

PARTICIPATIEMOMENT

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE I

VREDESSTAD



Datum

Deel 1: 17.04.2018 (19.30 uur – 20.45 uur)

Deel 2: 18.05.2018 (8.30 uur tot 12.30 uur en 13.30 uur tot 16.30 uur)

Deel 1: 17.04.2018

Methodiek: publieke toelichting met vraagstelling

Locatie: auditoriumzaal, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER

Aanwezigen planteam:

- stad Ieper:
 - o Dominique Dehaene – schepen ruimtelijke ordening, omgevingsvergunningen, stadsontwikkeling en dorpskernvernieuwing, verkeer en mobiliteit, wonen en sport
 - o Sandra Debuf – afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen
 - o Kathy Lahey – gemeentelijk omgevingsambtenaar – afdeling Omgeving en Ondernemen
- Adoplan: Sofie Van Steenbrugge – geograaf / ruimtelijk planner

Aanwezigen publiek: ongeveer 100 personen

Inhoud:

- Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?
- (nieuwe) procedure van een RUP
- RUP Kruiskalsijde I:
 - o Plangebied
 - o Waarom
 - o Doelstelling en visie
 - o Milieueffecten
- Details 1^e participatiemoment

Vragen:

1. Er worden vragen gesteld bij de woonontwikkeling in het bestaand parkgebied van de Meenseweg 142.
Antwoord: er wordt benadrukt dat het parkgebied als park behouden wordt en eventueel opengesteld wordt voor het publiek. Er zal ook slechts een beperkte footprint aan wonen worden voorzien. De startnota diende om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Een grotere detaillering volgt in het voorontwerp RUP.
2. De cluster groen moet grondig beschreven en benoemd worden als volwaardig thema. Nu wordt dit enkel als buffergroen benoemd, dit is onvoldoende.
Antwoord: de opmerking wordt genoteerd en zal in het voorontwerp RUP opgenomen worden.
3. Het laden en lossen van voertuigen van de garagebedrijven in de Steverlyncklaan en Meenseweg gebeurt op het openbaar domein, veroorzaakt aanzienlijke hinder.
Antwoord: dit wordt beaamd, werd reeds genoteerd in de startnota en zal in het voorontwerp RUP verder uitgewerkt worden.
4. Er wordt duiding gevraagd bij de opgelegde bouwhoogte voor Picanol.
Antwoord: de vooropgestelde hoogte van 40m steunt op een gangbaar voorschrift voor stapelmagazijnen en wordt eveneens toegepast binnen provinciale RUP's.
5. Hoe wordt de getekende wegenis doorheen het woon-projectgebied gerealiseerd, wordt hier een onteigening voorzien?

Antwoord: een beslissing hieromtrent was in de startnota nog niet aan de orden, dit zal in het voorontwerp RUP verder onderzocht worden.

6. Waarom wordt het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II niet meegenomen?

Antwoord: het RUP Kruiskalsijde II betreft een recent plan dat geen ruimtelijke problemen oplevert. Een herziening is eenodeloze kost.

7. De plancontour van de Zuiderring zelf lijkt niet samen te lopen met de rooilijn?

Antwoord: dit heeft zijn basis in de contour van het BPA Zuiderring welke een herziening betreft van een ouder BPA. Bij de herziening werd de loop van de Zuiderring deels verlegd.

Deel 2: 18.05.2018

Methodiek: individuele vraagstelling op afspraak

Locatie: vergaderzaal V7, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER.

Aanwezig planteam:

- stad Ieper:
 - o Sandra Debuf – afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen
 - o Kathy Laheye – gemeentelijk omgevingsambtenaar – afdeling Omgeving en Ondernemen
- Adoplan: Sofie Van Steenbrugge – geograaf / ruimtelijk planner

Individuele vraagstelling:

8.30 uur – afspraak 1

1. Er wordt duiding gevraagd bij de voorziene bestemming voor de eigendom Lemenu nv. Kan een kleinhandelsfunctie die weinig parkeervraag meebrengt, of dienstverlening?

Antwoord: de startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Een exacte omschrijving van de bestemming was nog niet aan de orde in de startnota maar wordt verder uitgewerkt in het voorontwerp RUP.

In het verdere onderzoek zal rekening gehouden worden met de voorwaarden opgenomen in de beslissing van het planologisch attest, zo onder meer volgende voorwaarden onder 'standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke plannen':

- *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.*
- *Het RUP moet voldoende flexibel 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).*
- *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*

Deze voorwaarden stipuleren met andere woorden dat (1) bij de stopzetting van de huidige activiteiten van Lemenu er bedrijvigheid of handelsactiviteit moet kunnen blijven bestaan indien deze bedrijvigheid past in een stedelijke woonomgeving. Er werd eveneens aangegeven dat (2) bij stopzetting van bedrijvigheid een bestemming wonen opgelegd moet worden (= nabestemming). In het voorontwerp RUP zal hierdoor ook onderzocht worden of een dubbele functie mogelijk is (vb. bedrijfs- of handelsactiviteit samen met wonen). In dat geval zal de functie wonen in het voorontwerp niet als nabestemming uitgeschreven worden maar in de bestemming zelf opgenomen worden. Hierdoor wordt efficiënt ruimtegebruik beoogd met een verweving van functies in tegenstelling tot scheiding van functies. De bedoeling van het RUP is immers voldoende flexibiliteit te bieden.

2. Zal de bestemming elektrische laadpalen toelaten? In de omgeving is hier vraag naar.

Antwoord: er wordt verwezen naar het antwoord bij vraag 1 en verder meegedeeld dat dit eveneens een voorwaarde betrof in de beslissing van het planologisch attest. In de beslissing werd immers aangegeven dat het mogelijk moet zijn om op deze locatie een oplaadpunt voor elektrische auto's te voorzien. Dit werd gemotiveerd vanuit 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).

De milieuambtenaar werd naar aanleiding van de vraag tijdens het overleg gecontacteerd en licht verder toe dat in 2017 de aanleg van 4 palen voorzien is (Leopold III-laan, Minneplein, station en Ter Waarde 49), in 2018 zijn dat er 3 (de Vloei - Faunastraat, randparking Rijselpoort en Pastoriestraat Zillebeke). Deze 7 laadpalen worden gerealiseerd door Eandis, de stad voorziet een publieke parkeerplaats en signalisatie. Bij interesse kunnen mensen op de website van Eandis 'paal volgt wagen' een suggestie doen voor een elektrische laadpaal: <https://www.eandis.be/nl/klant/duurzame-mobiliteit/laadpalen/een-laadpaal-aanvragen>.

3. Er wordt duiding gevraagd bij de groene rand op de figuur in de startnota.
Antwoord: de figuur betreft een schematische weergave van de visie en eerste insteken in de startnota en mag niet als plan beschouwd worden. De groene rand op de figuur is een verwijzing naar de gevraagde buffer cfr. het goedgekeurde planologisch attest. In het voorontwerp RUP wordt, met behulp van een ontwerpend onderzoek, verder onderzocht hoe deze buffer ingewerkt dient te worden in het plan. Het onderzoek zal eveneens rekening houden met een eventuele invulling met wonen (zie vraag 1). Indien de bestaande bedrijvigheid verdwijnt, dient de achterzijde van de site immers meer als voorzijde afgewerkt worden richting het te ontwikkelen woon-projectgebied waardoor een buffer op deze locatie niet meer gewenst zal zijn.
4. Ter hoogte van de garages aan de achterzijde van de werkplaats van Lemenu werd een groenbuffer ingetekend, dit klopt niet met het planologisch attest.
Antwoord: dit is correct. Er wordt echter verwezen naar het antwoord bij vraag 3: de figuur betreft een schematische weergave van de visie en eerste insteken in de startnota en mag niet als plan beschouwd worden. In het voorontwerp RUP wordt, met behulp van een ontwerpend onderzoek, verder onderzocht hoe deze buffer ingewerkt dient te worden in het plan.
5. Ter hoogte van de garages bestaat een probleem van sluikstorten. Het voorzien van een nieuwe toegang tot de woonontwikkeling, met sociale controle, kan hier een oplossing bieden.
Antwoord: de startnota diende om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De opmerking wordt genoteerd en, met behulp van een ontwerpend onderzoek, verder onderzocht in het voorontwerp RUP.
6. Er wordt duiding gevraagd bij de eventuele herinrichting van het kruispunt Meenseweg – Steverlynccklaan.
Antwoord: er is nog geen duidelijkheid of dit een rond punt wordt of niet maar uit voorzorg zal een eventuele inname van het terrein in het RUP ingeschreven worden.
7. Er wordt aangegeven dat de kadastrale afbakening van het perceel Watertorenstraat 13 niet klopt. De noordelijke spie (die zich ten westen van de werkplaats van Lemenu bevindt) is eigendom van Lemenu.
Antwoord: de startnota diende om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht in het voorontwerp RUP.

