-alternatief betreft het plangebied in zijn huidige planologische toestand en de wijze waarin het gebied zich hierbinnen kan ontwikkelen. Het plangebied wordt deels geordend door het BPA Kasteelwijk, deels door het BPA Kruiskalsijde en deels door het BPA Zuiderring. De omschrijving hiervan kan teruggevonden worden in punt 2.3.2.1, 2.3.2.2 en 2.3.2.3. Voor een grafische weergave wordt verwezen naar de kaarten 15 tot en met 21.

3.3 MOGELIJKE ALTERNATIEVEN

3.3.1 Locatie-alternatieven

Met het RUP Kruiskalsijde I wenst de stad Ieper de BPA's Kasteelwijk, Kruiskalsijde en Zuiderring te herzien. Gezien de specifieke doelstelling kent het RUP bijgevolg geen locatie-alternatief.

3.3.2 Inrichtingsalternatieven

3.3.2.1 WONEN

De bestaande zones voor wonen binnen de te herziene plannen zijn grotendeels ontwikkeld, hebben alle noodzakelijke voorzieningen op wandelafstand (school, winkel ...) en bevinden zich op fietsafstand van het station, het centrum, de stedelijke sportinfrastructuren en de open, groene en recreatieve gebieden van de Verdronken Weide en Vijver van Zillebeke. Deze zones bevinden zich eveneens binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper waarbinnen een 'stedelijk gebiedbeleid' gevoerd wordt dat onder meer gericht is op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving. Vanuit deze optiek is het logisch dat de bestemming wonen behouden blijft.

Daarnaast geeft het GRS aan dat een evaluatie gemaakt dient te worden of bepaalde parkgebieden, ook private, in aanmerking kunnen komen voor een woonontwikkeling. Of dergelijke ontwikkeling opportuun is, hangt af van volgende criteria: het parkgebied dient zich binnen het stedelijk gebied te bevinden, moet mogelijkheden bieden om ingeschakeld te worden in de zachte netwerken van de directe omgeving en dient verder te beantwoorden aan alle aspecten van kwalitatieve ruimtelijke ordening: het kan niet gesitueerd zijn in overstromingsgevoelige gebieden, niet beschermd zijn ... Uitgaande van deze opzet is het eveneens logisch dat het parkgebied Meenseweg 142 mee opgenomen wordt in de woonontwikkeling: het parkgebied bevindt zich in het stedelijk gebied, kan een hiaat in het netwerk voor traag verkeer opvullen, kan door zijn groenstructuur een meerwaarde bieden aan een sterk versteende omgeving, bevindt zich niet in overstromingsgevoelig gebied, is niet beschermd ...

Uitgaande van de hogere vermelde visies binnen structuurplannen en de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper, worden geen andere bestemmingen voor deze zones voor ogen gehouden. De woon(park)bestemmingen zullen eveneens in het RUP worden vastgelegd.

Een specifieke inrichting van het woongebied zal echter niet worden bepaald in het RUP. De randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling moet vorm krijgen daarentegen wel (meer detail: zie 1.3.2.1): een differentiatie aan typologieën en verticaliteit zodat verstening wordt tegengegaan en de groene omgeving maximaal behouden blijft, een kwalitatieve afwerking van naar omgevende bewoning en de Menin Road South Military Cemetery, een vraag naar doorwaardbaarheid voor traag verkeer, ontsluitingsmogelijkheden ... Het RUP moet op die manier de nodige flexibiliteit bieden om bij verdere uitwerking (in vergunningsfase) de meest gunstige invulling te zoeken.

3.3.2.2 BEDRIJVIGHEID

De bestaande zones voor bedrijvigheid binnen de te herziene plannen zijn ontwikkeld, ook de overzijde van de Steverlyncklaan is bestemd voor en ontwikkeld als bedrijvigheid. De zone voor uitbreiding voor de site Picanol is evenwel nog niet benut en momenteel in gebruik als weiland. Gezien de ligging binnen het kleinstedelijk gebied Ieper, binnen een geselecteerd economisch knooppunt en binnen een bestaande cluster van bedrijvigheid, is een behoud en verdere versterking van bedrijvigheid er wenselijk en noodzakelijk.

Er wordt geen herbestemming voor ogen gehouden. Het behoud van de bestemming zal eveneens in het RUP worden vastgelegd.

Een specifieke inrichting van de zones voor bedrijvigheid zal echter niet worden bepaald in het RUP. De randvoorwaarden met waarbinnen de ontwikkeling moet vorm krijgen daarentegen wel (meer detail: zie 1.3.2.2): zuinig ruimtegebruik, een kwalitatieve afwerking naar het openbaar domein toe, naar de open ruimte toe en naar de omgevende bewoning, verkeersafwikkeling en parking. Het RUP moet op die manier de nodige flexibiliteit bieden om bij verdere uitwerking (in vergunningsfase) de meest gunstige invulling te zoeken.

3.3.2.3 SPORT

De bestaande sportzone binnen de te herziene plannen is ontwikkeld en maakt deel uit van een ruimer sportgebied 'site Kasteelwijk'. De stedelijk sportsite heeft haar fysieke grenzen bereikt. Het GRS geeft momenteel aan dat gezocht moet worden naar een tweede locatie voor de noodzakelijke

sportvoorzieningen. De site is daarenboven ideaal gelegen: naast de stadsvesten, goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer en uitstekend gelegen voor traag verkeer. Door de brug over de vestingen kunnen schooljeugd, fietsers en voetgangers de zone vlug kunnen bereiken en het gebruik van de wagen of bus voor hen niet langer noodzakelijk is. Een behoud van de bestemming voor sportzone is logisch.

Er wordt geen herbestemming voor ogen gehouden. Het behoud van de bestemming zal eveneens in het RUP worden vastgelegd.

Een specifieke inrichting van de sportzone zal niet worden bepaald in het RUP. Gezien de ligging ter hoogte van het scharnierpunt (visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdronken Weide en Vijver van Zillebeke zal het RUP wel duidelijke randvoorwaarden opleggen waarbinnen de ontwikkeling verder kan evolueren (meer detail: zie 1.3.2.3): de toegestane constructies, gebouwen, verharding, reclame en verlichting zullen duidelijk omschreven worden zodoende een minimale visuele hinder ontstaat.

4 METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

4.1 EVALUATIE PLAN-MER-PLICHT: ONDERZOEK TOT MER (SCREENING)

Het gemeentelijk RUP Kruiskalsijde I vormt het kader voor de toekenning van een vergunning van een project en valt daardoor cfr. artikel 4.2.1 van het decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) onder het toepassingsgebied van een plan-mer. Het RUP valt niet onder de uitzonderingen vermeld in artikel 4.2.2 en 4.2.3 §4 van het DABM.

Bepaalde plannen en programma's zijn van rechtswege onderworpen aan een *plan-mer*:

- DABM artikel 4.2.3 §2 1°: ieder plan of programma dat ...
 - niet het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhoudt wanneer ...
 - het plan betrekking heeft op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik en ...
 - het plan een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor de projecten opgesomd in bijlagen I, II en III van het project-MER-besluit van 10.12.2004 (en latere wijzigingen).
- DABM artikel 4.2.3 §2 2°: een ander plan of programma dan 1° waarbij niet aangetoond wordt dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het gemeentelijk RUP Kruiskalsijde I is cfr. artikel 4.2.3 §3 van het DABM niet van rechtswege onderworpen aan een *plan-mer* maar is *screeningsgerechtigd*: het plangebied is geen klein gebied (ongeveer 55ha) maar behelst evenwel integraal een herziening van drie BPA's waarbij amper 1,15ha van bestemming wijzigt. De overige wijzigingen betreffen louter een actualisatie van inrichtingsvoorschriften cfr. de gangbare visies aangaande 'slim en kwalitatief verdichten' en een 'zuinig en kwalitatief ruimtegebruik voor bedrijvigheid'.

- 0,8ha parkgebied rondom Meenseweg 142 wordt vervangen als woonparkgebied.
- 0,35ha bedrijvigheid, met name de zone van het tankstation Lemenu, krijgt een nabestemming wonen.

4.2 WERKWIJZE

In een plan-MER-screening, verwerkt in deze startnota, gebeurt de beoordeling van de milieueffecten per discipline. Niet alle disciplines zijn voor elk plan echter even relevant. Voorafgaand aan de beoordeling worden de mogelijke milieueffecten daarom onderzocht en schematisch weergegeven. Uit dit ingreep-effectenschema komen de disciplines met mogelijk significante effecten tot uiting. De relevante disciplines worden verder in de nota effectief gescreend.

Algemeen wordt de effectieve screening/beoordeling per discipline gesteund op een vergelijking van de mogelijke effecten van het plan ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Volgende onderdelen worden per discipline besproken:

- Referentiesituatie (meer detail: zie 3.1)
- Nul-alternatief (meer detail: zie 3.2)
- Mogelijke effecten van het plan
- Conclusie en aanbevelingen

4.3 INGREEP-EFFECTENSHEMA

Bij de opmaak van het ingreep-effectenschema wordt een onderscheid gemaakt tussen de aanlegfase en exploitatiefase. De disciplines worden beoordeeld als volgt:

- N: niet significant effect
- N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect
- S: (waarschijnlijk) significant effect
- T: tijdelijk effect
- P: permanent effect
- O: positief effect
- V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag

	<i>Mens: ruimtelijk functionele aspecten</i>	<i>Mens: mobiliteit</i>	<i>Mens: hinder en risico's</i>	<i>Fauna en flora</i>	<i>Landschap, cultureel erfgoed en archeologie</i>	<i>Bodem</i>	<i>Water</i>	<i>Geluid en trillingen</i>	<i>Licht, warmte en elektromagnetische golven</i>	<i>Energie- en grondstoffenvoorraden</i>	<i>Lucht en klimaat</i>
Realisatie uitbreiding Picanol, realisatie woonprojectgebied, verbouwingen bestaande infrastructuur ...	N	N	N	N	V + P/N*	P/N*	P/N*	T/N*	N	N	N
Woon-projectgebied	○	○	N	N*	V + P/N*	P/N*	P/N*	N	N	N	N
Steenwegontwikkeling Meenseweg/N8	○	N	N	N	V + P/N*	N	N	N	N	N	N
Bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8-Stevelyncklaan	○	N	N	N	V + P/N*	N	N	N	N	N	N
Bedrijvigheid Picanol	○	○	P/N*	P/N*	V + P/N*	P/N*	P/N*	N	N	N	N
Sportzone	N	N	N	N	V + P/N*	N	N	P/N*	N	N	N

Ingreep-effectenanalyse

4.4 RELEVANTE DISCIPLINES

Het plan, zowel in aanlegfase als in exploitatiefase, levert geen verwachte significante effecten op ondergaande discipline waardoor zij niet verder in het onderzoek opgenomen wordt:

- Licht, warmte en elektromagnetische golven
- Energie- en grondstoffenvoorraad
- Lucht en klimaat

Ondergaande disciplines worden wel onderzocht. De disciplines 'bodem' en 'water' worden samen besproken omwille van hun sterke samenhang:

- Mens: ruimtelijk functionele effecten
- Mens: mobiliteit
- Mens: hinder en risico's
- Fauna en flora
- Landschap, cultureel erfgoed en archeologie
- Bodem en water
- Geluid en trillingen

5 BEOORDELING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

5.1 MENS: RUIMTELIJK FUNCTIONELE ASPECTEN

5.1.1 Referentiesituatie

Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2017

Kaart 25: planologisch attest NV LEMENU H – bestaande en gewenste toestand

Het woon-projectgebied betreft een kleine groene long in het stedelijk weefsel en wordt eveneens omgeven door parkachtige structuren (Meenseweg 150, de groenbuffers van het bedrijf Picanol en het boombestand in de tuin van Steverlyncklaan 5). Het gebied kent ongeveer 13 woningen. Op een oppervlakte van iets meer dan 5ha levert dat een zeer lage dichtheid op van ongeveer 2,6 woningen/ha. De zone kent daarnaast geen doorsteken voor traag verkeer tussen de bestaande woningen in de Weldadigheidstraat (oosten) richting de Steverlyncklaan (westen) desondanks vanuit deze buurgebieden een veilige aantakking bestaat op het omgevende fietsnetwerk. De zone is finaal eveneens versnipperd en in eigendom van verscheidene particulieren.

De steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 wordt in hoofdzaak gekenmerkt door aaneengeschakelde woningen van twee bouwlagen plus een hellend dak. De woningen betreffen allen ééngezinwoningen. Naast deze woningen kent de strook eveneens het tankstation Lemenu (op de hoek met de Steverlyncklaan), de Menin Road South Military Cemetery en de parkstructuur Meenseweg 142.

De zone voor bedrijvigheid op de hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan bevat vooreerst de hoekontwikkeling van het planologisch attest NV LEMENU H met het tankstation Lemenu, de self-carwash Wash-Box NV en de Aldi-Renmans. De oude watertoren werd intussen gesloopt. De zone bevat daarnaast ook de loodsen Steverlyncklaan 5 – 11A (oneven nummers) en de braakliggende percelen leper 1^e afdeling sectie C nrs. 37/2X2, 37/2Y2 en 42C. Het beeld langs de Steverlyncklaan is weinig kwalitatief.

De huidige bedrijfsite Picanol is net geen 20ha groot. Ongeveer 11ha is bebouwd, de resterende oppervlakte is nagenoeg volledig verhard waarvan 1,5ha als parking. De gebouwen op de site hebben maximaal een kroonlijsthoogte van 9m en nokhoogte van 13m, met uitzondering van de gieterij waar de koepeloven een hoogte kent van 30m. De bedrijfsgebouwen nemen integraal de zuidelijke zone van het terrein in. Ten noordwesten bevindt zich een ruime aanbouw waarbinnen onder meer de kantoren van het bedrijf ondergebracht zijn. De toegang tot de site gebeurt ter hoogte van deze aanbouw, via de Steverlyncklaan. Er bestaat geen wachzone op eigen terrein waardoor zich wachlijnen van vrachtverkeer vormen op de openbare weg. Alle intern verkeer circuleert in wijzerzin rondom de bedrijfsgebouwen. De uitrit van de site gebeurt bijgevolg in de zuidwestelijke hoek, eveneens langs de Steverlyncklaan.

Het beeld langsheen de Steverlyncklaan is weinig kwalitatief en de site kent, desondanks het een internationaal bedrijf betreft, geen zichtbaarheid/uitgangsbord in het stedelijk landschap. De site kent wel een goede buffering en landschappelijke inkleding ten aanzien van zijn omgeving: een haagstructuur ten aanzien van bouwonderneming Desodt, een groenzone van laag- en hoogstammig groen tussen de 7m en 30m ten aanzien van het centraal (te ontwikkelen) woongebied, het park Picanol naar het oosten toe en een weiland met rondom een groenzone van laag- en hoogstammig groen tussen de 8m en 20m breed in het zuiden (de zone voor uitbreiding).

De sportzone opgenomen binnen het plangebied heeft een oppervlakte van iets meer dan 1 ha. De site bevat een deel van de voetbalterreinen en parking van KVK Wethoek en een beachvolleyterrein. De terreinen zijn afgezet met een doorzichtige draadafsluiting. De zone bevat geen bebouwing en kent enkel lage reclamepanelen. De zone bevindt zich op het scharnierpunt (visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en het open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke.