9.30 uur – afspraak 2

1. De ontwikkeling in het woon-projectgebied van het RUP wordt in vraag gesteld omdat de nieuwe dynamiek die het zal creëren als storend ingeschat wordt. De Weldadigheidsstraat werd ongeveer 20 jaar terug ontwikkeld als verkaveling in een groene rustige straat, er wordt gevraagd dit zo te houden.
Antwoord: in het huidige BPA Kruiskalsijde staat het woon-projectgebied, met uitzondering van het parkgebied Meenseweg 142, reeds bestemd voor wonen. De bestemming 'wonen' wordt voor dit gebied niet in vraag gesteld, de locatie bevindt zich immers binnen het stedelijk gebied van Leper waar woonverdichting voorop staat. Het RUP beoogt evenwel een woonontwikkeling binnen een parkstructuur. Dit principe staat haaks op het BPA dat opteerde voor een klassieke verkaveling met halfopen en open bebouwing. In tegenstelling tot het BPA zal het RUP hierdoor een woonontwikkeling uitwerken die de draagkracht van de omgeving niet mag schaden en onder meer de waarde van het bestaand parkgebied van de Meenseweg 142 erkent. Een detaillering van dichtheid, bouwhoogte ... was in de startnota nog niet aan de orde. De detaillering volgt in het voorontwerp RUP, na ontwerpend onderzoek.
2. In de startnota staat nog niet uitgeschreven hoe de woonontwikkeling exact vorm zal krijgen: aantal woningen, bouwhoogte ...? De wijze waarop de draagkracht gecontroleerd zal worden staat bijgevolg nog niet verduidelijkt.
Antwoord: de startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Een detaillering van dichtheid, bouwhoogte ... is in de startnota nog niet aan de orde. De detaillering volgt wel in het voorontwerp RUP, na ontwerpend onderzoek.
3. De ontwikkeling in het woon-projectgebied in dit RUP creëert bijkomend verkeer, op de Meenseweg en op de zijweg van de Meenseweg. Kan de zijweg van de Meenseweg dit bijkomend verkeer opnemen? En is de zijweg voldoende breed om het verkeer op te vangen? Een verbreding zou betekenen dat de waardevolle haag van het parkgebied van de Meenseweg 142 moet verdwijnen.
Antwoord: in het huidige BPA Kruiskalsijde wordt de ontsluiting van het gebied voorzien langsheen de zijweg van de Meenseweg en langs de Watertorenstraat. Dit principe werd in de startnota van het RUP niet gewijzigd. Er wordt in het voorontwerp RUP wel verder onderzocht of de breedte van de ontsluitingswegen voldoende is om de bijkomende verkeersgeneratie op te vangen. Indien dit niet zo is, wordt gezocht naar een gepaste oplossing. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat doorgaand gemotoriseerd verkeer niet toegestaan zal worden waardoor sluiptverkeer voorkomen zal worden.
4. Wat gebeurt er met de verkaveling van de Weldadigheidstraat?
Antwoord: de verkaveling wordt afgeschaft waardoor in de toekomst enkel de voorschriften van het RUP van toepassing zullen zijn. De voorschriften zullen een actualisatie van de voorschriften van de verkaveling betreffen.
5. Het verlengde van de zijweg van de Meenseweg, met name het deel vanaf Meenseweg 148 richting het park Picanol, is privaat. Hierdoor kunnen de bewoners van de Weldadigheidstraat 2, 6, 8 14 en 16 geen toegang achteraan hun perceel krijgen.

Antwoord: de startnota diende om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht in het voorontwerp RUP.

6. De riolering van de Weldadigheidstraat wordt ten gevolge van het reliëfverschil opgepompt richting de Meenseweg (hoofdstraat). Bij hevige regen blijft het water staan op het diepste punt van de Weldadigheidstraat, de pomp kan dit niet tijdig wegpompen.

Antwoord: de startnota diende om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De opmerking wordt genoteerd en meegenomen in het voorontwerp RUP, in hoofdzaak met betrekking tot de uitwerking van de inrichting en de hemelwateropvang van het woon-projectgebied.

7. Ter hoogte van de Meenseweg 142 bevindt zich een bushalte aan beide zijden van de straat. De bushaltes zijn niet voorzien van een zebrapad.

Antwoord: de inrichting van wegenis is geen onderdeel van het RUP maar is wel essentieel bij de praktische uitwerking ervan. De opmerking wordt meegenomen en doorgegeven aan de dienst mobiliteit in kader van de herinrichting van de Meenseweg.

8. Komende van de rotonde Kruiskalsijde is er op de Meenseweg een voorsorteerstrook voorzien naar de zijarm van de Meenseweg. Omdat er een zebrapad ligt net voor deze afslagstrook, is de strook te kort waardoor vaak verkeer op de rijweg zelf aanschuift. Dit zorgt voor onveilige situaties. Eenmaal het verkeer van de woonontwikkeling van het RUP erbij komt, zal dit kruispunt intensiever gebruikt worden. Dit is onveilig.

Antwoord: zie punt 7.

10.30 uur – afspraak 3

1. Er wordt een bezorgdheid geuit over de voorziene ontwikkeling in het woon-projectgebied.

Antwoord: zie punt 1 bij de afspraak van 9.30 uur.

2. Waarom wordt er geen horecafunctie (met beperkt bezoekersaantal) voorzien in het landhuis Meenseweg 142. Dit zou een betere optie zijn dan het toelaten van een meergezinswoning.

Antwoord: de startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Een exacte omschrijving van de bestemming was nog niet aan de orde in de startnota. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht in het voorontwerp RUP.

3. De zijweg van de Meenseweg is reeds belast met de ontsluiting van de woningen van de bestaande verkaveling van de Weldadigheidstraat. Kan de zijweg de bijkomende verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling aan?

Antwoord: zie punt 3 bij de afspraak van 9.30 uur.

4. Het kruispunt van de Watertorenstraat met de Steverlyncklaan en het kruispunt van de zijweg Meenseweg met de hoofdstraat Meenseweg zijn onveilige punten: er wordt aan de zijkanen van de hoofdstraten geparkeerd wat het zicht belemmert, de inrichting nodigt uit om snel te rijden wat conflicteert met een wachtende wagen om af te slaan, de fietsinfrastructuur is niet veilig ingericht en de draaibewegingen van wagens (180°) is niet veilig.

Antwoord: zie punt 7 bij de afspraak van 9.30 uur.

11.30 uur – afspraak 4

1. De vooropgestelde visie op de woonontwikkeling kan gevolgd worden. Er worden wel vragen gesteld bij de ontsluiting van het perceel met adres Watertorenstraat 24. Het perceel is afhankelijk van een doorgang op het perceel Watertorenstraat 18 (richting Steverlyncklaan) of Meenseweg 142 of Meenseweg 144 (richting Meenseweg).

Antwoord: de ontwikkeling en doorgang hangt momenteel af van de eigenaars van de buurpercelen. Een vrijwillige gezamenlijke ontwikkeling waarbij een overeenkomst gesloten wordt om het bouwprogramma los te zien van de eigendomsgrenzen van de percelen is de beste optie maar mogelijks moeilijk realiseerbaar. Een beslissing hieromtrent was in de startnota nog niet aan de orde, dit zal in het voorontwerp RUP verder onderzocht worden.

2. Wat kan er gebeuren met het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C?

Antwoord: het perceel staat in het BPA Kruiskalsijde bestemd als 'bedrijvzone' en kan hierdoor bijvoorbeeld gebruikt worden voor een uitbreiding van Desodt. In de startnota wordt een behoud van de bestemming voor ogen gehouden. Het behoud wordt gemotiveerd op basis van de ligging van het gebied: (1) de omgeving van de Steverlyncklaan is actueel een cluster van bedrijvigheid, zowel in het plangebied als daarbuiten en (2) het gebied is goed ontsloten langsheen de Zuiderring/N37, een secundaire weg categorie II. Op basis van het reeds ontvangen advies van de GECORO kan intussen gesteld worden dat in het voorontwerp RUP, met behulp van een ontwerpend onderzoek, ook onderzocht zal worden in welke mate het perceel ook voor een ontwikkeling van 'huisnijverheid' ingesteld kan worden (cfr. het RUP Dammestraat in Roeselare).

13.30 uur – afspraak 5

1. Er werd door bewoners van de Watertorenstraat en Meenseweg een tekst uitgewerkt met een visie op de totaalontwikkeling van het binnengebied, deze tekst zal met handtekening van de bewoners ingediend worden als schriftelijke reactie in kader van de participatieperiode (n.v.d.r. zie schriftelijk reactie 3). De tekst wordt mondeling toegelicht:

- Er wordt gesuggereerd om voor de aanvang van de opmaak van een startnota reeds de bevolking te consulteren.
- De bewoners uit het woon-projectgebied worden anders behandeld dan de bewoners van de Weldadigheidsstraat die hun bestaande ordening behouden. Dit leidt tot een benadeelde situatie voor de eigenaars van de percelen uit de zone die voor verdichting in aanmerking komt. Het deel dat op vandaag nog niet ingenomen is als private tuin is trouwens kleiner dan aangeduid, het betreft enkel het perceel Watertorenstraat 24 (ongeveer 6.000m² na afsplitsing van de woning ten zuiden van de begraafplaats) en het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C (ongeveer 4.500m²).
- De bewoners geven aan dat zij wonen in een gebied dat een unieke waarde heeft. Dit gebied is uniek door de veelheid aan hoogstammige bomen. De hoogstammige bomen zijn er aangeplant door de eigenaars van de percelen. Dit is een bewust gegeven en leidt ertoe dat de bewoners er onder een 'groen dak' wonen. De vraag is om dit principe door te trekken in de nieuwe ontwikkeling. Er wordt daarom gevraagd om bijkomend enkel niet geconcentreerd groen te voorzien. Dit kan door een private grondgebonden verkaveling te realiseren met een minimale perceelsoppervlakte van 500m² en een verplichte aanplanting aan de straatzijde en per oppervlakteschijf van 200m². Er dient hierbinnen gestreefd te worden naar een eenheid in architectuur, vormgeving, kleurgebruik en gabariet (2 bouwlagen met zadeldak). De fietsverbinding in het woon-projectgebied kan eveneens gecombineerd worden met hoogstammen.
- Er wordt gevraagd een overgangszone voor ambachten of huisnijverheid te voorzien waarbij de grootste gebouwen aan de zijde van Picanol kunnen voorzien worden en dit afgebouwd kan worden in de richting van het noorden met een inpandig atelier of een kleiner atelier. Deze gradiënt voorkomt de verplichting van een buffer tussen de woonontwikkeling en Picanol. Een ontwerpvoorstel werd getekend.
- De erfdiensbaarheid van het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C ligt over de eigendom van Watertorenstraat 18. Er wordt gevraagd de ontwikkeling en ontsluiting van het perceel 42C in oostelijke richting te laten gebeuren.
- De Meenseweg weg is onveilig. Een heraanleg als groene laan met ruime fietspaden aan weerszijden is wenselijk, in combinatie met bijkomende parkeerplaatsen aan de zuidzijde. Ook de voorsorteerstrook ter hoogte van de Steverlyncklaan is achterhaald. Zwaar verkeer hoort immers niet meer thuis op de Meenseweg gezien de aanleg van de Zuiderring/N37. Een heraanleg cfr. de Poperingseweg is wenselijk.
- Er wordt opgemerkt dat het meest zuidelijk deel van de zone gravitair te diep ligt voor waterafvoer. De rioleringsaanleg van de Meenseweg zou voldoende diep voorzien moeten worden om alle riolering uit de ontwikkeling van de zuidelijke percelen gravitair te kunnen opvangen.
- Er zijn reeds veel appartementen in oprichting in de binnenstad en op de rand van de stad, waarom zijn er ook hier bijkomende appartementen nodig? Hoogbouw wordt negatief ervaren. Dit is te storend voor de bestaande bewoners.
- Er wordt aangegeven dat na stopzetting van de activiteiten van Lemenu er blijvend niet-storende activiteiten mogelijk zijn. Bij stopzetting zou enkel wonen als nabestemming moeten opgelegd worden. Er kan evenwel geen meergezinswoning tegen de woning Meenseweg 130 aangebouwd worden. De ontwikkeling van de site Lemenu met meergezinswoningen met hoger gabariet kan enkel indien dit in één geheel zou gebeuren met het woonblok Meenseweg 130 tot en met 140 (even nummers) of indien dit gebeurt tot Meenseweg 128.
- Volgende hinderlijke elementen worden opgemerkt in het plangebied:
 - i. Het geluid van de Zuiderring op zondagmorgen is storend door de betonverharding. Een aanleg met fluisterasfalt is wenselijk.
 - ii. Sinds een klein jaar bestaat er opnieuw een geurhinder van Picanol (een verbrande geur en een zure geur). Er wordt ook opnieuw lawaaihinder ervaren door het opscheppen van materialen (kogels?) voor de gieterij, het verslepen van containers en het geluid van lege vrachtwagens wanneer zij over de drempels in het containerpark rijden.

Antwoord: de aanwezigen verwachtten geen antwoord tijdens het overleg maar zien graag in de scopingnota een schriftelijk antwoord op basis van hun nog in te dienen schriftelijke reactie (n.v.d.r. schriftelijke reactie 3).

14.30u – afspraak 6

1. Waarom werden de eigenaars in het plangebied niet gecontacteerd voor de opmaak van de startnota?

Antwoord: binnen de oude procedure van een RUP werd slechts 1 participatieperiode voorzien: het 'openbaar onderzoek'. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd na de voorlopige vaststelling van het voorontwerp-RUP door de gemeenteraad. Op dat moment lagen reeds een uitgewerkte visie, grafisch plan en voorschriften op tafel. Omdat deze participatieperiode veelal te laat kwam voor eigenaars/omwonenden/burgers werd de procedure van een RUP door de Vlaamse Overheid herzien. Binnen de vernieuwde procedure van een RUP worden 2 inspraakperiodes georganiseerd: de klassiek openbaar onderzoek blijft bestaan maar wordt voorafgegaan door een 1^e participatieperiode na de opmaak van een startnota. De startnota betreft een nieuw officieel overheidsdocument dat als doel heeft de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Dit document ligt binnen een 1^e participatieperiode ter inzage voor elke burger. Iedereen kan tijdens de 1^e participatieperiode zijn bedenkingen, opmerkingen, input ... geven over de voorgestelde visie. De startnota betreft dus geen einddocument maar een startdocument waarna de opzet van het plan nog integraal kan wijzigen. De startnota werd eveneens enkel goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en nog niet door de gemeenteraad. Een bijkomend voorafgaand overleg is bijgevolg niet gewenst omdat de 1^e participatieperiode dit 'overleg' omhelst.
2. De flyers met de bekendmaking van de infoavond zouden beter op naam gezet worden. Eén bewoner in de straat heeft geen flyer ontvangen.

Antwoord: de bekendmaking via flyer is een keuze van de stad en werd niet wettelijk opgelegd. Deze opmerking m.b.t. geadresseerde bekendmaking wordt genoteerd en zal in kader van het eerstvolgende RUP op de dienst besproken worden.

3. Door de naam Kruiskalsijde hebben de mensen de indruk dat het plangebied tegen de Kruiskalsijdestraat ligt.
Antwoord: de naam volgt uit de herziening van het BPA Kruiskalsijde, het grootste deel van het plangebied. De opmerking werd echter door de GECORO ook gemaakt. De naamgeving wordt in kader van het voorontwerp RUP opnieuw geëvalueerd.
4. Wat is mogelijk met de woning Meenseweg 144?
Antwoord: op basis van een evaluatie van de erfgoedwaarden werd in de startnota aangegeven dat nummer 144 dient behouden te blijven. Een exacte omschrijving van de inrichtingsvoorschriften was in het kader van de startnota nog niet aan de orde maar wordt verder uitgewerkt in het voorontwerp RUP. De uitwerking zal mee gestuurd worden door het verdere ontwerpend onderzoek.
5. De aanleg van fietsverbindingen doorheen het woon-projectgebied wordt negatief beoordeeld omdat er gevreesd wordt dat er brommertjes op deze paden zullen rijden. De heraanleg van de Meenseweg biedt hier voldoende mogelijkheden.
Antwoord: de inpassing van fietsverbindingen doorheen het gebied staat ingeschreven in het GRS en wordt niet in vraag gesteld. De stad wenst in te zetten op een versterking van het (blauw)groen netwerk waaronder het creëren van zachte verbindingen die niet gekoppeld zijn grote verkeersassen.
6. Waarom wordt er geen plan-MER opgesteld? Er wordt immers geurhinder en lawaaihinder ervaren ten gevolge van de activiteiten van Picanol.
Antwoord 1: het RUP is cfr. het decreet Algemeen Milieubeleid (DABM) niet plan-MER-plichtig maar screeningsgerechtigd (zie punt 4.1 'evaluatie plan-MER-plicht' van de startnota). Binnen een plan-MER-screening (zie punt 5 'beoordeling van de mogelijke milieueffecten' van de startnota) wordt nagegaan of eventuele milieueffecten significant negatief zijn of niet. Indien er geen effecten zijn of deze verwaarloosbaar zijn, verleent de dienst MER een ontheffing. Indien er wel significant negatieve effecten zijn, verleent de dienst MER geen ontheffing en moet alsnog een plan-MER opgemaakt te worden.
Antwoord 2: het plan is screeningsgerechtigd omdat de oppervlakte bedrijvigheid planologisch niet uitbreidt. De weide ten zuiden van de huidige site Picanol is nog niet ontwikkeld voor bedrijvigheid maar staat wel reeds bestemd voor bedrijvigheid in het BPA Zuiderring. Bij een eventuele vergunningsaanvraag door Picanol zal evenwel een project-MER vereist zijn. Deze project-MER zal de milieueffecten nagaan, beoordelen en waar nodig maatregelen opleggen.
7. Ook de Zuiderring levert lawaaihinder. Kan de Zuiderring heraangelegd worden in fluisterasfalt?
Antwoord: zie punt 7 bij de afspraak van 9.30 uur.
8. Er bestaat momenteel een gebrekkig rioleringsstelsel. Onder meer Meenseweg 146 loost in de riolering van Picanol. Dit betreft een historisch gegroeide overeenkomst. Picanol weet echter zelf het verdere verloop van deze riolering niet.
Antwoord: de loop van de riolering betreft een burgerlijke aangelegenheid die geen uitwerking of oplossing heeft in een RUP. Er wordt aangeraden met de dienst Openbare Werken contact op te nemen voor eventueel te ondernemen stappen.
9. Kan de eigendom Meenseweg 146 verkaveld worden in bijvoorbeeld 3 kavels dwars op de huidige private ontsluiting? Een ontwikkeling evenwijdig met de private ontsluiting, door de achterliggende tuin af te splitsten is immers niet wenselijk gezien de afwaartse zuidelijke helling. Voor het perceel Meenseweg 144 wordt het behoud van 1 kavel of de opdeling in 2 kavels gevraagd, anderszids kan een dener programma hier ook op zijn plaats zijn.
Antwoord: zie punt 2 bij de afspraak van 9.30 uur. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht.