5.1.2 Nul-alternatief

Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel

Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)

Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel

Het woon-projectgebied staat binnen het BPA Kruiskalsijde bestemd in twee zones:

- Het centraal gebied staat bestemd voor open en halfopen bebouwing waarvoor ook de ontsluiting werd vastgelegd (art. 2, 3 en 9). Het geheel kan zich als een klassieke verkaveling met wegenis ontwikkelen. De wegenis in het BPA werd echter slechts deels ontwikkeld. De niet-ontwikkelde delen zijn in eigendom van verscheidene particuliere eigenaars en ingericht als tuin (ter hoogte van Watertorenstraat 13, Watertorenstraat 18 – 20 en Meenseweg 146), zijn braakliggend (1^e afdeling sectie C nr. 37/2Y2 en 37/2X2) of in gebruik als weiland (1^e afdeling sectie C nr. 42C). Gezien de bestaande inrichting is het weinig waarschijnlijk dat de eigenaars toegang zullen verlenen naar achterliggende gronden waardoor ook de woon-ontwikkeling tegengehouden wordt. Het nul-alternatief verschilt hierdoor weinig van de referentiesituatie.
- Het perceel Meenseweg 142 staat bestemd als parkgebied. Bijkomende woningen zijn niet toegestaan. Het nul-alternatief verschilt niet van de referentiesituatie.

De bewoning langsheen de steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 staat binnen het BPA Kruiskalsijde bestemd voor gesloten bebouwing (art. 1). Het BPA verbiedt geen meergezinswoningen, althans niet in bestemming. Echter door de beperking van het gabarriet tot maximaal twee bouwlagen plus een hellend dak is de realisatie ervan praktisch onhaalbaar. Het nul-alternatief verschilt niet van de referentiesituatie.

Wat betreft de zone voor bedrijvigheid op de hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan verschilt het nul-alternatief van de referentiesituatie:

- De zone staat binnen het BPA Kasteelwijk (art. 4) en BPA Kruiskalsijde (art. 5) grotendeels bestemd voor bedrijvigheid. Het weiland kadastraal gekend als 1^e afdeling sectie C nr. 42C kan zich hierdoor ontwikkelen voor bedrijvigheid.

- Op basis van het planologisch attest NV LEMENU H kunnen stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd worden. Na realisatie van deze werken stemt de inrichting niet meer overeen met inrichtingsvoorschriften en bestemmingsvoorschriften van het BPA Kasteelwijk en Kruiskalsijde.

De site Picanol staat binnen het BPA Kasteelwijk, BPA Kruiskalsijde en BPA Zuiderring in verscheidene zones bestemd. Binnen de zone voor uitbreiding voor het bedrijf Picanol verschilt het nul-alternatief van de referentiesituatie:

- Voor het merendeel is de zone bestemd voor industrie: art. 5 BPA Kasteelwijk, art. 6 BPA Kruiskalsijde en art. 1 en 2 BPA Zuiderring. De zone binnen het BPA Zuiderring, de uitbreidingszone, is momenteel in gebruik als weiland maar kan in gebruik genomen worden door het bedrijf Picanol.
- Ten oosten van de uitbreidingszone werd een bijkomende in- en uitrit ingetekend vanaf de Zuiderring (art. 5), deze ontsluiting is niet bestaande maar kan cfr. het BPA gerealiseerd worden.
- Desondanks de goede buffering en landschappelijke inkleding van het terrein worden de huidige bufferzones niet overal gevolgd aangezien deze werden ingetekend waar realisatie onmogelijk is of niet wenselijk is: op buurpercelen, op zones die reeds voor circulatie gebruikt werden, tussenin de huidige site en zone voor uitbreiding ... Op dit punt zal het nul-alternatief niet verschillen van de referentiesituatie.
- Het park Picanol staat binnen het BPA Kruiskalsijde bestemd als parkgebied en wordt ook zo gebruikt. Op dit punt zal het nul-alternatief niet verschillen van de referentiesituatie.
- Ten zuiden van het park Picanol en ten oosten van de zone voor uitbreiding ligt een gebied van iets meer dan 1 ha bestemd als bosgebied binnen het BPA Zuiderring (art. 5). De zone is niet bebost maar in gebruik als weiland. Het is weinig waarschijnlijk dat het nul-alternatief hier zal verschillen van de referentiesituatie gezien de bebossing niet als voorwaarde gekoppeld werd aan de ontwikkeling van het bedrijf Picanol.

De sportzone staat in het BPA Zuiderring bestemd als sportpark (art. 3*). De zone laat enkel openluchtsportvelden en bijhorende constructies toe. Reclamepanelen worden niet toegelaten, verlichtingsmasten moeten zo opgesteld worden dat ze het vestingslandschap minimaal aantasten en ballenvangers kunnen een maximale hoogte hebben van 6m en moeten transparant zijn. Het nul-alternatief verschilt van de referentiesituatie zijnde dat ze reclamepanelen verbiedt.

5.1.3 Mogelijke effecten plan

5.1.3.1 WOON-PROJECTGEBIED

Onderhavig RUP staat toe dat het woon-projectgebied zich kan ontwikkelen cfr. de gangbare visies met betrekking tot slim en kwalitatief verdichten en zal hierdoor een positief effect kennen ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Het gebied kent een ideale ligging: binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper, op wandelafstand van alle noodzakelijke voorzieningen (school, winkel ...) en op fietsafstand van het station, het centrum, de stedelijke sportinfrastructuren en de open, groene en recreatieve gebieden van de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke. Zoals bepaald in het kader met ruimtelijke richtlijnen (meer detail: zie 1.3.2.1) wordt ingezet op de kwaliteiten van het gebied en worden ook de huidige knelpunten getackeld.

Vooreerst wordt het gebied sterk verdicht zonder hierbij louter te streven naar grondgebonden woningen. Het is de bedoeling in te zetten op een differentiatie aan typologieën met een inwerking van verticaliteit. Op die manier wordt verstening vermeden en wordt de belangrijke groene long binnen de 19^e eeuwse gordel, wat het gebied momenteel is, behouden. Met diezelfde reden wordt ook het parkgebied Meenseweg 142 herbestemd naar woonparkgebied, weliswaar onder de voorwaarde dat de landschappelijk waardevolle parkstructuur maximaal behouden wordt en de aanwezige bouwkundige erfgoedwaarden, waaronder het bestaand burgerhuis en betonconstructie, niet gesloopt worden.

Gekoppeld aan deze voorwaarde dient het gebied bij ontwikkeling voldoende porositeit in het stadsweefsel in te bouwen. De groene long dient toegankelijk gemaakt te worden voor het publiek, doorwaadbaar te zijn en zich in te werken in het bestaand netwerk voor traag verkeer. Duurzame mobiliteit is het leitmotiv, doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt geweerd.

De huidige ontsluitingen voor het gebied, zoals in het BPA Kruiskalsijde bestemd, zijn in privaat bezit waarbij de eigenaars actueel geen baat hebben bij het toegang verlenen. Binnen het RUP wordt dit opgelost door een bijkomende ontsluiting aan te bieden en bij ontwikkeling van gronden een toegang tot achterliggende gronden te verplichten.

Toets aan het structuurplan

- Het plangebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied leper. Binnen deze afbakening wordt een ‘stedelijk gebiedbeleid’ gevoerd, een ‘aanbodbeleid’ dat onder meer gericht is op het creëren van bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Er dient hierbij aandacht besteed te worden aan een verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen. Meer detail: zie 2.1.1.1 (Mlaams – kleinstedelijk gebied), 2.2.2.3 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied, gewenste ruimtelijke structuur wonen) en 2.3.1.4 (gemeentelijk – deelruimte stedelijk gebied).
- Bij de nieuwe methodiek opgenomen in het PRS-WV wordt de taakstelling voor wonen als een bruto-pakket aan de gemeente aangeleverd voor een planhorizon van tien jaar (2012-2022) met een evaluatie na vijf jaar (2012-2017). Voor de stedelijke gebieden valt de bruto-taakstelling op gemeentelijk niveau uiteen in een bruto-pakket voor het stedelijk gebied en een voor het buitengebiedgedeelte. Binnen het GRS werden de netto-pakketten voor de stad leper berekend. In de periode 2012-2022 dient de stad binnen de contour van het stedelijk gebied 605 bijkomende woningen te voorzien. Meer detail: zie 2.2.1.1 (provinciaal – taakstelling wonen) en 2.3.1.2 (gemeentelijk – doelstelling wonen).
- Het GRS benadrukt dat de ruimtelijke vertaling doordacht moet gebeuren: op de juiste locaties, zoveel mogelijk kernversterkend en inbreidingsgericht, zo weinig mogelijk open ruimte aansnijdend, geen blinde verdichting maar contextgebonden met zowel horizontale als verticale verdichting, met een gediversifieerde typologie, uitgaande van een compact en efficiënt ruimtegebruik, vanuit het principe van duurzame mobiliteit als leitmotiv met aandacht voor de zwakke weggebruiker. Meer detail: zie 2.3.1.3 (gemeentelijk – deelstructuur bebouwde ruimtestructuur).
- Binnen haar zones voor ‘strategische ontwikkeling’ geeft het GRS het volgende aan: ‘Eén van de strategische projecten betreft ‘kleinschalige inbreidingszones’: inbreiding binnen het bestaand woongebied wordt zondermeer gestimuleerd, in zoverre dit op een kwalitatieve manier gebeurt en niet leidt tot een algehele verstening van het weefsel. Ruimtelijke kwaliteit en goede ruimtelijke ordening zijn m.a.w. van primordiaal belang. Anderzijds kan het ook lonen om te evalueren of gebieden die bestemd zijn als parkgebied (zowel publieke als private eigendom), in beperkte

mate in aanmerking kunnen komen voor woonontwikkeling. Dit voor zover er voldoende groene ruimte behouden blijft en deze – vooral – openbaar toegankelijk kan worden gemaakt. Een openbaar toegankelijke groene woonontwikkeling, met hoge ruimtelijke kwaliteit, draagt immers meer bij tot de leefbaarheid dan een privaat en ontoegankelijk parkgebied. Op die manier wordt meervoudig ruimtegebruik en efficiëntie gestimuleerd. De stad zal in deze gevallen, afwegen of ontwikkeling opportuun is, afhankelijk van diverse criteria: het parkgebied dient zich binnen het stedelijk gebied te bevinden, moet mogelijkheden bieden om ingeschakeld te worden in de zachte netwerken van de directe omgeving en dient verder te beantwoorden aan alle aspecten van kwalitatieve ruimtelijke ordening: het kan niet gesitueerd zijn in overstromingsgevoelige gebieden, niet beschermd zijn ... De stad zal steeds een planinitiatief moeten ondernemen in functie van de herbestemming en zal in die zin ook sturen op een kwalitatieve ontwikkeling met een beperkt aantal wooneenheden en met respect voor de context.' Meer detail: zie 2.3.1.4 (gemeentelijk – deelruimte stedelijk gebied).

5.1.3.2 STEENWEGONTWIKKELING MEENSEWEG/N8

Onderhavig RUP staat toe dat de zone langsheen de Meenseweg/N8 (deels) kan verdichten met meergezinswoningen: het tankstation Lemenu (in nabestemming) en de percelen Meenseweg 128 – 140 (even nummers) kunnen in gabariet verhogen en evolueren naar meergezinswoningen. Binnen de parkstructuur van de Meenseweg 142 kunnen meergezinswoningen toegestaan worden, de sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt echter niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. De rijstructuur van 27 woningen, Meenseweg 156 – 208 (even nummers), dienen bestemd te blijven voor rijwoningen of vrijstaande woningen met tuin. Het RUP gaat ook hier uit van een slimme en kwalitatieve verdichting en zal hierdoor een positief effect kennen ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

In elke stad is een goede mix in het woonaanbod noodzakelijk. Meergezinswoningen zijn noodzakelijk voor jonge koppels zonder kinderen of ouderen die hun ruime woning buiten de stad verlaten. Rijwoningen met tuin bieden dan weer een plek voor jonge gezinnen met kinderen en voorkomen dat zij noodgedwongen uitwijken naar een verkaveling in randgemeenten. Vanuit deze optiek dienen bepaalde locaties voorbehouden te worden voor ééngezinsrijwoningen en kunnen andere geleidelijk verdichten met meergezinswoningen.

Het plangebied kent een ideale ligging (zie hoger) en een voldoende breed wegprofiel om eventuele schaduweffecten of verminderde lichtinval ten gevolge van een hoger gabariet (noodzakelijk voor de realisatie van meergezinswoningen) op te vangen. Een verdere afweging gebeurde op basis van een 'inpassing in het straatbeeld', de 'erfgoedwaarden', de 'kenmerken van de buurpercelen' en de 'mogelijkheden op het perceel' zelf (meer detail: zie 1.3.2.1).

Toets aan het structuurplan

- Het plangebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper. Binnen deze afbakening wordt een 'stedelijk gebiedbeleid' gevoerd, een 'aanbodbeleid' dat onder meer gericht is op het creëren van bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving. Er dient hierbij aandacht besteed te worden aan een verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen. Meer detail: zie 2.1.1.1

(Vlaams – kleinstedelijk gebied), 2.2.2.3 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied, gewenste ruimtelijke structuur wonen) en 2.3.1.4 (gemeentelijk – deelruimte stedelijk gebied).

- Bij de nieuwe methodiek opgenomen in het PRS-WV wordt de taakstelling voor wonen als een bruto-pakket aan de gemeente aangeleverd voor een planhorizon van tien jaar (2012-2022) met een evaluatie na vijf jaar (2012-2017). Voor de stedelijke gebieden valt de bruto-taakstelling op gemeentelijk niveau uiteen in een bruto-pakket voor het stedelijk gebied en een voor het buitengebiedgedeelte. Binnen het GRS werden de netto-pakketten voor de stad Ieper berekend. In de periode 2012-2022 dient de stad binnen de contour van het stedelijk gebied 605 bijkomende woningen te voorzien. Meer detail: zie 2.2.1.1 (provinciaal – taakstelling wonen) en 2.3.1.2 (gemeentelijk – doelstelling wonen).
- Het GRS benadrukt dat de ruimtelijke vertaling doordacht moet gebeuren: essentie van de zaak is dat men binnen het bestaande juridisch aanbod dient te kunnen sturen op het vlak van minimale en maximale dichtheden, teneinde de leefbaarheid te bewaken. Meer detail: zie 2.3.1.3 (gemeentelijk – deelstructuur bebouwde ruimtestructuur).

5.1.3.3 ZONE BEDRIJVGHEID HOEK MEENSEWEG/N8 – STEVERLYNCKLAAN

Onderhavig RUP behoudt de bestemming bedrijvigheid maar zal het een meer hedendaagse invulling geven en koppelen aan het goedgekeurd planologisch attest NV LEMENU H.

De site van het tankstation Lemenu krijgt bijvoorbeeld een nabestemming wonen toegekend. Bij een uitdoving van de huidige bedrijfsactiviteiten kan op die manier de woonontwikkeling langs de Meenseweg correct afgewerkt worden. Ook de verkeersafwikkeling voor zowel de site van het tankstation Lemenu als de site Aldi-Renmans wordt bepaald cfr. het goedgekeurd planologisch attest.

Daarnaast zal een kwaliteitsgarantie ingebouwd worden met betrekking tot architectuur, vormgeving, inwerking in het straatbeeld en landschappelijke inkleiding en buffering ten aanzien van de achterliggende bewoning (meer detail: zie 2.3.1.3).

Binnen het plan zal ook rekening gehouden worden met de toekomstige heraanleg van het kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan. Het kruispunt wordt heraangelegd in functie van verkeersveiligheid. Mits heraanleg als rotonde is een inname van privaat terrein noodzakelijk, de mogelijke inname zal opgenomen worden in het plan.