15.30 uur – afspraak 7

1. Iedereen is het eens dat binnen het woon-projectgebied een groene omgeving behouden moet worden. Het behoud van het parkgebied Meenseweg 142 is hierin essentieel, de kosten en de inspanningen van een 40 jaar lang onderhoud mag niet verloren gaan. Het behoud vraagt echter een grote kost die het best gedeeld wordt door meerdere bewoners waardoor gevraagd wordt om bijkomende woonentiteiten op het perceel toe te laten, zoals ook opgenomen in het GRS. Er wordt voorgesteld het park hierbij privaat te houden omwille van veiligheid en levenskwaliteit van zijn bewoners. Het zou goed zijn dat de kinderen van deze bewoners in alle veiligheid in de eigen tuin kunnen spelen zonder gevaar van onverwachte aanwezigheid van vreemden. Er kan eventueel wel een publieke doorsteek in functie van doorwaadbaarheid gerealiseerd worden. Er worden in dat geval wel bedenkingen geuit met betrekking tot hangjongeren of het verliezen van tuin voor de bewoners.
Antwoord: het GRS bepaalt criteria om in bepaalde parkgebieden een woonontwikkeling mogelijk te maken: het gebied moet in een zacht netwerk ingewerkt kunnen worden, moet groen blijven en publiek toegankelijk gemaakt worden, moet een kwalitatieve ruimtelijke ordening nastreven ... Een andere bestemming voor het landhuis zou, onder dezelfde voorwaarden, ook tot de mogelijkheden kunnen behoren. Voldoende flexibiliteit in mogelijke functies is immers wenselijk. In het voorontwerp RUP wordt, met behulp van ontwerpend onderzoek, verder onderzocht hoe het publiek karakter praktisch ingevuld kan worden.
2. In een eerste idee wordt een west-georiënteerde ontwikkeling voor ogen gehouden (met betrekking tot de terrassen). Een Scandinavisch model met volume van 4 bouwlagen lijkt opportuun en haalbaar. Als voorbeelden worden de ontwikkelingen Vintoux (De Pinte), Laurierpark (Brugge) en Beukenhof (Antwerpen) genoemd. In Brugge wordt 10% van het park bebouwd, in Antwerpen 17%. De 17% wordt als te zwaar ervaren.
Antwoord: zie punt 2 bij de afspraak van 9.30 uur. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht.

3. De effectieve ontwikkeling van het woon-projectgebied is sterk afhankelijk van de ontsluiting in de overweging dat de ontwikkeling van het perceel Watertorenstraat 24 afhankelijk is van de buren. Het geven van ontsluiting richting Watertorenstraat 24, in de zone naast de begraafplaats, kan overwogen worden. Ook het voorzien een trage verbinding van het centraal binnengebied naar de zijweg van de Meenseweg kan overwogen worden. Dit behelst evenwel een grondruil met het perceel Meenseweg 144.

Antwoord: zie punt 1 bij de afspraak van 11.30 uur. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht.

1 bijlage: presentatie 17.04.2018



RUP Kruiskalsijde I
startnota
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD



Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

kijktlijnen ruimtelijk beleid van de gemeente
visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

uitvoering van de kijktlijnen
vastleggen van bestemmingen in plan en voorschriften
bepaalt wat kan en wat niet kan
vervangt het gewestplan, een BPA of ouder RUP

omgevingsvergunning

wordt getoetst aan het plan en de voorschriften van een RUP

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

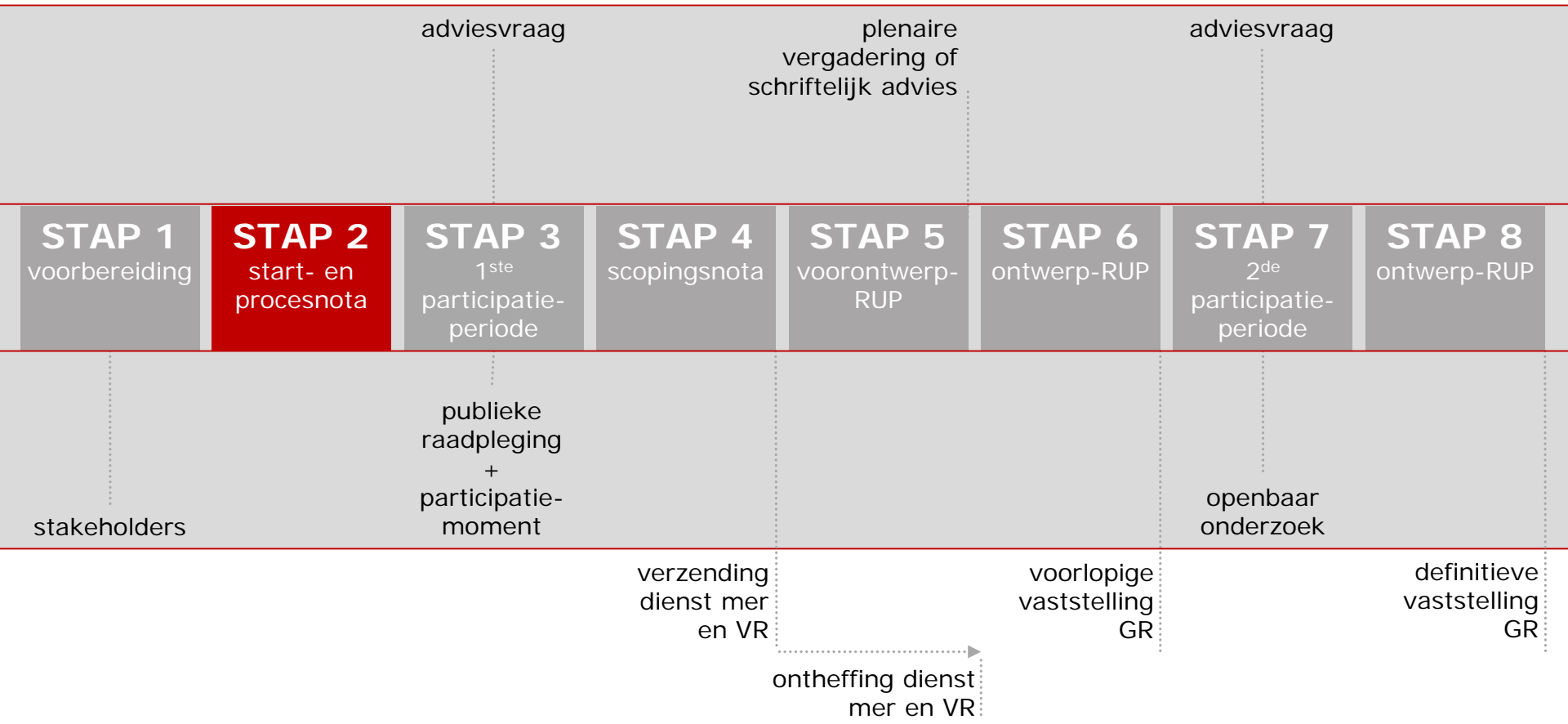
(nieuwe) Procedure van een RUP> zonder plan-MER

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

(nieuwe) Procedure van een RUP -> zonder plan-MER



RUP is definitief indien er geen schorsing (deputatie of Vlaamse Regering) of vernietiging (Vlaamse Regering) optreedt
RUP treedt in werking 14 dagen na publicatie Belgisch Staatsblad

STAP 1
voorbereiding

STAP 2
start- en
procesnota

stakeholders

Startnota

- GEEN plan
- Inhoud:
 - Doelstellingen van het RUP
 - Beknopte beschrijving alternatieven
 - Beknopte beschrijving milieueffecten
- Doel:
 - Bevolking informeren en laten participeren
 - Instanties informeren en laten adviseren

Procesnota: toelichting bij procedure RUP





Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

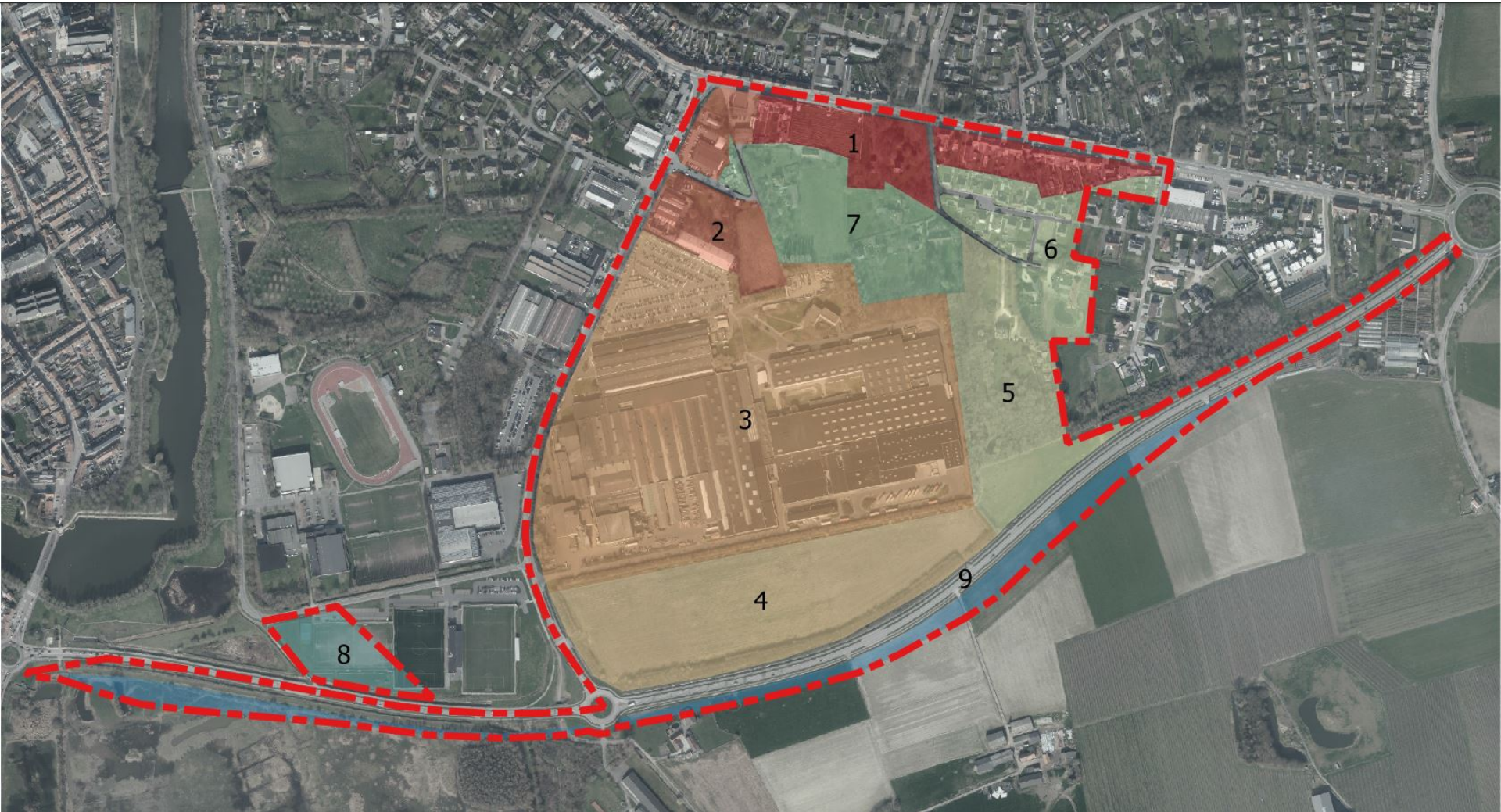
RUP Kruiskalsijde I

- **Plangebied**
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode



OPPERVLAK: ongeveer 57ha – grotendeels oksel Meenseweg/N8 en Steverlynccklaan



DEELGEBIEDEN: 9 deelgebieden – 3 clusters (wonen – bedrijvigheid – sport)



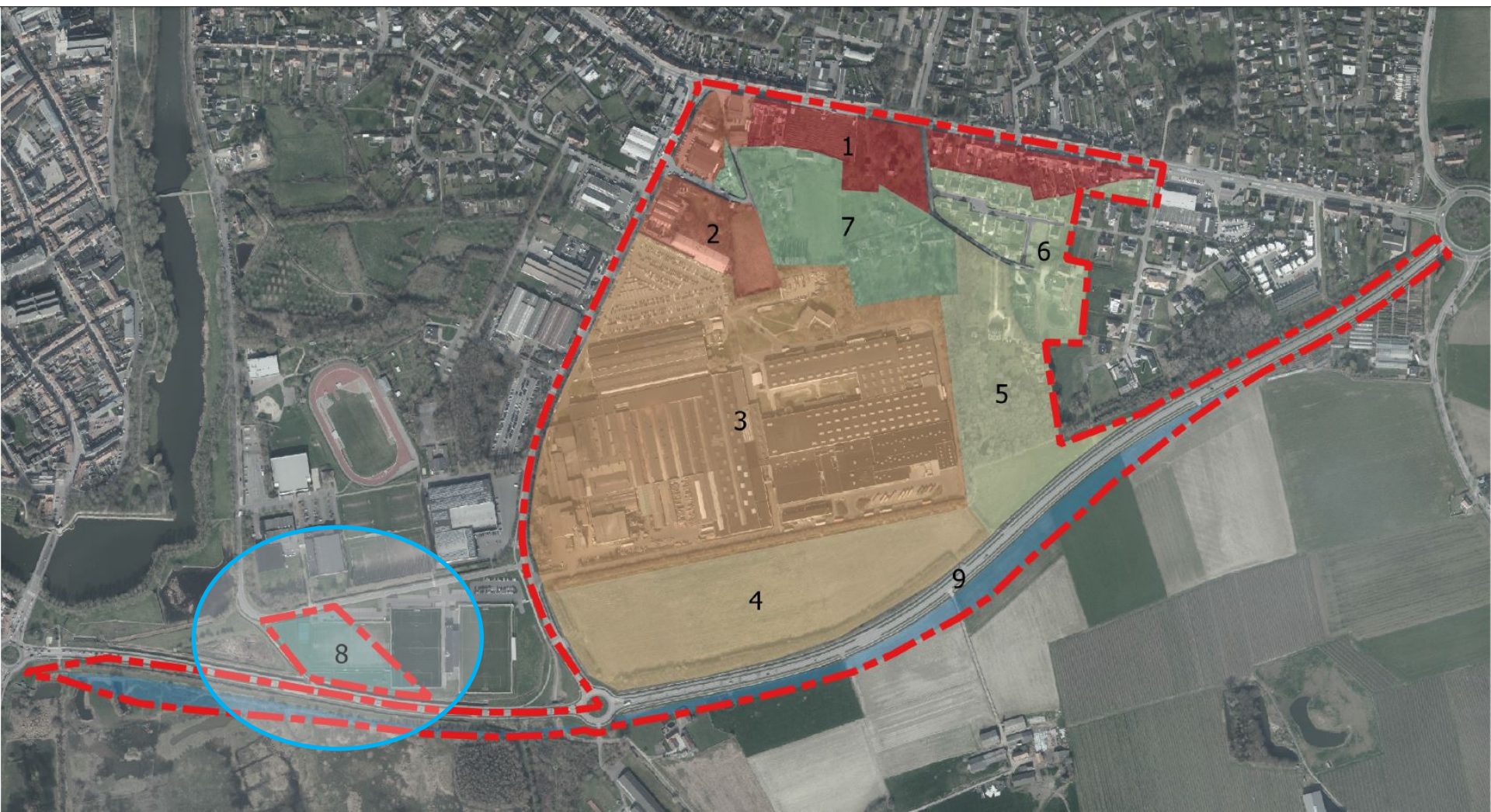
- 1. Steenwegontwikkeling (Meenseweg/N8)
- 6. Oostelijke woonontwikkeling (Weldadigheidstraat)
- 7. Centraal woongebied



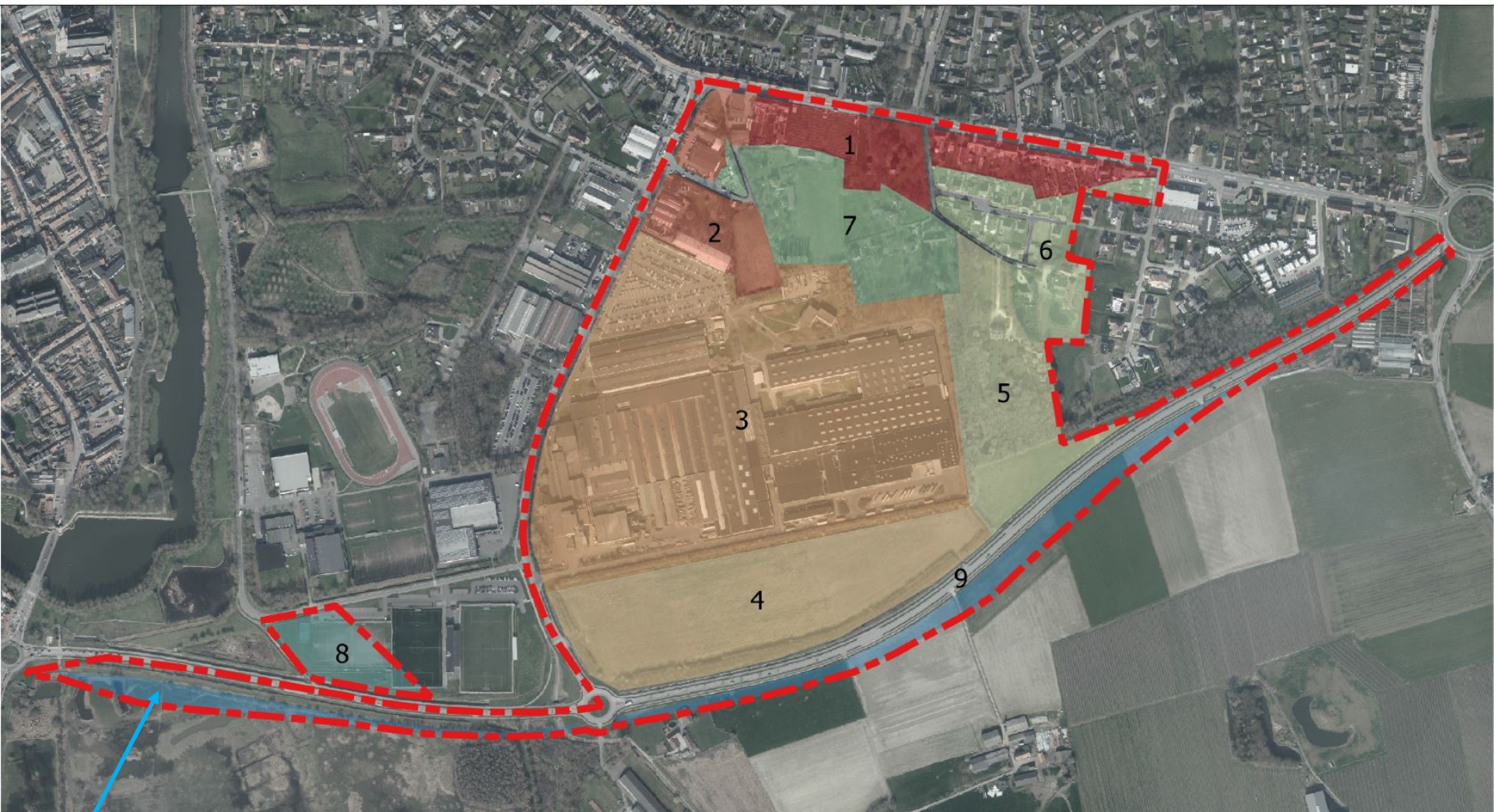
2. Zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan



- 3. Site Picanol
- 4. Weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37
- 5. Park Picanol



8. Sportzone



(9. Zuidelijk open ruimtegebied)

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- **Waarom**
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Watertoren
(ondertussen, in 2015, verwijderd)

overdekt tankeiland
blijft ongewijzigd

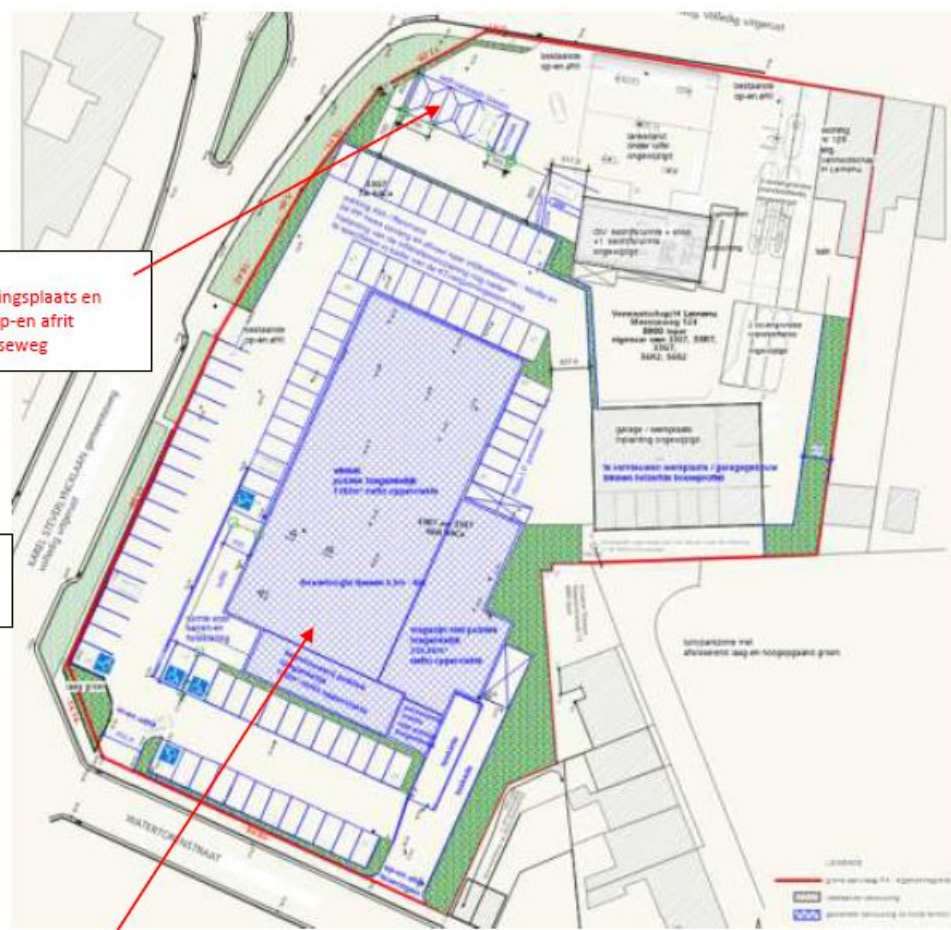
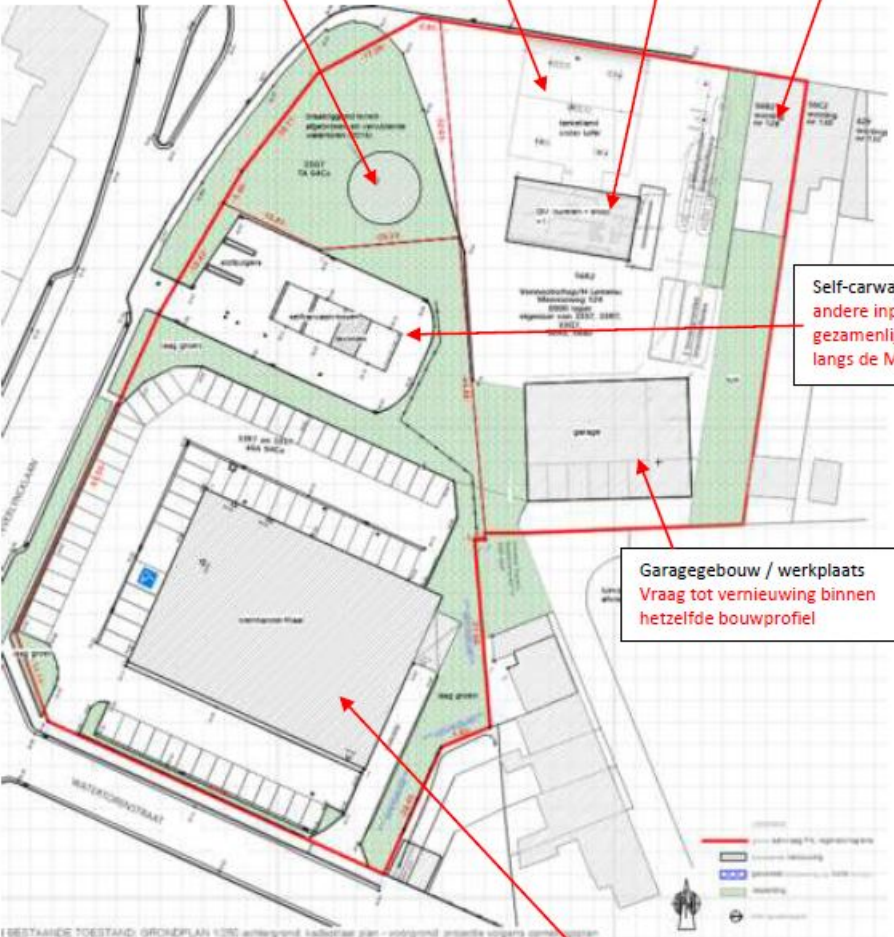
shop + burelen
blijft ongewijzigd

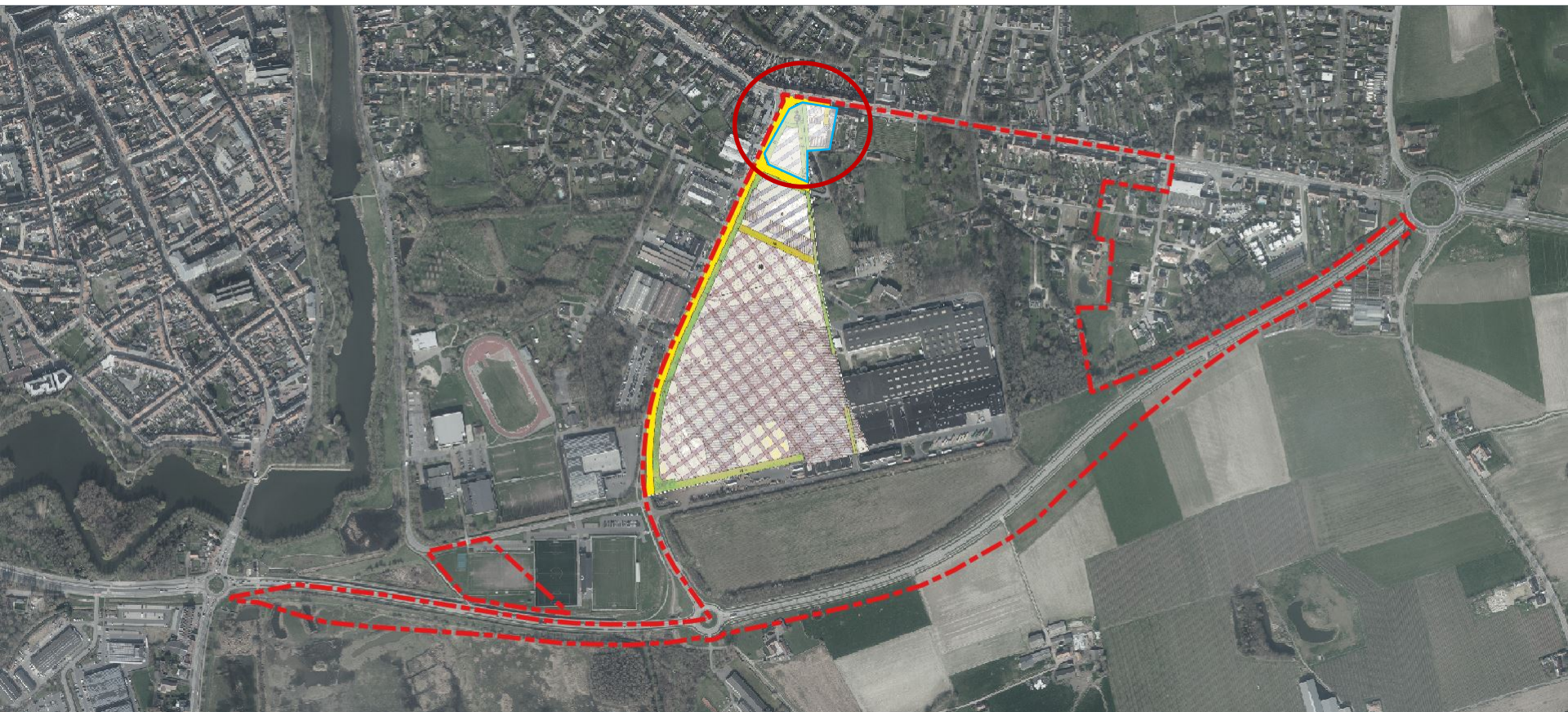
Woonhuis en aanhorigheden
blijft ongewijzigd