Het RUP kent een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

Toets aan het structuurplan

- Het plangebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied Ieper. Binnen deze afbakening wordt een ‘stedelijk gebiedbeleid’ gevoerd, een ‘aanbodbeleid’ dat onder meer gericht is op het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten. Ieper heeft als stad een belangrijke tewerkstellingsfunctie. Deze rol is de jongste decennia, als resultaat van een aangehouden industrialiseringsbeleid, positief toegenomen. Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper wordt verder ontwikkeld als de drager van de economische

ontwikkeling (aanbodbeleid voor gemengde regionale bedrijvigheid) gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. Meer detail: zie 2.1.1.1 (Vlaams – kleinstedelijk gebied), 2.2.2.3 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied).

- De geselecteerde stedelijke gebieden zoals leper worden in het RSV tegelijkertijd erkend als economisch knooppunt. Binnen een economisch knooppunt zijn de activiteiten geconcentreerd op goed uitgeruste bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies. De economische knooppunten zijn de prioritaire gebieden om de verdere economische ontwikkeling van Vlaanderen op te vangen binnen regionale en lokale bedrijventerreinen of op bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven. Meer detail: zie 2.1.1.1 (Vlaams – economisch knooppunt) en 2.2.1.1 (provinciaal – gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid).
- De omgeving van de Steverlyncklaan is actueel een cluster van bedrijvigheid, zowel in het plangebied als daarbuiten. Het GRS benadrukt dat leper zijn beleid uit het verleden wenst verder te zetten door een voldoende aanbod aan industrieterreinen aan te bieden en op deze wijze te vermijden dat er zich ontwikkelingen voor doen op ongewenste plaatsen (door het beleid in het verleden is het aantal zonevreemde bedrijven in leper zeer laag). Meer detail: zie 2.3.1.2 (gemeentelijk – doelstelling bedrijvigheid).
- Het GRS zet eveneens sterk in op het verhogen van verkeersveiligheid. Het RUP houdt rekening met een mogelijke inname van privaat terrein voor een veilige inrichting van het kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan. Meer detail: zie 2.3.1.2 (gemeentelijk – doelstelling verkeer en vervoer).

5.1.3.4 PICANOL

Onderhavig RUP behoudt de bestemming industrie maar zal het een meer hedendaagse invulling geven en koppelen aan de gangbare visies met betrekking tot een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik bij bedrijven (meer detail: zie 2.3.1.3).

De maximale bezettingsgraad uit de BPA's wordt verlaten, er wordt geen bezettingsgraad meer opgelegd. Vergunningen voor constructies en gebouwen zullen evenwel enkel kunnen voor zover het bedrijf kan aantonen dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig blijft voor de noodzakelijke parkeerruimte voor vracht- en personenwagens, de noodzakelijke circulatieruimte en de noodzakelijke ruimte voor het opvangen van wachtrijen voor vrachtvoertuigen. Met deze bepaling wordt een zuinig ruimtegebruik nagestreefd en kan het gebied maximaal benut worden.

Vanuit diezelfde redenering wordt ook de bouwhoogte wordt opgetrokken. Kantoren zullen boven productiehallen gerealiseerd kunnen worden en ook een hoogbouwmagazijn wordt mogelijk. Aan deze hoogtes worden logischerwijs inplantingsregels opgelegd ten aanzien van het park Picanol, het bosgebied, de lokale bedrijvigheid en het woon-projectgebied.

Daarnaast wordt de tweedeling in het BPA Zuiderring tussen 'zone voor bedrijfsgebouwen' en 'zone voor kantoren, demonstraties en andere ondersteunende functies' eveneens verlaten. Er wordt één algemene zone voor 'regionale bedrijvigheid' vastgelegd waarbinnen het bedrijf zelf zijn terreinorganisatie kan regelen.

Eveneens zal een kwaliteitsgarantie ingebouwd worden met betrekking tot architectuur, vormgeving, inwerking in het straatbeeld en landschappelijke inkleding en buffering ten aanzien van de bewoning, recreatie en open ruimte. De buffering aan de zuidelijke zijde, richting het open ruimtegebied, zal

onderbroken kunnen worden om het bedrijf de kans te geven een visibiliteit/uitgangsbord binnen het stedelijk landschap te creëren. In ruil wordt een kwalitatieve architectuur en vormgeving gevraagd, kwalitatieve materialen én een groene en landschappelijke inkleding.

De bestemde bijkomende in- en uitrit langsheen de Zuiderring wordt behouden maar zal mogelijk verplaatst worden en kan gescheiden georganiseerd worden. Op die manier kan het verkeer gespreid worden en de Steverlyncklaan ontlast worden. Het profiel op de Zuiderring/N37 is eveneens meer aangepast op het zwaar vrachtverkeer.

Ook voor het park Picanol wordt de bestemming parkgebied aangehouden, hetzelfde geldt voor het braakliggend terrein bestemd als bosgebied. Deze zones dienen een ruime buffer te vormen naar de woonontwikkeling in het oosten toe en het verder gelegen open ruimtegebied.

Het RUP kent een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

Toets aan het structuurplan

- Het plangebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied leper. Binnen deze afbakening wordt een ‘stedelijk gebiedbeleid’ gevoerd, een aanbodbeleid dat onder meer gericht is op het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten. Deze rol is de jongste decennia, als resultaat van een aangehouden industrialiseringsbeleid, positief toegenomen. Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied leper wordt verder ontwikkeld als de drager van de economische ontwikkeling (aanbodbeleid voor gemengde regionale bedrijvigheid) gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. Meer detail: zie 2.1.1.1 (Vlaams – kleinstedelijk gebied), 2.2.2.3 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied).
- Er wordt binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied evenwel ook benadrukt dat de leper gesitueerd is binnen een vrij gaaf gebleven grootschalige open ruimte. Bij ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de kwaliteiten van het buitengebied. In het onmiddellijke ommeland van leper gelden voornamelijk de landschappelijke kwaliteiten, in het bijzonder de boscluster en vijvers ten zuidoosten van de stad. Meer detail: zie 2.2.2.3 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied).
- De geselecteerde stedelijke gebieden zoals leper worden in het RSV tegelijkertijd erkend als economisch knooppunt. Binnen een economisch knooppunt zijn de activiteiten geconcentreerd op goed uitgeruste bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies. De economische knooppunten zijn de prioritaire gebieden om de verdere economische ontwikkeling van Vlaanderen op te vangen binnen regionale en lokale bedrijventerreinen of op bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven. Meer detail: zie 2.1.1.1 (Vlaams – economisch knooppunt) en 2.2.1.1 (provinciaal – gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid).
- Het GRS bepaalt duidelijk een verdere verankering voor de bestaande site Picanol: ‘De economische activiteiten in leper kenmerken zich door hun snelle(re) groei, hun economische slagkracht, hun hoge tewerkstellingsgraad, hun geconcentreerd voorkomen op enkele regionale bedrijventerreinen ([...], Picanolzone), het belang van Picanol-Proferro, [...]. leper wenst zijn economische elan door te zetten en te promoten naar de regio, maar evengoed in een grensoverschrijdend perspectief aantrekkingskracht te genereren naar Noord-Frankrijk. Meer detail: zie 2.3.1.2 (gemeentelijk – doelstelling bedrijvigheid).

5.1.3.5 SPORTZONE

De voorschriften van het BPA Zuiderring worden behouden maar herwerkt naar een meer hedendaagse formulering. Bij de herformulering zal sterk aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing van de sportzone. Dit betekent dat onder meer de toegestane constructies, gebouwen, verharding, reclame en verlichting duidelijk omschreven zullen worden zodoende een minimale visuele hinder ontstaat ter hoogte van het scharnierpunt.

Het RUP kent een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

Toets aan het structuurplan

- Het plangebied is gelegen binnen de contour van het kleinstedelijk gebied leper. Binnen deze afbakening wordt een 'stedelijk gebiedbeleid' gevoerd, een 'aanbodbeleid' dat onder meer gericht is op het versterken van het stedelijk functioneren (waaronder stedelijke sportvoorzieningen) Meer detail: zie 2.1.1.1 (Vlaams – kleinstedelijk gebied).
- Er wordt binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied evenwel ook benadrukt dat de leper gesitueerd is binnen een vrij gaaf gebleven grootschalige open ruimte. Bij ontwikkeling moet rekening gehouden worden met de kwaliteiten van het buitengebied. In het onmiddellijke ommeland van leper gelden voornamelijk de landschappelijke kwaliteiten, in het bijzonder de boscluster en vijvers ten zuidoosten van de stad. Meer detail: zie 2.2.2.3 (provinciaal – afbakening kleinstedelijk gebied).
- Daarnaast geeft het GRS aan dat de sportzone binnen het RUP een onderdeel is het ruimer sportgebied 'site Kasteelwijk'. Deze stedelijk sportsite is verzadigd waardoor gezocht moet worden naar een tweede locatie voor de noodzakelijke sportvoorzieningen. Gezien de ideale ligging, is een behoud hierdoor evident. Meer detail: 2.3.1.4 (gemeentelijk – deelruimte stedelijk gebied).

5.1.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan doorstaat de toets aan het structuurplan en levert binnen de discipline 'mens: ruimtelijk functionele aspecten' geen significant negatief maar een positief effect op ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Het RUP beantwoordt maximaal aan het te voeren 'stedelijk gebiedbeleid' binnen de contour van het kleinstedelijk gebied leper.

5.2 MENS: MOBILITEIT

5.2.1 Referentiesituatie

Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2017

Kaart 3: plangebied en omgeving – fietsnetwerk

Het plangebied van het RUP wordt ingesloten door de Meenseweg/N8 in het noorden, de Zuiderring/N37 in het zuiden en de Steverlyncklaan in het oosten. De wegen kennen elk een 2x1-wegprofiel, de Meenseweg kent in het oostelijk deel nog een tussenstrook. Centraal in het gebied bevinden zich drie doodlopende straten: de Watertorenstraat, de Weldadigheidstraat en een doodlopende aftakking van de Meenseweg.

Ter hoogte van de Menin Road South Cemetery bevinden zich aan beide zijden van de straat de bushalte 'Ieper Watertoren'. Aan deze halte passeert lijn 50 (Ieper – Oostvleteren – Alveringem – Veurne), lijn 89 (Ieper – Houten – Komen) en belbus 29 (Ieper-Noord).

Het bovenlokaal (Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan) en het lokaal (Zuiderring/N37) fietsnetwerk omranden het plangebied. De fietsassen verbinden de kernen rondom het stedelijk gebied met het centrum van Ieper. Langs de N37 bevindt zich een fysiek afgescheiden fietspad. In de Steverlyncklaan (met uitzondering van het meest zuidelijk deel) en de Meenseweg/N8 wordt het fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer. Deze situatie is weinig verkeersveilig gezien het druk stadsverkeer (Meenseweg/N8) en vrachtverkeer (Steverlyncklaan).

Vanuit de noordelijk en oostelijk gelegen woonwijken, vanuit het recreatiegebied in het westen en vanuit het open ruimtegebied in het westen takken verscheidene fietspaden aan op de Meenseweg/N8, de Steverlyncklaan en de Zuiderring/N37. De oversteekbaarheid ter hoogte van de Zuiderring/N37 werd veilig georganiseerd door middel van een fietserstunnel ten westen van de rotonde Steverlyncklaan. De oversteekbaarheid bij de Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan wordt georganiseerd door middel van belijning. Het wegprofiel is niet vertragend aangelegd en onveilig. Tussen de noordelijke woonwijken, de oostelijke woonwijken, de Zuiderring/N37 en het recreatiegebied in het westen bestaat momenteel een 'gat' in het fietsnetwerk.

De site Picanol kent momenteel slechts één toegang voor vrachtverkeer. De toegang bevindt zich aan de Steverlyncklaan. Ter hoogte van de toegang bestaat geen wachtzone op eigen terrein waardoor zich wachtlijnen van vrachtverkeer vormen op de openbare weg.

5.2.2 Nul-alternatief

Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel

Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)

Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel

Het nul-alternatief wijzigt de referentiesituatie niet.

De ontsluiting in het woon-projectgebied werd bestemd binnen het BPA Kruiskalsijde. De ontsluiting werd slechts deels ontwikkeld. De niet-ontwikkelde delen zijn in eigendom van verscheidene particuliere eigenaars en ingericht als tuin (ter hoogte van Watertorenstraat 13, Watertorenstraat 18 – 20 en Meenseweg 146), zijn braakliggend (1^e afdeling sectie C nr. 37/2Y2 en 37/2X2) of in gebruik als weiland (1^e afdeling sectie C nr. 42C). Gezien de bestaande inrichting is het weinig waarschijnlijk dat de eigenaars toegang zullen verlenen naar achterliggende gronden. Indien de woonontwikkeling geen invulling kent, zal ook blijvend het 'gat' in het netwerk voor traag verkeer blijven bestaan.

Bij de toekomstige herinrichting van de Meenseweg/N8 wordt eveneens het kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan heraangelegd en dat in functie van verkeersveiligheid. De wijze van herinrichting werd nog niet beslist. Mits heraanleg als rotonde is een inname van privaat terrein noodzakelijk. Deze inname is in de huidige bestemmingsplannen niet bepaald.

In het BPA Zuiderring werd ten oosten van de uitbreidingszone voor Picanol een bijkomende in- en uitrit ingetekend vanaf de Zuiderring (art. 5). De toegang werd niet gerealiseerd.

5.2.3 Mogelijke effecten plan

Het RUP tracht door twee maatregelen de ontwikkeling van het woon-projectgebied te bespoedigen: er wordt enerzijds een bijkomende ontsluiting voorzien en anderzijds wordt bij ontwikkeling van gronden een toegang tot achterliggende gronden te verplicht. Gekoppeld hieraan wordt eveneens een doorwaadbaar voor traag verkeer als voorwaarde aan de ontwikkeling gekoppeld zodat het 'gat' in het netwerk ingevuld geraakt.

Ter hoogte van de hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan zal in het RUP ruimte bestemd worden voor een eventuele inname van privaat terrein voor de aanleg van een rotonde.

De bestemde bijkomende in- en uitrit langsheen de Zuiderring wordt behouden maar zal mogelijk verplaatst worden en kan gescheiden georganiseerd worden. Op die manier kan het verkeer gespreid worden en de Steverlyncklaan ontlast worden. Het profiel op de Zuiderring/N37 is eveneens meer aangepast op het zwaar vrachtverkeer.

Het RUP kent een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

5.2.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan levert binnen de discipline 'mens: mobiliteit' geen significant negatief maar een positief effect op ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

5.3 MENS: HINDER EN RISICO'S

5.3.1 Referentiesituatie

Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2017

De steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 wordt getypeerd door ééngesinswoningen met een nagenoeg uniform en aansluitend profiel van twee bouwlagen plus een hellend dak evenwijdig aan de straatzijde. Gezien de breedte van de wegzate levert het gabariet geen schaduweffect of verminderde lichtinval naar de overzijde van de straat. Gezien het gelijklopend gabariet, zijnde een hoofdvolume met beperkte diepte (ongeveer 10m à 12m) en een eventuele uitbreiding op het gelijkvloers, bestaat eveneens geen inkijk in de tuin van de burens.

Het plangebied van het RUP omvat momenteel lokale bedrijvigheid (hoek bedrijvigheid Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan) en een industriële site (site Picanol).

Zowel de lokale bedrijvigheid als de site Picanol kent voldoende buffering naar de omgeving toe. De bestaande site Picanol kent volgende buffering: een haagstructuur ten aanzien van bouwonderneming Desodt, een groenzone van laag- en hoogstammig groen tussen de 7m en 30m ten aanzien van het centraal (te ontwikkelen) woongebied, het park Picanol naar het oosten toe en een weiland met rondom een groenzone van laag- en hoogstammig groen tussen de 8m en 20m breed in het zuiden (de zone voor uitbreiding).

5.3.2 Nul-alternatief

Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel

Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)

Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel

De bewoning langsheen de steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 staat binnen het BPA Kruiskalsijde bestemd voor gesloten bebouwing (art. 1). Door de beperking van het gabariet tot maximaal twee bouwlagen plus een hellend dak wijzigt het nul-alternatief niet van de referentiesituatie.

Het nul-alternatief wijzigt de referentiesituatie niet voor de bestaande site Picanol maar wel voor de zone voor uitbreiding voor het bedrijf Picanol. De zone is momenteel in gebruik als weiland en kan in gebruik genomen worden door het bedrijf. Het type bedrijvigheid wijzigt echter niet, het betreft een uitbreiding van het bestaand bedrijf. Andere industriële ontwikkeling is niet toegestaan. De site dient cfr. het BPA Zuiderring ook blijvend gebufferd te worden naar de omgeving toe.

5.3.3 Mogelijke effecten plan

Niet elke locatie is geschikt voor meergezinswoningen. Onder meer de hindereffecten (schaduw, lichtinval en inkijk) naar de omgeving toe dienen in rekening gebracht te worden. Binnen de analyse voor het RUP werden deze effecten ingecalculeerd door onder meer de breedte van de weg te controleren en ook de kenmerken van de buurpercelen:

- Wegtype: de Meenseweg/N8 kent ter hoogte van de plangebied een 2x1-profiel plus een tussenstrook en aanliggend fietspad. De wegzate heeft een breedte tussen de 15m en 20m. Het wegprofiel is bijgevolg voldoende breed om eventuele schadueffecten of verminderde lichtinval ten gevolge van een hoger gabariet (noodzakelijk voor de realisatie van meergezinswoningen) op te vangen.
- Kenmerken van de buurpercelen: een ééngezinswoning in een rijwoningstructuur wordt klassiek gekenmerkt door een hoofdvolume met beperkte diepte (ongeveer 10m à 12m) en een eventuele uitbreiding op het gelijkvloers. Om de noodzakelijke woonoppervlakte te kunnen realiseren, vraagt een meergezinswoning ook op het verdiep (en eventueel tweede verdiep) een grotere bouwdiepte. Wanneer dergelijke meergezinswoning naast een klassieke ééngezinswoning gerealiseerd wordt, ontstaat veelal een ruimtelijk conflict: het perceel van de burens ontvangt minder zon en lichtinval, er ontstaat inkijk in de tuin ...

Onderhavig RUP staat toe dat de zone langsheen de Meenseweg/N8 (deels) kan verdichten met meergezinswoningen: het tankstation Lemenu (in nabestemming) en de percelen Meenseweg 128 – 140 (even nummers) kunnen in gabariet verhogen en evolueren naar meergezinswoningen. Binnen de parkstructuur van de Meenseweg 142 kunnen meergezinswoningen toegestaan worden, de sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt echter niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. De rijstructuur van 27 woningen, Meenseweg 156 – 208 (even nummers), dienen bestemd te blijven voor rijwoningen of vrijstaande woningen met tuin.

Het type bedrijvigheid, zijnde lokale bedrijvigheid of specifieke regionale bedrijvigheid voor de site Picanol, blijft dezelfde. De bestemming noch de locaties wijzigen.

Het RUP levert geen significant negatief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

5.3.3.1 RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT-TOETS (RVR-TOETS)

Bij het opstellen van een RUP dient nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. De controle gebeurt op basis van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportage.

Uit de RVR-toets (meer detail: zie 6) blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. Hierdoor kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten. Het plan dient niet voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

5.3.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'mens: hinder en risico's' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. De RVR-toets geeft aan dat de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) wordt uitgesloten.

5.4 FAUNA EN FLORA

5.4.1 Referentiesituatie

Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2017

Kaart 26: plangebied en omgeving – speciale beschermingszones

Kaart 27: plangebied en omgeving – VEN-gebieden en reservaten

Kaart 28: plangebied en omgeving – biologische waarderingskaart (versie 2)

Het plangebied is niet gelegen binnen of ligt niet in de onmiddellijk omgeving van een speciale beschermingszone (Vogelrichtlijngebieden cfr. de Europese Richtlijn 79/409/EEG of Habitatrichtlijngebieden cfr. de Europese Richtlijn 92/43/EEG) noch van een reservaat of VEN-gebied. Binnen een straal van 5km bevindt zich enkel het habitatrichtlijngebied 'Westvlaamse Heuvelland', het reservaat 'Kanaal Ieper-Komen' en het GEN-gebied 'Ieperboog'.

Een deel van het plangebied staat opgenomen in de biologische waarderingskaart:

- Parkgebied Meenseweg 142 en tuin Meenseweg 144: complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen met name (1) een kasteelpark met (2) een houtkant in meidoorn en (3) een bomenrij met gemengd loofhout.
- Weide Meenseweg 144: complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen met name (1) een soortenarm permanent cultuurgrasland (2) een soortenrijk permanent cultuurgrasland (3) een houtkant en (4) een bomenrij met een dominantie van wilgen.
- Parkgebied Meenseweg 150 en tuinen Meenseweg 146, 146A en 148: biologisch waardevol met name een kasteelpark.
- Meenseweg 152B:
 - Tuin: complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen met name (1) een soortenarm permanent cultuurgrasland (2) een soortenrijk permanent cultuurgrasland (3) een houtkant en (4) een bomenrij met een dominantie van wilgen.
 - Waterpartij: biologisch zeer waardevol met name (1) eutroof water met (2) een bomenrij.
- Groenbuffer rondom het weiland ten zuiden van Picanol (zone voor uitbreiding): biologisch waardevol met name een loofhoutaanplant.
- Ten zuiden van de Zuiderring:
 - Oosten: complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen met name (1) een soortenarm cultuurgrasland en (2) een veedrinkpoel.
 - Centraal: biologisch waardevol met name (1) een loofhoutaanplant en (2) gemengd loofhout.

- o Westen: complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen met name (1) verruigd grasland (2) soortenrijk permanent grasland (3) mesofiel hooiland (4) vochtig grasland gedomineerd door russen (5) dotterbloemgrasland (6) rietland en andere vegetaties van het rietverbond en (7) grote zeggenvegetatie.

5.4.2 Nul-alternatief

Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel

Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)

Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel

Binnen het nul-alternatief verschilt van de referentiesituatie. Binnen het nul-alternatief kunnen volgende elementen op de biologische waarderingskaart verdwijnen doordat ze binnen het BPA Kruiskalsijde bestemd staan voor open en halfopen bebouwing (art. 2 en 3):

- Een deel van het parkgebied Meenseweg 142 en integrale tuin Meenseweg 144: complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen met name (1) een kasteelpark met (2) een houtkant in meidoorn en (3) een bomenrij met gemengd loofhout.
- Weide Meenseweg 144: complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen met name (1) een soortenarm permanent cultuurgrasland (2) een soortenrijk permanent cultuurgrasland (3) een houtkant en (4) een bomenrij met een dominantie van wilgen.
- Het noordelijk deel van de percelen Meenseweg 146, 146A en 148: biologisch waardevol met name een kasteelpark.

5.4.3 Mogelijke effecten plan

Het RUP zal binnen het woon-projectgebied eveneens bebouwing toestaan cfr. het nul-alternatief. Bovenop wat in het nul-alternatief bestemd wordt, zal het RUP eveneens het parkgebied Meenseweg 142 bijkomende bebouwing toegestaan worden.

In tegenstelling tot het nul-alternatief wordt in het RUP de groene parkachtige omgeving als sterkte van het gebied beschouwd en dient vanuit deze sterkte de woonontwikkeling vormt te krijgen. Dit wil zeggen dat het RUP een blinde verdichting via een klassieke verkaveling en zuivere maximalisering van het aantal grondgebondenwoningen niet wenselijk acht. Een verdere verstening moet tegengegaan worden en de groene omgeving dient maximaal bewaard te worden. Binnen het projectgebied moet gezocht worden naar de gewenste variatie aan typologieën, hoogtes, het aantal eenheden en de inplanting ervan. Een ontwikkeling van het parkgebied Meenseweg 142 kan onder deze filosofie ook mits behoud van de parkstructuur bij de invulling met bijkomende eenheden.

Het RUP kent een positief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

5.4.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'fauna en flora' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Ten aanzien van het nul-alternatief wordt dit zelfs een positief effect.

5.5 LANDSCHAP, CULTUREEL ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

5.5.1 Referentiesituatie

Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2017

Kaart 10: plangebied – vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed

Kaart 11: plangebied en omgeving – beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten

Kaart 12: plangebied en omgeving – aangeduide ankerplaatsen

Kaart 13: plangebied en omgeving – beschermde landschappen

Kaart 14: plangebied en omgeving – vastgestelde inventaris archeologisch erfgoed

5.5.1.1 LANDSCHAP

Het woon-projectgebied en het park Picanol kent momenteel een groene parkachtige omgeving. De Menin Road South Military Cemetery is een belangrijk landschappelijk element in het gebied. Zoals de tuin bij Meenseweg 142 als Meenseweg 150 staat opgenomen in de inventaris landschappelijk erfgoed / historische tuinen en parken.

De steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 wordt getypeerd door een nagenoeg uniform en aansluitend profiel van twee bouwlagen plus een hellend dak evenwijdig aan de straatzijde.

De zone voor bedrijvigheid op de hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan kent eerder een klassieke gabarriet van twee bouwlagen met een plat dak of één bouwlaag plus een hellend dak. De huidige bedrijfsgebouwen op de site Picanol hebben een maximale nokhoogte van 12 tot 13m met een lokale uitzondering voor de gieterij waar de koepeloven een hoogte kent van 30m. Het straatbeeld langs de Steverlyncklaan is weinig kwalitatief.

De sportzone bevindt zich op het scharnierpunt (visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke. Het gebied bevat een parking, een voetbalterrein en een beachvolleyterrein. De twee sportterreinen zijn afgezet met een doorzichtige draadafsluiting. De zone bevat geen bebouwing en kent enkel lage reclamepanelen.

Het open ruimtegebied ten zuiden van het westelijk deel van het de Zuiderring/N37, met name het gebied dat aansluit op de Verdrongen Weide, is onderdeel van de vastgestelde ankerplaats 'Ieperse vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en heuvelrug Wijtschate-Mesen'. De rest van de ankerplaats omvat onder meer de vesten, de Verdrongen Weide, Zillebeke Vijver ...

5.5.1.2 CULTUREEL ERFGOED

Binnen het plangebied bevinden volgende elementen zich op de stedelijke lijst van waardevolle wederopbouwarchitectuur (niet beschermd of genomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed):

- Eenheidsbebouwing – Meenseweg 128 – 140 (even nummers)
- Villa – Watertorenstraat 18 – 20
- Wederopbouwgeheel – Meenseweg 156 – 158 (en 160, even nummers)
- Wederopbouwhoeve – Meenseweg 144

Binnen het plangebied liggen volgende elementen opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed:

- ID30398: eclectisch burgerhuis – Meenseweg 142
- ID30399: landhuis 't Kasteeltje met koetshuis en conciërgewoning – Meenseweg 150
- ID30400: villa Les Colibris – Meenseweg 160
- ID201078: Menin Road South Military Cemetery – Meenseweg tussen huisnummer 140 en 142
- ID213389: ingebouwde betonconstructie – Meenseweg bij huisnummer 142

Binnen het plangebied liggen volgende beschermd monumenten:

- ID12867: Menin Road South Military Cemetery – Meenseweg tussen huisnummer 140 en 142
- ID12635: een klein deel van de site Hellfire Corner (bevat de Britse schuilplaats Hellfire Corner ID213401 en de geallieerde militaire constructie spoorwegberm Hellfire Corner ID213541), de bunkers zelf bevinden zich buiten een plangebied – weide langs Zuiderring/N37, langs voormalig traject van de spoorweg leper-Zonnebeke

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied, bevinden zich volgend beschermd stadsgezicht: ID12834: ongeveer 1km ten noordwesten van het plangebied, binnen de vesten, bevindt zich het beschermd stadsgezicht van de Vismarkt en omgeving

5.5.1.3 ARCHEOLOGIE

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd archeologische site of een gebied waar geen archeologie te verwachten is.

Het deel van het plangebied ten westen van de Steverlyncklaan is gelegen binnen de vastgestelde archeologische zone van de historische stadskern van leper (ID11898). De archeologische zone loopt verder uit westwaarts.

5.5.2 Nul-alternatief

Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel

Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)

Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel

5.5.2.1 LANDSCHAP

Binnen het woon-projectgebied verschilt het nul-alternatief van de referentiesituatie. Een deel van het gebied staat binnen het BPA Kruiskalsijde bestemd voor open en halfopen bebouwing (art. 2 en 3) en kan zich hierdoor ontwikkelen via een klassieke verkaveling met private kavels en de nodige wegenis. Dit deel van het gebied kan binnen het nul-alternatief hierdoor zijn groene parkachtige omgeving grotendeels verliezen en eerder verstenen. De voorschriften leggen eveneens geen voorwaarden op voor het inwerken van de Menin Road South Military Cemetery in de ontwikkeling.

Binnen de steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 verschilt het nul-alternatief niet van de referentiesituatie. De voorschriften leggen een maximum op van twee bouwlagen van 3m hoog plus een hellend dak tussen de 35° en 50°. Het BPA legt geen voorwaarden op naar inkleding ten aanzien van de Steverlyncklaan en zal daarin eveneens niet verschillen van de referentiesituatie.

Wat betreft de zone voor bedrijvigheid op de hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan verschilt het nul-alternatief van de referentiesituatie:

- De zone staat binnen het BPA Kasteelwijk (art. 4) en BPA Kruiskalsijde (art. 5) grotendeels bestemd voor bedrijvigheid. Het weiland kadastraal gekend als 1^e afdeling sectie C nr. 42C kan zich hierdoor ontwikkelen voor bedrijvigheid.
- De bestaande gebouwen binnen de zone hebben een eerder klassiek gabariet van twee bouwlagen met een plat dak of één bouwlaag plus een hellend dak. Cfr. de voorschriften kan dit gabariet opgetrokken worden tot een kroonlijst van 7m en een nokhoogte van 11m.

De huidige bedrijfsgebouwen op de site Picanol hebben een maximale nokhoogte van 12 tot 13m met een lokale uitzondering voor de gieterij waar de koepeloven een hoogte kent van 30m, cfr. de bestemmingsplannen BPA Kasteelwijk en BPA Kruiskalsijde. Het park Picanol staat in de huidige plannen bestemd als parkgebied en wijzigt bijgevolg niet binnen het nul-alternatief. Het BPA legt eveneens geen voorwaarden op naar inkleding ten aanzien van de Steverlyncklaan en zal daarin eveneens niet verschillen van de referentiesituatie.

De uitbreidingszone voor de site Picanol, met name het weiland ten zuiden van de huidige site, kan cfr. art. 1 en 2 van het BPA Zuiderring ontwikkeld worden waardoor het nul-alternatief duidelijk verschilt van de referentiesituatie:

- De maximale toegestane hoogte van de gebouwen in de uitbreidingszone is 12m met uitzondering voor:
 - Gaszuiveringsinstallaties, warmtewisselaars en andere constructies of gebouwen die worden opgetrokken om hinderaspecten tegen te gaan of in energierecuperatie te voorzien, deze gebouwen kunnen tot 27m maar mogen enkel in het oostelijk en westelijk deel van de zone.