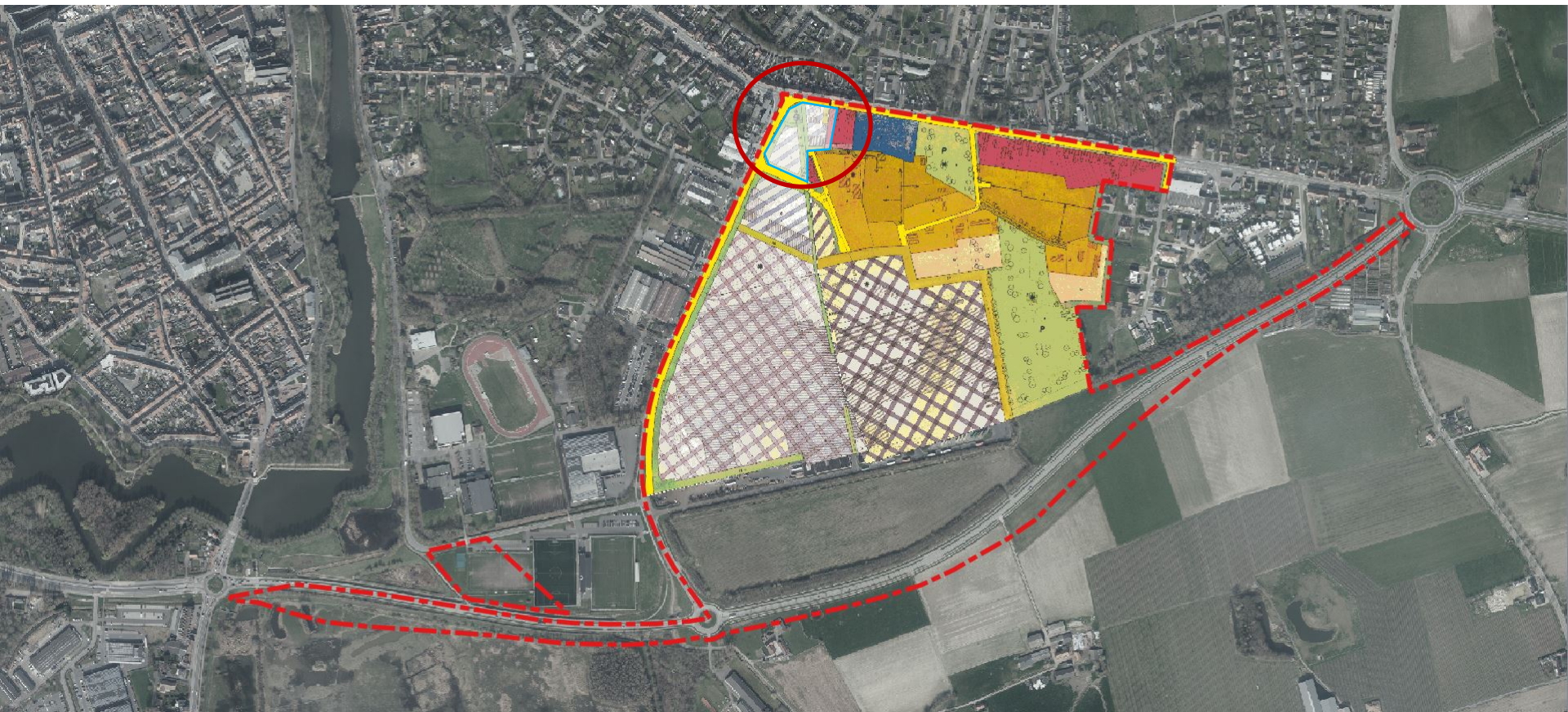
Self-carwash:
andere inplantingsplaats en
gezamenlijke op-en afrit
langs de Meenseweg

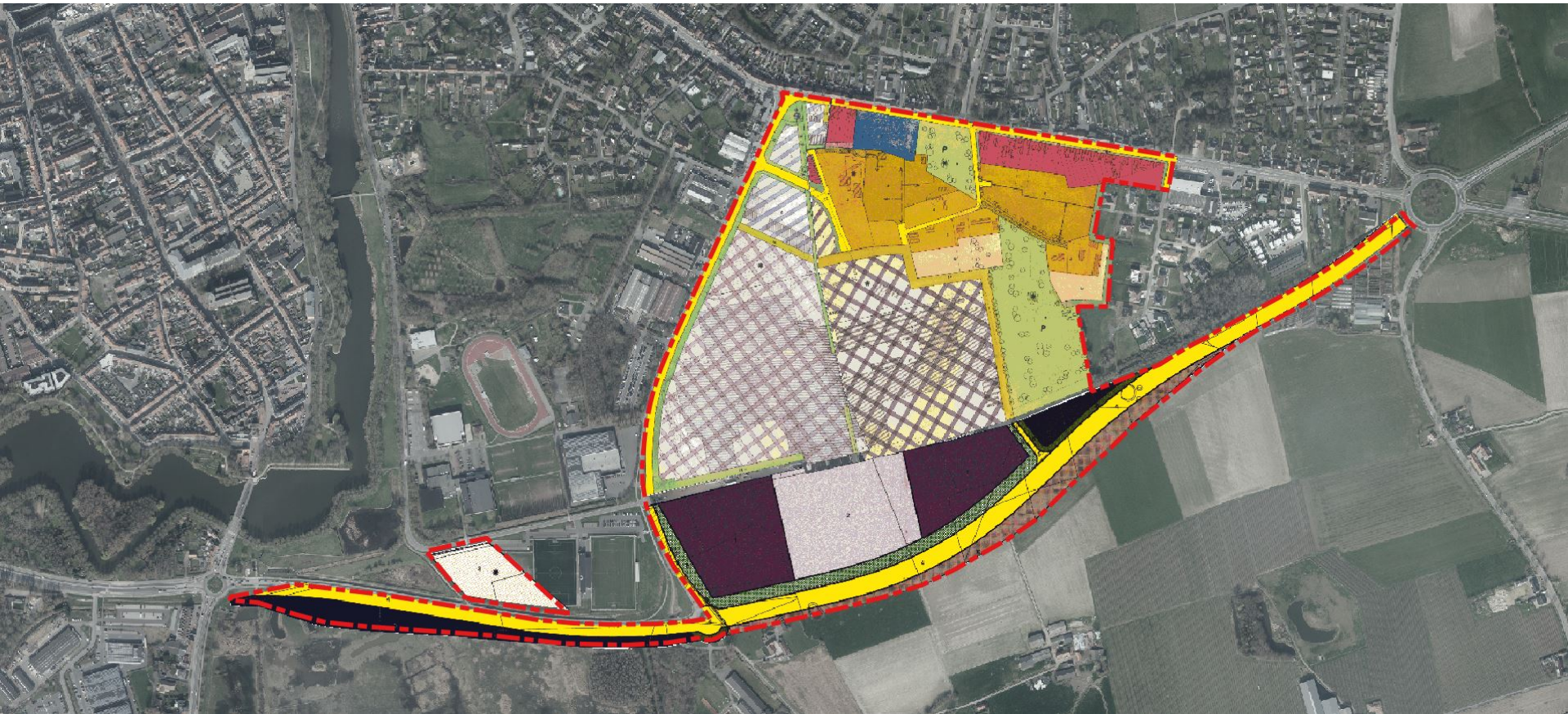
Garagegebouw / werkplaats
Vraag tot vernieuwing binnen
hetzelfde bouwprofiel