- Gebouwen die door hun architecturale opvatting een meerwaarde leveren voor de omgeving en fungeren als blikvanger, deze gebouwen kunnen een hoogte hebben van maximaal 25m maar mogen enkel in het centraal deel.
- De zone ten oosten, zuiden en westen landschappelijk ingekleed door een 'bufferzone'. Ter hoogte van een kantoorgebied kan de zone evenwel onderbroken worden en meer parkachtig aangelegd worden.
- Ten oosten van de uitbreidingszone werd een bijkomende in- en uitrit ingetekend vanaf de Zuiderring (art. 5), deze ontsluiting is niet bestaande maar kan cfr. het BPA gerealiseerd worden.

De sportzone staat in het BPA Zuiderring bestemd als sportpark (art. 3*). De zone laat enkel openluchtsportvelden en bijhorende constructies toe. Reclamepanelen worden niet toegelaten, verlichtingsmasten moeten zo opgesteld worden dat ze het vestingslandschap minimaal aantasten en ballenvangers kunnen een maximale hoogte hebben van 6m en moeten transparant zijn. Het nul-alternatief verschilt van de referentiesituatie zijnde dat ze reclamepanelen verbiedt.

Het open ruimtegebied ten zuiden van de Zuiderring/N37 staat in het BPA Zuiderring in het oosten bestemd als agrarisch gebied (art. 10) en in het westen als waterwinningsgebied (art. 11). Het nul-alternatief zal de referentiesituatie niet wijzigen.

5.5.2.2 CULTUREEL ERFGOED

Het nul-alternatief verschilt van de referentiesituatie zijnde dat de bestemmingsvoorschriften in het BPA Kruiskalsijde aangeven dat volgende twee elementen, opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, kunnen verdwijnen:

- ID30400: villa Les Colibris – Meenseweg 160. Dit element staat in het BPA Kruiskalsijde bestemd voor gesloten bebouwing (art. 1) en kan in die zin gesloopt worden.
- ID213389: ingebouwde betonconstructie – Meenseweg bij huisnummer 142. Dit element staat in het BPA Kruiskalsijde bestemd voor halfopen en open bebouwing (art. 3) en kan in die zin gesloopt worden.

5.5.2.3 ARCHEOLOGIE

Het nul-alternatief verschilt van de referentiesituatie. De eventuele ontwikkelingen cfr. de huidige BPA's kunnen mogelijks archeologische waarden op het terrein verdringen. De sportzone, de Zuiderring/N37 en het westelijk deel van het zuidelijk open ruimtegebied, allen gelegen in de vastgestelde archeologische zone, zijn evenwel reeds ontwikkeld. De overige delen zijn niet gelegen in een beschermde archeologische site, een vastgestelde archeologische zone of een archeologische zone opgenomen in een wetenschappelijke inventaris. Belangrijke archeologische vondsten zijn hierdoor niet onmiddellijk te verwachten.

Bijkomend dient opgemerkt dat alle ontwikkelingen onderhevig aan het decreet van 12.07.2013 (en latere wijzigingen) betreffende het onroerend erfgoed en het BVR van 16.05.2014 (en latere wijzigingen) betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet. Dit betekent dat in bepaalde gevallen de

bouwheer verplicht is een bekrachtigde archeologienota toe te voegen aan zijn bouwaanvraag. Het archeologisch vooronderzoek dient na te gaan of er op het terrein al dan niet archeologisch erfgoed aanwezig kan zijn en stelt maatregelen voor om met het aanwezige erfgoed om te gaan.

5.5.3 Mogelijke effecten plan

5.5.3.1 LANDSCHAP

Woon-projectgebied

Het RUP zal binnen het woon-projectgebied eveneens bebouwing toestaan cfr. het nul-alternatief. Bovenop wat in het nul-alternatief bestemd staat, zal het RUP eveneens in het parkgebied Meenseweg 142 bijkomende bebouwing toestaan.

In tegenstelling tot het nul-alternatief wordt in het RUP de groene parkachtige omgeving als sterkte van het gebied beschouwd en dient vanuit deze sterkte de woonontwikkeling vormt te krijgen. Dit wil zeggen dat het RUP een blinde verdichting via een klassieke verkaveling en zuivere maximalisering van het aantal grondgebondenwoningen niet wenselijk acht. Een verdere verstening moet tegengegaan worden en de groene omgeving dient maximaal bewaard te worden. Binnen het projectgebied moet gezocht worden naar de gewenste variatie aan typologieën, hoogtes, het aantal eenheden en de inplanting ervan. Een ontwikkeling van het parkgebied Meenseweg 142 kan onder deze filosofie ook mits behoud van de parkstructuur bij de invulling met bijkomende eenheden. Daarnaast dient cfr. de voorwaarden van ontwikkeling ook de Menin Road South Cemetery landschappelijk ingepast worden in de omgeving. Het RUP zal geen significant negatief effect kennen ten aanzien van de referentiesituatie en een positief effect ten aanzien van het nul-alternatief.

Steenwegontwikkeling Meenseweg/N8

Niet elke locatie is geschikt voor meergezinswoningen. Onder meer de inpassing in het straatbeeld dient mee in rekening gebracht te worden. Binnen de analyse voor het RUP werden dit effect ingecalculeerd: een ligging op een ruim kruispunt (bvb. het kruispunt met de Steverlyncklaan of Hovelandlaan) of ter hoogte van een bestaand open geheel in het straatbeeld (bvb. ter hoogte van de Menin Road South Military Cemetery) is sneller geschikt voor de realisatie van een meergezinswoning. Een hoger gabariet kan op deze locaties gemakkelijker ingepast worden dan bvb. op een centraal punt binnen een rijwoningstructuur

Na toetsing aan deze en andere factoren laat onderhavig RUP toe dat de zone langsheen de Meenseweg/N8 (deels) kan verdichten met meergezinswoningen: het tankstation Lemenu (in nabestemming) en de percelen Meenseweg 128 – 140 (even nummers) kunnen in gabariet verhogen en evolueren naar meergezinswoningen. Binnen de parkstructuur van de Meenseweg 142 kunnen meergezinswoningen toegestaan worden, de sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt echter niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. De rijstructuur van 27 woningen, Meenseweg 156 – 208 (even nummers), dienen bestemd te blijven voor rijwoningen of vrijstaande woningen met tuin.

Het RUP levert geen significant negatief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

Zone voor bedrijvigheid op de hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan

Het RUP brengt geen wijzigingen aan in het gabariet, zal blijvend een buffering vragen naar omgevende bewoning en eveneens een kwantitatieve inwerking in het straatbeeld eisen ten aanzien van de Steverlyncklaan. Het RUP levert geen significant negatief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

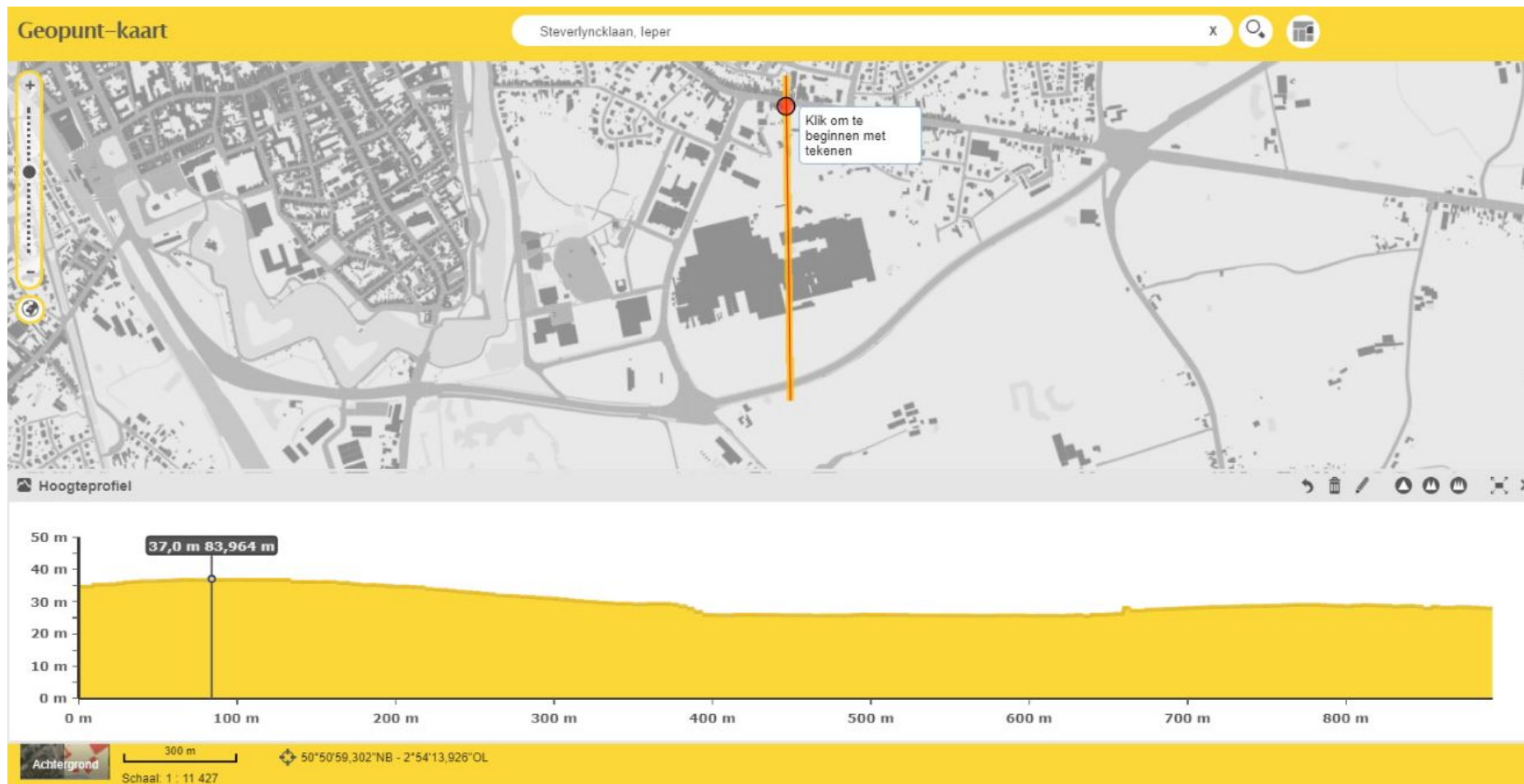
Picanol

De bouwhoogte op de huidige site Picanol en de uitbreidingszone wordt opgetrokken van 12m of 13m naar 20m met een vrije dakvorm en centraal tot 40m. Binnen de voorschriften zullen evenwel de nodige inplantingsregels opgelegd worden ten aanzien van de rooilijn en de kavelgrenzen met het park Picanol, het bosgebied, de lokale bedrijvigheid en het woon-projectgebied zodoende de hoogte van de gebouwen zo min mogelijk landschappelijke impact kent. De bouwhoogte tot 40m wordt enkel toegestaan indien deze afstanden minimaal 50m bedragen. Er dient bijkomend opgemerkt te worden dat het maaiveld op de site Picanol ongeveer 10m lager ligt ten aanzien van de omgeving waardoor het huidige reliëf de bouwhoogte ten aanzien van het landschap zal afzwakken in plaats van te versterken (meer detail: zie figuur 11 en 12).

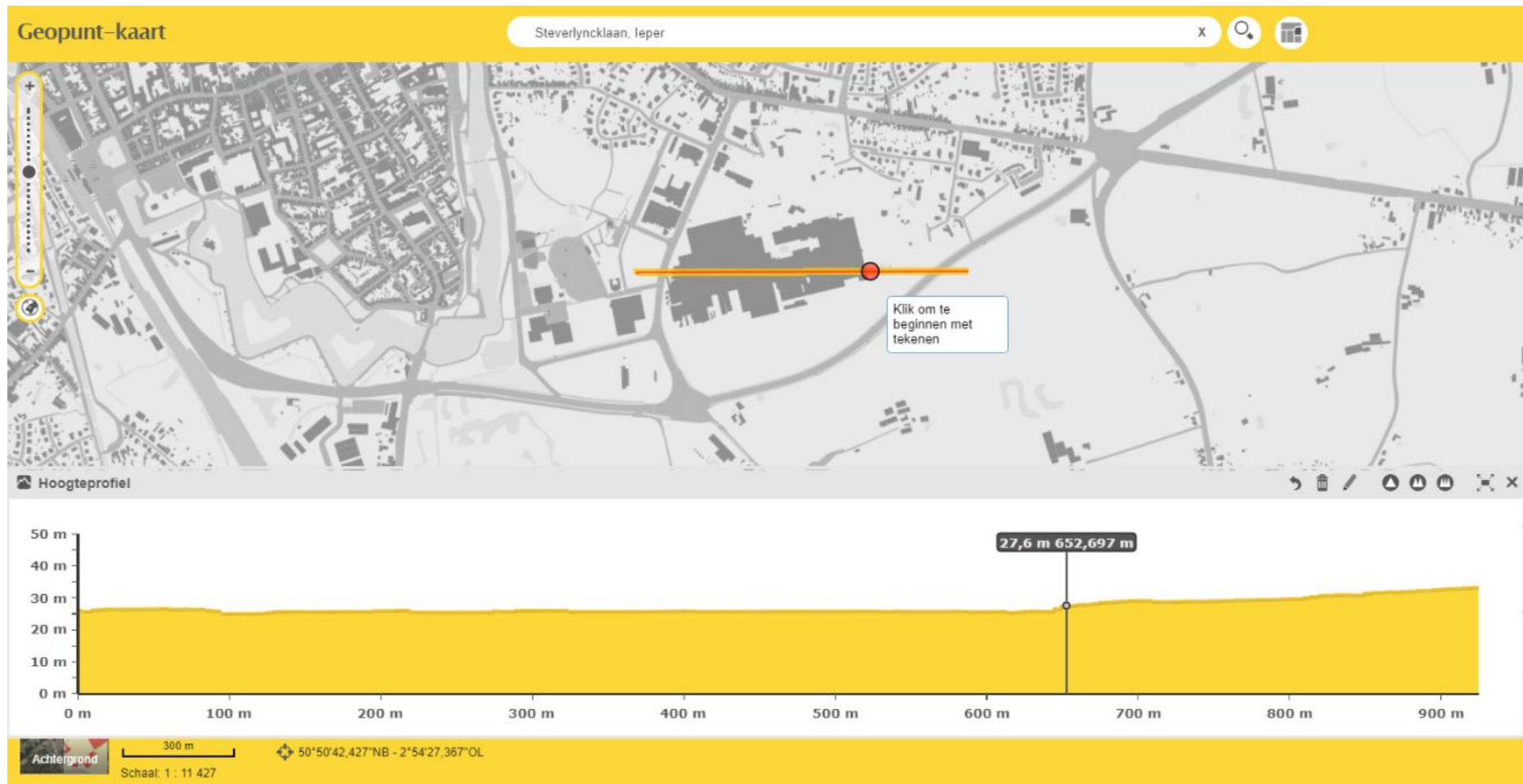
Bijkomend wordt blijvend de noodzakelijke buffering gevraagd naar de omgevende bewoning, recreatie en open ruimte: (1) het woon-projectgebied, (2) de Zuiderring/N37 en het meer zuidelijk gelegen open ruimtegebied en (3) het meest zuidelijk deel van de Steverlyncklaan ter hoogte van de voetbalterreinen. Het park Picanol en de ontwikkeling van het weiland op het perceel 16^e afdeling sectie A nr. 299B naar bosgebied wordt eveneens behouden als ruime buffer naar de oostelijke woonontwikkeling toe.

Daarnaast wordt eveneens aangegeven dat de architectuur, het materiaal en de vormgeving moeten bijdragen tot de ruimtelijke (rand)afwerking naar de Steverlyncklaan, de Zuiderring/N34 en het meer zuidelijk gelegen open ruimtegebied. Het bedrijf Picanol kent als internationaal bedrijf geen zichtbaarheid/uitgangsbord binnen het stedelijk landschap. De ontbrekende visibiliteit kan gerealiseerd worden in de zuidelijke, nog braakliggende, uitbreidingszone. In functie hiervan kan de groenbuffer ten aanzien van de Zuiderring/N37 lokaal onderbroken worden. Om een correcte randafwerking naar het zuidelijk open ruimtegebied te garanderen dient in ruil een kwalitatieve architectuur en vormgeving gebruikt te worden, kwalitatieve materialen én een groene en landschappelijke inkleding.

Het RUP levert geen significant negatief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.



Figuur 11: NZ-doorsnede plangebied – maiveld (bron: www.geopunt.be 03.02.2018)



Figuur 12: OW-doorsnede plangebied – maaveld (bron: www.geopunt.be 03.02.2018)

Sportzone

De voorschriften van het BPA Zuiderring worden behouden maar herwerkt naar een meer hedendaagse formulering. Bij de herformulering zal sterk aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing van de sportzone. Dit betekent dat onder meer de toegestane constructies, gebouwen, verharding, reclame en verlichting duidelijk omschreven zullen worden zodoende een minimale visuele hinder ontstaat ter hoogte van het scharnierpunt.

Het RUP levert geen significant negatief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

Zuidelijk open ruimtegebied

10) en in het westen als waterwinningsgebied (art. 11). Het RUP levert geen significant negatief effect ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

5.5.3.2 CULTUREEL ERFGOED

Het RUP verschilt van het nul-alternatief. Cfr. artikel 23 van de gemeentelijke verordening 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, kunnen (§1) waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen niet gesloopt worden tenzij (§2) onder bijzondere omstandigheden die de sloop rechtvaardigen. Onder meer een historisch stedenbouwkundig en architectonische afweging opgenomen in een bestemmingsplan (zoals onderhavig RUP) kunnen een ‘bijzondere omstandigheid’ invoeren en rechtvaardigen. Het waardevol erfgoed werd met deze reden geëvalueerd in het RUP:

- Villa Watertorenstraat 18 – 20: een waardevolle villa uit de wederopbouwperiode en zichtbaar vanop de Menin Road South Military Cemetery. Het perceel kan verder ontwikkeld worden waarbij de nieuwbouw van hoge kwaliteit dient te zijn en respect moet tonen voor de omgeving. De villa kan behouden blijven maar mag ook vervangen worden door nieuwbouw.
- Meenseweg 128 – 140 (even nummers): een eenheidsbebouwing uit de wederopbouwperiode maar zonder noemenswaardige erfgoedkenmerken. De woningen kunnen gesloopt worden en vervangen worden door meergezinswoningen. Door de ligging naast de Menin Road South Military Cemetery moet de nieuwbouw van hoge kwaliteit zijn en respect tonen voor de omgeving.
- Burgerhuis Meenseweg 142, de ingebouwde betonconstructie en de omringende tuin: een zeer waardevol ensemble dat in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. Het ensemble is onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, de wederopbouwvanden met huisnummer 156 en 158 en de villa Les Colibris met nummer 160. De betonconstructie kent in hoofdzaak een contextwaarde door zijn ligging nabij de militaire begraafplaats. Een sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. Bij de ontwikkeling van het perceel met bijkomende woonentiteiten is er nood aan een totaalvisie rond het aanwezige bouwkundig en landschappelijk erfgoed. Bij ontwikkeling dient onder meer (1) de omringende haag, de oprit met hek, de vijver met brug en het boombestand (zoveel mogelijk) behouden te blijven en moet (2) ook de beeldwaarde van het park van buitenaf behouden worden. → Binnen het nul-alternatief kon de betonconstructie gesloopt worden.

- Wederopbouwhoeve Meenseweg 144 en het bijhorende hoekperceel met waardevolle tuin en omhaagd weiland: een uitloper van de parkstructuur Meenseweg 142. De hoeve en het perceel dienen als één geheel gezien te worden met het ensemble rondom de Meenseweg 142 en ook in die zin bewaard en ontwikkeld te worden. Een sloop van het gebouw wordt niet toegestaan en de landschappelijke structuur dient maximaal behouden te worden. → Binnen het nul-alternatief kon de hoeve gesloopt worden.
- 't Kasteeltje, het koesthuis, de conciërgewoning en de omringende tuin: een zeer waardevol ensemble dat in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. Een sloop van de gebouwen is niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. Om meer flexibiliteit te garanderen, zal een beperkte volume-uitbreiding mogelijk zijn, kan eveneens de verharding beperkt uitbreiden en zal het gebied ontsloten kunnen worden via de bedrijfssite Picanol. Er dient hierbij aandacht te gaan naar een maximaal behoud van het park: hek, oprijlaan, tuinkamers en beplanting. De volume-uitbreiding zal ook ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdvolume en zal moeten rekening houden met het schilddak met houten dakkapellen, het middenrisaliet met fronton, de gele baksteenbouw met arduinen details, de ritmiek in de muuropeningen, het schrijnwerk met verdeling en balkon. De mogelijkheden kunnen bijgevolg enkel indien alle erfgoedwaarden en landschappelijke karakteristieken van zowel de gebouwen als het park behouden blijven.
- Meenseweg 156 – 160 (even nummers):
 - 156 – 158: het gebouw met nummer 156 is een beeldbepalend hoekpand uit de wederopbouwperiode dat in oorspronkelijke staat bewaard is (inclusief schrijnwerk), het gebouw met nummer 158 is een eenvoudig wederopbouwpannd. De gebouwen zijn onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, het ensemble Meenseweg 142 en de villa Colibri met huisnummer 160. Een sloop en vervangen door meergezinswoning wordt niet toegestaan. → Binnen het nul-alternatief konden de panden gesloopt worden.
 - 160: de villa Colibris is een zeldzaam voorbeeld van villa in cottagestijl en is in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. De villa met tuin en omheining is onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, het ensemble Meenseweg 142 en de wederopbouwpannden met huisnummer 156 en 158. Een sloop en vervangen door meergezinswoning wordt niet toegestaan. → Binnen het nul-alternatief kon de villa gesloopt worden.

Het RUP kent geen significant negatief effect ten aanzien van de referentiesituatie noch ten aanzien van het nul-alternatief.

5.5.3.3 ARCHEOLOGIE

Het RUP verschilt niet van het nul-alternatief. Het RUP kent geen significant negatief effect ten aanzien van de referentiesituatie noch ten aanzien van het nul-alternatief.

5.5.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'landschap, cultureel erfgoed en archeologie' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

5.6 BODEM EN WATER

5.6.1 Referentiesituatie

Kaart 8: plangebied en omgeving – waterlopen
Kaart 9: plangebied en omgeving – overstromingsgevoelige gebieden 2017
Kaart 29: plangebied en omgeving – winterbedkaart
Kaart 30: plangebied en omgeving – hellingkaart
Kaart 31: plangebied en omgeving – erosiegevoelige gebieden
Kaart 32: plangebied en omgeving – grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Kaart 33: plangebied en omgeving – infiltratiegevoelige gebieden
Kaart 34: plangebied en omgeving – verontreinigde gronden

5.6.1.1 VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS

Net ten oosten van de rotonde Steverlyncklaan stroomt de Ziltebeek (WY.7.15 2^e categorie) onder de Zuiderring/N37 door. De Ziltebeek komt uit het zuiden (Zillebekevoetweg) en stroomt na de kruising met de N37 langsheen de N37 naar de Ieperlee.

5.6.1.2 WATERTOETS

Winterbedkaart: het plangebied is niet gelegen in een winterbed van een waterloop.

Hellingkaart: het plangebied gebied is licht hellend met delen $< 0,5\%$ en delen tussen de $0,5-5\%$. Gezien de grootte van het gebied levert dit evenwel een hoogteverschil van ongeveer 10m tussen het centraal gedeelte en het meest noordelijk en zuidelijk punt (meer detail: zie figuur 11 en 12). Lokaal bevinden zich hellingsgraden tussen de 50% en 10% tot $> 10\%$. Deze graden doen zich echter bij overgangen tussen percelen of intern op de site Picanol: de talud van de circulatieruimte rondom de gebouwen naar de parking of de talud van de circulatieruimte rondom de gebouwen naar het park Picanol.

Erosiegevoelige gebieden: het plangebied is op bepaalde delen erosiegevoelig met name de flauwe hellingen van het noorden en zuiden richting het lager gelegen centraal gebied.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden: het plangebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming met uitzondering van de zones gelegen in overstromingsgevoelig gebied, deze zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming (zie lager).

Infiltratiegevoelige gebieden: het plangebied is voor het merendeel infiltratiegevoelig met uitzondering van de zuidelijke zone, momenteel in gebruik als weiland maar binnen het BPA Zuiderring bestemd als zone voor uitbreiding voor het bedrijf Picanol.

Overstromingsgevoelige gebieden:

- Mogelijk overstromingsgevoelig:
 - +/- 35.000m² ter hoogte van de zuidelijk gelegen weilanden bestemd in het BPA Zuiderring als het bosgebied en het oostelijk gedeelte uitbreidingszone voor het bedrijf Picanol.
 - +/- 3.000m² langsheen de Zuiderring/N37, ten oosten van het hierboven vermeld gebied.
 - 7.500m² ter hoogte van het sportterrein in het plangebied.
 - 7.500m² langsheen de Zuiderring/N37, ten westen van het hierboven vermeld gebied.
- Effectief overstromingsgevoelig: +/- 8.500m² langsheen de Zuiderring/N37, ten zuiden van het hierboven vermeld gebied. Deze zone strekt zich buiten het plangebied verder uit naar het zuiden, rondom de Verdronken Weide.

5.6.1.3 SIGNAALGEBIED

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

5.6.1.4 WAARDEVOLLE BODEMS

Het plangebied bevat volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen geen waardevolle bodems.

5.6.1.5 VERONTREINIGDE GRONDEN

Binnen het plangebied werden drie oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Tankstation Lemenu: 2058 – OBO (oriënterend bodemonderzoek) en BBO (beschrijvend bodemonderzoek) – laatste OBO 2009
- Bouwonderneming Desodt: dossiernr. 5166 – OBO – laatste OBO 1999
- Picanol: dossiernr. 358 – OBO, BBO, BSP (bodemsaneringsproject) en EEO (eindverklaring) – laatste BBO 2017

Binnen het plangebied bevinden zich geen meldingen van bodemverontreiniging noch meldingen of vaststellingen van een schadegeval.

5.6.2 Nul-alternatief

Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel

Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)

Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel

Binnen het nul-alternatief is verdere ontwikkeling en verharding mogelijk voornamelijk ter hoogte van het woon-projectgebied en binnen de uitbreidingszone voor Picanol. Het nul-alternatief verschilt op die locaties van de referentiesituatie.

Cfr. het decreet van 18.07.2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid en de gewestelijke verordening van 05.07.2013 (en latere wijzigingen) inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zullen de nodige waterbuffers en infiltratievoorzieningen verplicht gerealiseerd moeten worden. Met betrekking tot de watertoets zal hiervoor in volgende gevallen advies gevraagd moeten worden aan de provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen:

- Ten gevolge van mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater:
 - Voor projecten gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
 - En/of vanaf een toename van 0,1 ha in horizontale dakoppervlakte en/of verharde oppervlakte;
 - En/of vanaf een ontwikkeling minder dan 10m van de Hazebeek.
- Ten gevolge van mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het grondwater:
 - Voor projecten gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
 - En/of vanaf een toename van meer dan 1 ha in horizontale dakoppervlakte en/of verharde oppervlakte;
 - En/of mits het realiseren van ondergrondse constructies (bvb. ondergrondse garages), met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 m, die dieper gelegen zijn dan 5m onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van meer dan 100m.

De toegestane lokale bedrijvigheid en de industriële bedrijvigheid bij Picanol dienen elk te voldoen aan de gangbare milieuwetgeving zodoende bodemverontreiniging voorkomen wordt.

5.6.3 Mogelijke effecten plan

Binnen het woon-projectgebied zal het RUP ten aanzien van de discipline 'water' een positief effect kennen in vergelijking met het nul-alternatief en geen significant negatief effect kennen ten aanzien van de referentiesituatie. In tegenstelling tot het nul-alternatief wordt in het RUP immers de groene parkachtige omgeving als sterkte van het gebied beschouwd en dient vanuit deze sterkte de woonontwikkeling vormt te krijgen. Dit wil zeggen dat het RUP een blinde verdichting via een klassieke verkaveling en zuivere maximalisering van het aantal grondgebondenwoningen niet wenselijk acht. Een verdere verstening wordt tegengegaan en de groene omgeving wordt maximaal bewaard. Deze ontwikkeling moet de natuurlijke waterhuishouding van het licht hellend, beperkt erosiegevoelig maar infiltratiegevoelig gebied ten goede komen.

De verdere ontwikkeling voor bedrijvigheid binnen het RUP zal net als het nul-alternatief moeten voldoen aan de gangbare milieuwetgeving en wetgeving met betrekking tot waterbuffering. Binnen de uitbreidingszone voor de site Picanol wordt in vergelijking met het nul-alternatief geen bezettingsgraad opgelegd. Dit betekent dat de zone integraal kan verhard worden waar dat binnen het nul-alternatief slechts 70% was. Omdat deze zone van nature niet

infiltratiegevoelig is, dient alsnog geoordeeld te worden dat het RUP geen significant negatief effect kent ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

5.6.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Binnen de discipline 'bodem en water' wordt geen significant negatief effect verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Voor het woon-projectgebied wordt zelfs een positief effect verwacht met betrekking tot de waterhuishouding.

5.7 GELUID EN TRILLINGEN

5.7.1 Referentiesituatie

Binnen de referentiesituatie worden geluid en trillingen voornamelijk veroorzaakt door de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied (lokale bedrijvigheid en de activiteiten op de site Picanol) en de verkeersbewegingen langsheen de Meenseweg/N8, de Steverlyncklaan en de Zuiderring/N37.

5.7.2 Nul-alternatief

Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel

Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)

Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel

Binnen het nul-alternatief blijven de verkeersbewegingen langsheen de wegenis dezelfde met uitzondering van een mogelijke verhoging van het vrachtverkeer ten gevolge van een uitbreiding van de site Picanol. De BPA Zuiderring voorziet echter een bijkomende ontsluiting op de Zuiderring/N37 waardoor het verkeer gespreid kan worden. Het type bedrijfsactiviteiten blijft dezelfde en zal met betrekking tot geluid en trillingen geen verschil kennen ten aanzien van de referentiesituatie.

Het nul-alternatief verschilt slechts marginaal van de referentiesituatie.

5.7.3 Mogelijke effecten plan

Het RUP verschilt met betrekking tot de discipline 'geluid en trillingen' niet van het nul-alternatief. Het RUP geen significant negatief effect kent ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.

5.7.4 Conclusie en aanbevelingen (milderende maatregelen)

Het plan levert geen significant negatief effect op ten aanzien van het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven binnen de discipline 'geluid en trillingen'.

5.8 GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

De situering van het plangebied en het programma is van die aard dat de mogelijke effecten geen landelijk of gewestelijk grensoverschrijdend karakter kennen.

5.9 ALGEMENE BEOORDELING EN CONCLUSIE REKENING HOUDEND MET CUMULATIEVE EFFECTEN

	Mogelijke effecten	Conclusie en aanbevelingen
Mens: ruimtelijk functioneel	<p>WOON-PROJECTGEBIED</p> <p>Onderhavig RUP staat toe dat het woon-projectgebied zich kan ontwikkelen cfr. de gangbare visies met <u>betrekking tot slim en kwalitatief verdichten</u> en zal hierdoor een <u>positief effect kennen ten aanzien van de referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>. Het gebied kent een <u>ideale ligging</u>: binnen de contour van het kleinstedelijk gebied leper, op wandelafstand van alle noodzakelijke voorzieningen (school, winkel ...) en op fietsafstand van het station, het centrum, de stedelijke sportinfrastructuren en de open, groene en recreatieve gebieden van de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke. Zoals bepaald in het kader met <u>ruimtelijke richtlijnen</u> (meer detail: zie 1.3.2.1) wordt ingezet op de kwaliteiten van het gebied en worden ook de huidige knelpunten getackeld.</p> <p>Vooreerst wordt het gebied sterk verdicht zonder hierbij louter te streven naar grondgebonden woningen. Het is de bedoeling in te zetten op een differentiatie aan typologieën met een inwerking van verticaliteit. Op die manier wordt <u>verstening vermeden</u> en wordt de belangrijke <u>groene long</u> binnen de 19^e eeuwse gordel, wat het gebied momenteel is, <u>behouden</u>. Met diezelfde reden wordt ook het parkgebied Meenseweg 142 herbestemd naar woonparkgebied, weliswaar onder de voorwaarde dat de landschappelijk waardevolle parkstructuur maximaal behouden wordt en de aanwezige bouwkundige erfgoedwaarden, waaronder het bestaand burgerhuis en betonconstructie, niet gesloopt worden.</p> <p>Gekoppeld aan deze voorwaarde dient het gebied bij ontwikkeling voldoende <u>porositeit in het stadsweefsel</u> in te bouwen. De groene long dient toegankelijk gemaakt te worden</p>	<p>Het plan <u>doorstaat de toets aan het structuurplan</u> en levert binnen de <u>discipline 'mens: ruimtelijk functionele aspecten'</u> geen significant negatief maar een <u>positief effect</u> op ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Het RUP beantwoordt maximaal aan het te voeren 'stedelijk gebiedbeleid' binnen de contour van het kleinstedelijk gebied leper.</p>

	<p>voor het publiek, doorwaadbaar te zijn en zich in te werken in het bestaand netwerk voor traag verkeer. Duurzame mobiliteit is het leitmotiv, doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt geweerd.</p> <p>De huidige ontsluitingen voor het gebied, zoals in het BPA Kruiskalsijde bestemd, zijn in privaat bezit waarbij de eigenaars actueel geen baat hebben bij het toegang verlenen. Binnen het RUP wordt dit opgelost door een <u>bijkomende ontsluiting</u> aan te bieden en bij ontwikkeling van gronden een toegang tot achterliggende gronden te verplichten.</p> <p>STEENWEGONTWIKKELING MEENSEWEG/N8</p> <p>Onderhavig RUP staat toe dat de zone langsheen de Meenseweg/N8 (deels) kan verdichten met meergezinswoningen: het tankstation Lemenu (in nabestemming) en de percelen Meenseweg 128 – 140 (even nummers) kunnen in gabariet verhogen en evolueren naar meergezinswoningen. Binnen de parkstructuur van de Meenseweg 142 kunnen meergezinswoningen toegestaan worden, de sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt echter niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. De rijstructuur van 27 woningen, Meenseweg 156 – 208 (even nummers), dienen bestemd te blijven voor rijwoningen of vrijstaande woningen met tuin. Het RUP gaat ook hier uit van een slimme en kwalitatieve verdichting en zal hierdoor een <u>positief effect</u> kennen ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>In elke stad is een goede <u>mix</u> in het <u>woonaanbod noodzakelijk</u>. Meergezinswoningen zijn noodzakelijk voor jonge koppels zonder kinderen of ouderen die hun ruime woning buiten de stad verlaten. Rijwoningen met tuin bieden dan weer een plek voor jonge gezinnen met kinderen en voorkomen dat zij noodgedwongen uitwijken naar een verkaveling in randgemeenten. Vanuit deze optiek dienen bepaalde locaties voorbehouden te worden voor <u>ééngesinsrijwoningen</u> en kunnen andere geleidelijk verdichten met meergezinswoningen.</p> <p>Het plangebied kent een <u>ideale ligging</u> (zie hoger) en een <u>voldoende breed wegprofiel</u> om eventuele schaduweffecten of verminderde lichtinval ten gevolge van een hoger gabariet (noodzakelijk voor de realisatie van meergezinswoningen) op te vangen. Een verdere afweging gebeurde op basis van een 'inpassing in het straatbeeld', de</p>	
--	--	--

	<p>'erfgoedwaarden', de 'kenmerken van de buurpercelen' en de 'mogelijkheden op het perceel' zelf (meer detail: zie 1.3.2.1).</p> <p>ZONE BEDRIJVIGHEID HOEK MEENSEWEG/N8 - STEVERLYNCKLAAN</p> <p>Onderhavig RUP <u>behoudt</u> de bestemming <u>bedrijvigheid</u> maar zal het een meer hedendaagse invulling geven en <u>koppelen aan het goedgekeurd planologisch attest NV LEMENU H.</u></p> <p>De site van het tankstation Lemenu krijgt bijvoorbeeld een <u>nabestemming</u> wonen toegekend. Bij een uitdoving van de huidige bedrijfsactiviteiten kan op die manier de woonontwikkeling langs de Meenseweg correct afgewerkt worden. Ook de <u>verkeersafwikkeling</u> voor zowel de site van het tankstation Lemenu als de site Aldi-Renmans wordt bepaald cfr. het goedgekeurd planologisch attest.</p> <p>Daarnaast zal een <u>kwaliteitsgarantie</u> ingebouwd worden met betrekking tot architectuur, vormgeving, inwerking in het straatbeeld en landschappelijke inkleding en buffering ten aanzien van de achterliggende bewoning (meer detail: zie 2.3.1.3).</p> <p>Binnen het plan zal ook rekening gehouden worden met de <u>toekomstige heraanleg van het kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlynccklaan</u>. Het kruispunt wordt heraangelegd in functie van verkeersveiligheid. Mits heraanleg als rotonde is een inname van privaat terrein noodzakelijk, de mogelijke inname zal opgenomen worden in het plan.</p> <p>Het RUP kent een <u>positief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>PICANOL</p> <p>Onderhavig RUP <u>behoudt</u> de bestemming <u>industrie</u> maar zal het een meer hedendaagse invulling geven en koppelen aan de gangbare visies met betrekking tot een <u>zuinig en kwalitatief ruimtegebruik bij bedrijven</u> (meer detail: zie 2.3.1.3).</p> <p>De <u>maximale bezettingsgraad</u> uit de BPA's wordt verlaten, er wordt geen bezettingsgraad meer opgelegd. Vergunningen voor constructies en gebouwen zullen evenwel enkel kunnen voor zover het bedrijf kan aantonen dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig blijft voor de noodzakelijke parkeer ruimte voor vracht- en personenwagens, de</p>	
--	--	--

	<p>noodzakelijke circulatieruimte en de noodzakelijke ruimte voor het opvangen van wachtrijen voor vrachtvoertuigen. Met deze bepaling wordt een zuinig ruimtegebruik nagestreefd en kan het gebied maximaal benut worden.</p> <p>Vanuit diezelfde redenering wordt ook de <u>bouwhoogte</u> wordt opgetrokken. Kantoren zullen boven productiehallen gerealiseerd kunnen worden en ook een hoogbouwmagazijn wordt mogelijk. Aan deze hoogtes worden logischerwijs inplantingsregels opgelegd ten aanzien van het park Picanol, het bosgebied, de lokale bedrijvigheid en het woon-projectgebied.</p> <p>Daarnaast wordt de <u>tweedeling</u> in het BPA Zuiderring tussen 'zone voor bedrijfsgebouwen' en 'zone voor kantoren, demonstraties en andere ondersteunende functies' eveneens verlaten. Er wordt één algemene zone voor 'regionale bedrijvigheid' vastgelegd waarbinnen het bedrijf zelf zijn terreinorganisatie kan regelen.</p> <p>Eveneens zal een <u>kwaliteitsgarantie</u> ingebouwd worden met betrekking tot architectuur, vormgeving, inwerking in het straatbeeld en landschappelijke inkleding en buffering ten aanzien van de bewoning, recreatie en open ruimte. De buffering aan de zuidelijke zijde, richting het open ruimtegebied, zal onderbroken kunnen worden om het bedrijf de kans te geven een <u>visibiliteit/uitgangsbord</u> binnen het stedelijk landschap te creëren. In ruil wordt een kwalitatieve architectuur en vormgeving gevraagd, kwalitatieve materialen én een groene en landschappelijke inkleding.</p> <p>De bestemde <u>bijkomende in- en uitrit</u> langsheen de <u>Zuiderring</u> wordt <u>behouden</u> maar zal mogelijk verplaatst worden en kan gescheiden georganiseerd worden. Op die manier kan het verkeer gespreid worden en de Steverlyncklaan ontlast worden. Het profiel op de Zuiderring/N37 is eveneens meer aangepast op het zwaar vrachtverkeer.</p> <p>Ook voor het park Picanol wordt de <u>bestemming parkgebied aangehouden</u>, hetzelfde geldt voor het braakliggend terrein bestemd als <u>bosgebied</u>. Deze zones dienen een ruime buffer te vormen naar de woonontwikkeling in het oosten toe en het verder gelegen open ruimtegebied.</p> <p>Het RUP kent een <u>positief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p>	
--	---	--

	<p>SPORTZONE</p> <p>De voorschriften van het BPA Zuiderring worden <u>behouden</u> maar herwerkt naar een meer hedendaagse formulering. Bij de herformulering zal sterk <u>aandacht</u> besteed worden aan de <u>landschappelijke inpassing</u> van de sportzone. Dit betekent dat onder meer de toegestane constructies, gebouwen, verharding, reclame en verlichting duidelijk omschreven zullen worden zodoende een minimale visuele hinder ontstaat ter hoogte van het scharnierpunt.</p> <p>Het RUP kent een <u>positief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p>	
Mens: mobiliteit	<p>Het RUP tracht door twee maatregelen de ontwikkeling van het woon-projectgebied te bespoedigen: er wordt enerzijds een <u>bijkomende ontsluiting</u> voorzien en anderzijds wordt bij ontwikkeling van gronden een <u>toegang tot achterliggende gronden</u> te <u>verplicht</u>. Gekoppeld hieraan wordt eveneens een <u>doorwaadbaar voor traag verkeer</u> als voorwaarde aan de ontwikkeling gekoppeld zodat het 'gat' in het netwerk ingevuld geraakt.</p> <p>Ter hoogte van de hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan zal in het RUP ruimte bestemd worden voor een eventuele <u>inname van privaat terrein</u> voor de aanleg van een <u>rotonde</u>.</p> <p>De bestemde <u>bijkomende in- en uitrit</u> langsheen de <u>Zuiderring</u> wordt <u>behouden</u> maar zal mogelijk verplaatst worden en kan gescheiden georganiseerd worden. Op die manier kan het verkeer gespreid worden en de Steverlyncklaan ontlast worden. Het profiel op de Zuiderring/N37 is eveneens meer aangepast op het zwaar vrachtverkeer.</p> <p>Het RUP kent een <u>positief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p>	<p>Het plan levert binnen de <u>discipline 'mens: mobiliteit'</u> geen significant negatief maar een <u>positief effect</u> op ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.</p>
Mens: hinder en risico's	<p>Niet elke locatie is geschikt voor <u>meergezinswoningen</u>. Onder meer de <u>hindereffecten (schaduw, lichtinval en inkijk)</u> naar de <u>omgeving</u> toe dienen in rekening gebracht te worden. Binnen de analyse voor het RUP werden deze effecten <u>ingecalculeerd</u> door onder meer de breedte van de weg te controleren en ook de kenmerken van de buurpercelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Wegtype</u>: de Meenseweg/N8 kent ter hoogte van de plangebied een 2x1-profiel plus een tussenstrook en aanliggend fietspad. De wegzone heeft een breedte tussen de 15m en 20m. Het wegprofiel is bijgevolg voldoende breed om 	<p>Binnen de <u>discipline 'mens: hinder en risico's'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. De RVR-toets geeft aan dat de noodzaak voor de <u>opmaak</u></p>

	<p>eventuele schaduw effecten of verminderde lichtinval ten gevolge van een hoger gabariet (noodzakelijk voor de realisatie van meergezinswoningen) op te vangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kenmerken van de buurpercelen</u>: een ééngezinwoning in een rijwoningstructuur wordt klassiek gekenmerkt door een hoofdvolume met beperkte diepte (ongeveer 10m à 12m) en een eventuele uitbreiding op het gelijkvloers. Om de noodzakelijke woonoppervlakte te kunnen realiseren, vraagt een meergezinwoning ook op het verdiep (en eventueel tweede verdiep) een grotere bouwdiepte. Wanneer dergelijke meergezinwoning naast een klassieke ééngezinwoning gerealiseerd wordt, ontstaat veelal een ruimtelijk conflict: het perceel van de buren ontvangt minder zon en lichtinval, er ontstaat inkijk in de tuin ... <p>Onderhavig RUP staat toe dat de zone langsheen de Meenseweg/N8 (deels) kan verdichten met meergezinswoningen: het tankstation Lemenu (in nabestemming) en de percelen Meenseweg 128 – 140 (even nummers) kunnen in gabariet verhogen en evolueren naar meergezinswoningen. Binnen de parkstructuur van de Meenseweg 142 kunnen meergezinswoningen toegestaan worden, de sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt echter niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. De rijstructuur van 27 woningen, Meenseweg 156 – 208 (even nummers), dienen bestemd te blijven voor rijwoningen of vrijstaande woningen met tuin.</p> <p>Het <u>type bedrijvigheid</u>, zijnde lokale bedrijvigheid of specifieke regionale bedrijvigheid voor de site Picanol, blijft <u>dezelfde</u>. De <u>bestemming noch de locaties wijzigen</u>.</p> <p>Het RUP levert <u>geen significant negatief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p>	<p>van <u>een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)</u> wordt <u>uitgesloten</u>.</p>
<p>Fauna en flora</p>	<p>Het RUP zal binnen het woon-projectgebied <u>eveneens bebouwing</u> toestaan <u>cfr. het nul-alternatief</u>. Bovenop wat in het nul-alternatief bestemd wordt, zal het RUP eveneens het parkgebied Meenseweg 142 bijkomende bebouwing toegestaan worden.</p> <p>In tegenstelling tot het nul-alternatief wordt in het RUP de groene parkachtige omgeving als sterkte van het gebied beschouwd en dient vanuit deze sterkte de woonontwikkeling vormt te krijgen. Dit wil zeggen dat het RUP een blinde verdichting via een klassieke verkaveling en zuivere maximalisering van het aantal grondgebondenwoningen niet</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'fauna en flora'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het nul-alternatief. Ten aanzien van</p>

	<p>wenselijk acht. Een verdere <u>verstening</u> moet <u>tegengegaan</u> worden en de <u>groene omgeving</u> dient <u>maximaal bewaard</u> te worden. Binnen het projectgebied moet gezocht worden naar de gewenste variatie aan typologieën, hoogtes, het aantal eenheden en de inplanting ervan. Een ontwikkeling van het parkgebied Meenseweg 142 kan onder deze filosofie ook mits behoud van de parkstructuur bij de invulling met bijkomende eenheden.</p> <p>Het RUP kent een <u>positief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p>	<p>het <u>nul-alternatief</u> wordt dit zelfs een <u>positief effect</u>.</p>
<p>Landschap, cultureel erfgoed en archeologie</p>	<p>LANDSCHAP</p> <p>Woon-projectgebied</p> <p>Het RUP zal binnen het woon-projectgebied <u>eveneens bebouwing</u> toestaan <u>cfr. het nul-alternatief</u>. Bovenop wat in het nul-alternatief bestemd staat, zal het RUP eveneens in het parkgebied Meenseweg 142 bijkomende bebouwing toestaan.</p> <p>In tegenstelling tot het nul-alternatief wordt in het RUP de groene parkachtige omgeving als sterkte van het gebied beschouwd en dient vanuit deze sterkte de woonontwikkeling vormt te krijgen. Dit wil zeggen dat het RUP een blinde verdichting via een klassieke verkaveling en zuivere maximalisering van het aantal grondgebondenwoningen niet wenselijk acht. Een verdere <u>verstening</u> moet <u>tegengegaan</u> worden en de <u>groene omgeving</u> dient <u>maximaal bewaard</u> te worden. Binnen het projectgebied moet gezocht worden naar de gewenste variatie aan typologieën, hoogtes, het aantal eenheden en de inplanting ervan. Een ontwikkeling van het parkgebied Meenseweg 142 kan onder deze filosofie ook mits behoud van de parkstructuur bij de invulling met bijkomende eenheden. Daarnaast dient <u>cfr. de voorwaarden van ontwikkeling</u> ook de Menin Road South Cemetery landschappelijk ingepast worden in de omgeving. Het RUP zal <u>geen significant negatief effect</u> kennen ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en een <u>positief effect</u> ten aanzien van het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>Steenwegontwikkeling Meenseweg/N8</p> <p>Niet elke locatie is geschikt voor meergezinswoningen. Onder meer de <u>inpassing in het straatbeeld</u> dient mee in rekening gebracht te worden. Binnen de analyse voor het RUP werden dit effect <u>ingecalculeerd</u>: een ligging op een ruim kruispunt (bvb. het kruispunt</p>	<p>Binnen de <u>discipline 'landschap, cultureel erfgoed en archeologie'</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.</p>

	<p>met de Steverlyncklaan of Hovelandlaan) of ter hoogte van een bestaand open geheel in het straatbeeld (bvb. ter hoogte van de Menin Road South Military Cemetery) is sneller geschikt voor de realisatie van een meergezinswoning. Een hoger gabariet kan op deze locaties gemakkelijker ingepast worden dan bvb. op een centraal punt binnen een rijwoningstructuur</p> <p>Na toetsing aan deze en andere factoren laat onderhavig RUP toe dat de zone langsheen de Meenseweg/N8 (deels) kan verdichten met meergezinswoningen: het tankstation Lemenu (in nabestemming) en de percelen Meenseweg 128 – 140 (even nummers) kunnen in gabariet verhogen en evolueren naar meergezinswoningen. Binnen de parkstructuur van de Meenseweg 142 kunnen meergezinswoningen toegestaan worden, de sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt echter niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. De rijstructuur van 27 woningen, Meenseweg 156 – 208 (even nummers), dienen bestemd te blijven voor rijwoningen of vrijstaande woningen met tuin.</p> <p>Het RUP levert <u>geen significant negatief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>Zone voor bedrijvigheid op de hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan</p> <p>Het RUP brengt <u>geen wijzigingen</u> aan in het <u>gabariet</u>, zal <u>blijvend</u> een <u>buffering</u> vragen naar omgevende bewoning en eveneens een <u>kwantitatieve inwerking</u> in het <u>straatbeeld</u> eisen ten aanzien van de Steverlyncklaan. Het RUP levert <u>geen significant negatief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>Picanol</p> <p>De <u>bouwhoogte</u> op de huidige site Picanol en de uitbreidingszone wordt <u>opgetrokken</u> van 12m of 13m naar <u>20m met een vrije dakvorm</u> en <u>centraal tot 40m</u>. Binnen de voorschriften zullen evenwel de nodige <u>inplantingsregels</u> opgelegd worden ten aanzien van de rooilijn en de kavelgrenzen met het park Picanol, het bosgebied, de lokale bedrijvigheid en het woon-projectgebied zodoende de hoogte van de gebouwen zo min mogelijk landschappelijke impact kent. De bouwhoogte tot 40m wordt enkel toegestaan indien deze afstanden minimaal 50m bedragen. Er dient bijkomend opgemerkt te worden</p>	
--	---	--

	<p>dat het <u>maaiveld</u> op de site Picanol ongeveer 10m lager ligt ten aanzien van de omgeving waardoor het huidige reliëf de bouwhoogte ten aanzien van het landschap zal <u>afzwakken</u> in plaats van te versterken (meer detail: zie figuur 11 en 12).</p> <p>Bijkomend wordt <u>blijvend</u> de noodzakelijke <u>buffering</u> gevraagd naar de <u>omgevende bewoning, recreatie en open ruimte</u>: (1) het woon-projectgebied, (2) de Zuiderring/N37 en het meer zuidelijk gelegen open ruimtegebied en (3) het meest zuidelijk deel van de Steverlyncklaan ter hoogte van de voetbalterreinen. Het <u>park Picanol</u> en de ontwikkeling van het weiland op het perceel 16^e afdeling sectie A nr. 299B naar <u>bosgebied</u> wordt eveneens <u>behouden</u> als ruime buffer naar de oostelijke woonontwikkeling toe.</p> <p>Daarnaast wordt eveneens aangegeven dat de <u>architectuur</u>, het <u>materiaal</u> en de <u>vormgeving</u> moeten bijdragen tot de ruimtelijke <u>(rand)afwerking</u> naar de Steverlyncklaan, de Zuiderring/N34 en het meer zuidelijk gelegen open ruimtegebied. Het bedrijf Picanol kent als internationaal bedrijf geen <u>zichtbaarheid/uitgangsbord</u> binnen het stedelijk landschap. De ontbrekende visibiliteit kan gerealiseerd worden in de zuidelijke, nog braakliggende, uitbreidingszone. In functie hiervan kan de groenbuffer ten aanzien van de Zuiderring/N37 lokaal onderbroken worden. Om een correcte randafwerking naar het zuidelijk open ruimtegebied te garanderen dient in ruil een kwalitatieve architectuur en vormgeving gebruikt te worden, kwalitatieve materialen én een groene en landschappelijke inkleding.</p> <p>Het RUP levert <u>geen significant negatief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>Sportzone</p> <p>De voorschriften van het BPA Zuiderring worden <u>behouden</u> maar herwerkt naar een meer hedendaagse formulering. Bij de herformulering zal sterk <u>aandacht</u> besteed worden aan de <u>landschappelijke inpassing</u> van de sportzone. Dit betekent dat onder meer de toegestane constructies, gebouwen, verharding, reclame en verlichting duidelijk omschreven zullen worden zodoende een minimale visuele hinder ontstaat ter hoogte van het scharnierpunt.</p>	
--	--	--

	<p>Het RUP levert <u>geen significant negatief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>Zuidelijk open ruimtegebied</p> <p>10) en in het westen als waterwinningsgebied (art. 11). Het RUP levert <u>geen significant negatief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>CULTUREEL ERFGOED</p> <p>Het RUP <u>verschilt</u> van het nul-alternatief. Cfr. artikel 23 van de gemeentelijke verordening 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, kunnen (§1) waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen niet gesloopt worden tenzij (§2) onder bijzondere omstandigheden die de sloop rechtvaardigen. Onder meer een historisch stedenbouwkundig en architectonische afweging opgenomen in een bestemmingsplan (zoals onderhavig RUP) kunnen een ‘bijzondere omstandigheid’ inroepen en rechtvaardigen. Het waardevol erfgoed werd met deze reden geëvalueerd in het RUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Villa Watertorenstraat 18 – 20</u>: een waardevolle villa uit de wederopbouwperiode en zichtbaar vanop de Menin Road South Military Cemetery. Het perceel kan verder ontwikkeld worden waarbij de nieuwbouw van hoge kwaliteit dient te zijn en respect moet tonen voor de omgeving. De villa kan behouden blijven maar mag ook vervangen worden door nieuwbouw. • <u>Meenseweg 128 – 140 (even nummers)</u>: een eenheidsbebouwing uit de wederopbouwperiode maar zonder noemenswaardige erfgoedkenmerken. De woningen kunnen gesloopt worden en vervangen worden door meergezinswoningen. Door de ligging naast de Menin Road South Military Cemetery moet de nieuwbouw van hoge kwaliteit zijn en respect tonen voor de omgeving. • <u>Burgerhuis Meenseweg 142, de ingebouwde betonconstructie en de omringende tuin</u>: een zeer waardevol ensemble dat in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. Het ensemble is onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, de wederopbouwpanen met huisnummer 156 en 158 en de villa Les Colibris met nummer 160. De betonconstructie kent in hoofdzaak een 	
--	--	--

	<p>contextwaarde door zijn ligging nabij de militaire begraafplaats. Een sloop van het burgerhuis en de betonconstructie wordt niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. Bij de ontwikkeling van het perceel met bijkomende woonentiteiten is er nood aan een totaalvisie rond het aanwezige bouwkundig en landschappelijk erfgoed. Bij ontwikkeling dient onder meer (1) de omringende haag, de oprit met hek, de vijver met brug en het boombestand (zoveel mogelijk) behouden te blijven en moet (2) ook de beeldwaarde van het park van buitenaf behouden worden. → <u>Binnen het nul-alternatief kon de betonconstructie gesloopt worden.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Wederopbouwhoeve Meenseweg 144 en het bijhorende hoekperceel met waardevolle tuin en omhaagd weiland:</u> een uitloper van de parkstructuur Meenseweg 142. De hoeve en het perceel dienen als één geheel gezien te worden met het ensemble rondom de Meenseweg 142 en ook in die zin bewaard en ontwikkeld te worden. Een sloop van het gebouw wordt niet toegestaan en de landschappelijke structuur dient maximaal behouden te worden. → <u>Binnen het nul-alternatief kon de hoeve gesloopt worden.</u> • <u>'t Kasteeltje, het koesthuis, de conciërgewoning en de omringende tuin:</u> een zeer waardevol ensemble dat in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. Een sloop van de gebouwen is niet toegestaan en de parkstructuur dient maximaal behouden te worden. Om meer flexibiliteit te garanderen, zal een beperkte volume-uitbreiding mogelijk zijn, kan eveneens de verharding beperkt uitbreiden en zal het gebied ontsloten kunnen worden via de bedrijfssite Picanol. Er dient hierbij aandacht te gaan naar een maximaal behoud van het park: hek, oprijlaan, tuinkamers en beplanting. De volume-uitbreiding zal ook ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdvolume en zal moeten rekening houden met het schilddak met houten dakkapellen, het middenrisaliet met fronton, de gele baksteenbouw met arduinen details, de ritmiek in de muuropeningen, het schrijnwerk met verdeling en balkon. De mogelijkheden kunnen bijgevolg enkel indien alle erfgoedwaarden en landschappelijke karakteristieken van zowel de gebouwen als het park behouden blijven. • <u>Meenseweg 156 – 160 (even nummers):</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 156 – 158: het gebouw met nummer 156 is een beeldbepalend hoekpand uit de wederopbouwperiode dat in oorspronkelijke staat bewaard is (inclusief schrijnwerk), het gebouw met nummer 158 is een eenvoudig wederopbouw pand. De gebouwen zijn onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde 	
--	---	--

	<p>langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, het ensemble Meenseweg 142 en de villa Colibri met huisnummer 160. Een sloop en vervangen door meergezinswoning wordt niet toegestaan. → <u>Binnen het nul-alternatief konden de panden gesloopt worden.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o 160: de villa Colibris is een zeldzaam voorbeeld van villa in cottagestijl en is in zijn oorspronkelijke staat bewaard is. De villa met tuin en omheining is onderdeel van een waardevol bouwkundig en landschappelijk geheel met een sterke beeldwaarde langsheen de Meenseweg/N8: de Menin Road South Military Cemetery, het ensemble Meenseweg 142 en de wederopbouwpannen met huisnummer 156 en 158. Een sloop en vervangen door meergezinswoning wordt niet toegestaan. → <u>Binnen het nul-alternatief kon de villa gesloopt worden.</u> <p>Het RUP kent <u>geen significant negatief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> noch ten aanzien van het <u>nul-alternatief</u>.</p> <p>ARCHEOLOGIE</p> <p>Het RUP verschilt niet van het nul-alternatief. Het RUP kent <u>geen significant negatief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> noch ten aanzien van het <u>nul-alternatief</u>.</p>	
Bodem en water	<p>Binnen het <u>woon-projectgebied</u> zal het RUP ten aanzien van de discipline ‘water’ een <u>positief effect</u> kennen in vergelijking met het <u>nul-alternatief</u> en <u>geen significant negatief effect</u> kennen ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u>. In tegenstelling tot het nul-alternatief wordt in het RUP immers de groene parkachtige omgeving als sterkte van het gebied beschouwd en dient vanuit deze sterkte de woonontwikkeling vormt te krijgen. Dit wil zeggen dat het RUP een blinde verdichting via een klassieke verkaveling en zuivere maximalisering van het aantal grondgebondenwoningen niet wenselijk acht. Een verdere <u>verstening</u> wordt <u>tegengegaan</u> en de <u>groene omgeving</u> wordt <u>maximaal bewaard</u>. Deze ontwikkeling moet de natuurlijke waterhuishouding van het licht hellend, beperkt erosiegevoelig maar infiltratiegevoelig gebied ten goede komen.</p> <p>De verdere ontwikkeling voor <u>bedrijvigheid</u> binnen het RUP zal net als het nul-alternatief moeten voldoen aan de gangbare milieuwetgeving en wetgeving met betrekking tot</p>	<p>Binnen de <u>discipline ‘bodem en water’</u> wordt <u>geen significant negatief effect</u> verwacht ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief. Voor het <u>woon-projectgebied</u> wordt zelfs een <u>positief effect</u> verwacht met betrekking tot de <u>waterhuishouding</u>.</p>

	waterbuffering. Binnen de uitbreidingszone voor de site Picanol wordt in vergelijking met het nul-alternatief geen bezettingsgraad opgelegd. Dit betekent dat de zone integraal kan verhard worden waar dat binnen het nul-alternatief slechts 70% was. Omdat deze zone van nature niet infiltratiegevoelig is, dient alsnog geoordeeld te worden dat het RUP <u>geen significant negatief effect</u> kent ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u> .	
Geluid en trillingen	Het RUP verschilt met betrekking tot de discipline 'geluid en trillingen' niet van het nul-alternatief. Het RUP <u>geen significant negatief effect</u> kent ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u> .	Het plan levert <u>geen significant negatief effect</u> op ten aanzien van het nul-alternatief en de inrichtingsalternatieven binnen de discipline 'geluid en trillingen'.

6 RVR-TOETS

uw bericht van
02/02/2018

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-0710

bijlagen

Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Kruiskalsijde I"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 02/02/2018, met ref. RVR-AV-0710), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP Kruiskalsijde I
RUP titel	stad Ieper
Initiatiefnemer	
Plangebied	



Toets uitgevoerd op	02/02/2018
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestemming van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat enkel bestemming van bestaande bedrijvigheid.