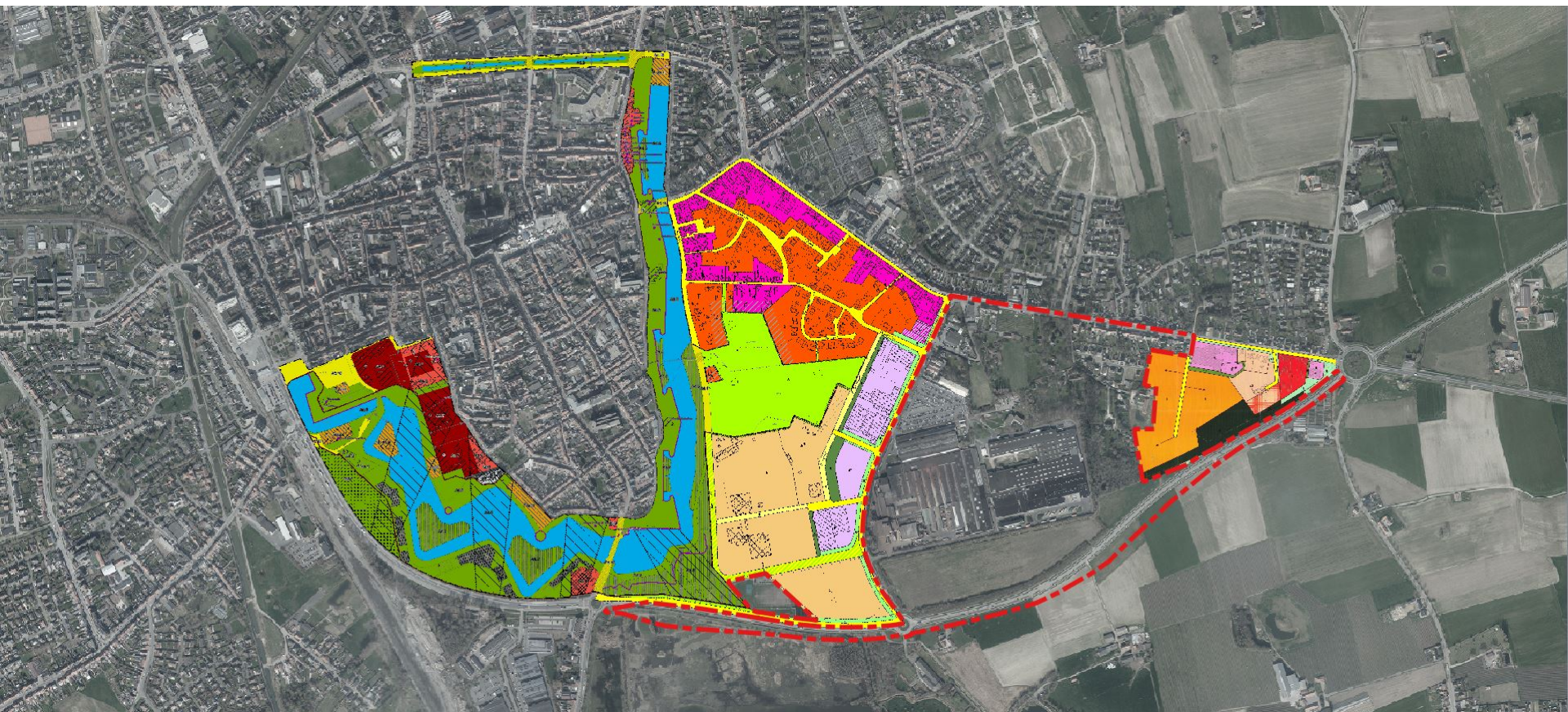
Kleinhandelsvestiging (Aldi-Renmans):
Vraag tot nieuwbouw met fysieke uitbreiding op
licht gewijzigde inplantingsplaats











Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- **Doelstelling en visie**
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

WONEN

BEDRIJVGHEID

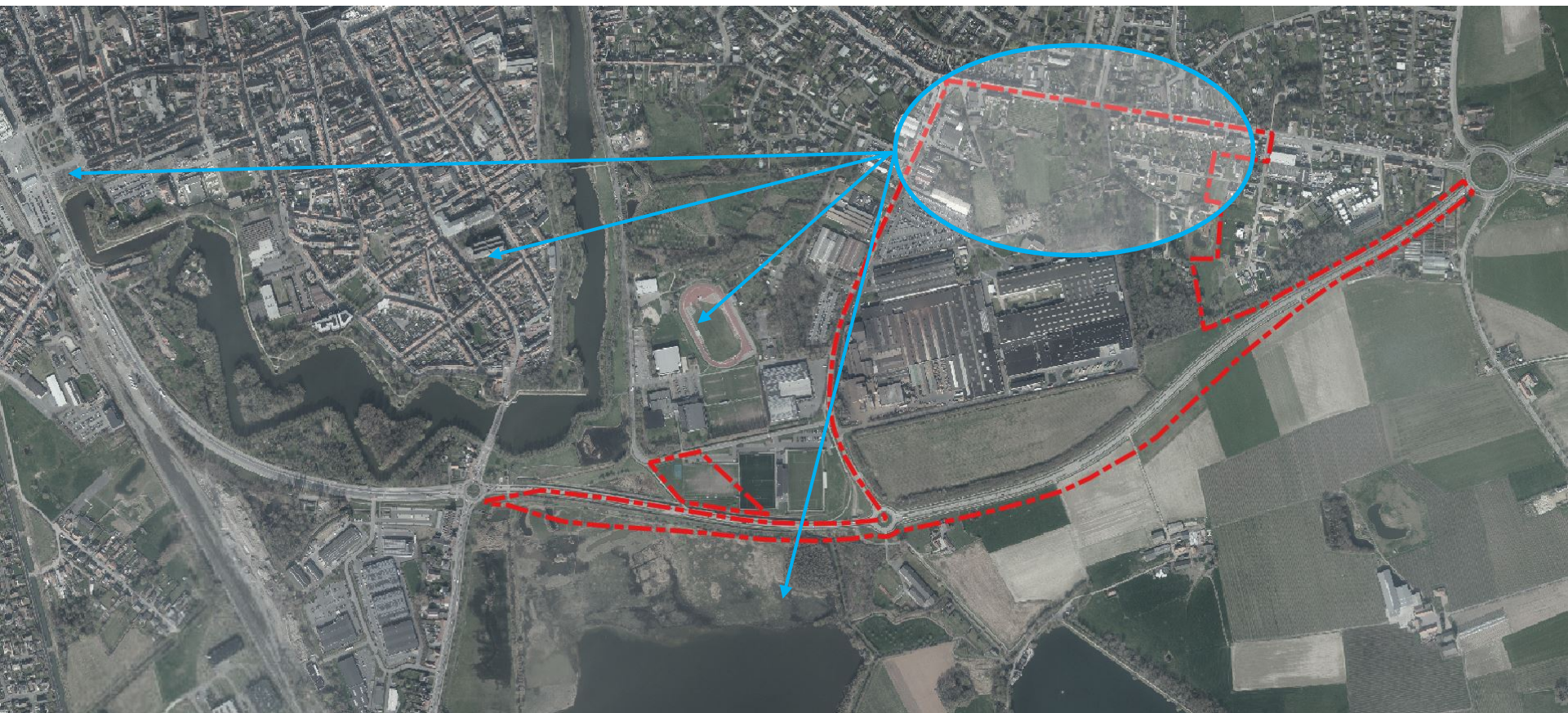
SPORT

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: JUISTE PLAATS VOOR VERDICHTING?



ANTWOORD: JA, VERDICHTING IS GEWENST

- Binnen kleinstedelijk gebied
- Voorzieningen op wandel- en fietsafstand: school, winkel, sport en recreatie
- Openbaar vervoer nabij: bus, station

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?



VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?

- Zone 1 (open gebied): slechts 2,6w/ha
- Zone 2 (steenweg): geen meergezinswoningen

woon-projectgebied
steenwegontwikkeling

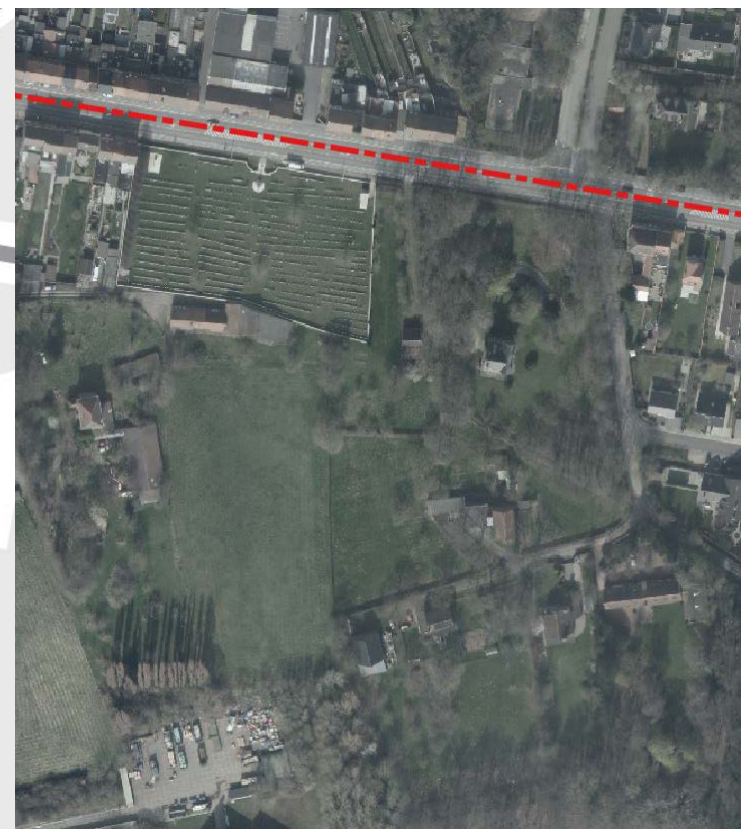
➤ woon-projectgebied



ANTWOORD: INBRENG HOGER GABARIET ... WANT ... LEIDT TOT BEHOUD GROENE SETTING

- Hoger gabariet
- = kleinere footprint voor zelfde aantal wooneenheden
- = zuiniger ruimtegebruik
- = behoud groene omgeving in versteend stedelijk landschap

➤ woon-projectgebied



ANTWOORD: INBRENG HOGER GABARIET ... MITS ... DIFFERENTIATIE AAN TYPOLOGIEËN

- Eengezinswoningen met tuin (gezinnen) vs. meergezinswoningen (ouderen, alleenstaanden ...)
- Koppeling bestaande bebouwde omgeving (eengezinswoningen)

➤ woon-projectgebied



ANTWOORD: INBRENG HOGER GABARIET ... MITS ... AFWERKING VAN DE RANDEN

- Menin Road South Cemetery
- Woningen Watertorenstraat
- Bedrijvigheid in zuiden

➤ woon-projectgebied



ANTWOORD: INBRENG HOGER GABARIET ... MITS ... INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

- Behoud moet:
 - Burgerhuis Meenseweg 142 + betonconstructie + tuin
 - Wederopbouwhoeve 144 + tuin + omhaagd weiland

➤ woon-projectgebied



ANTWOORD: INBRENG HOGER GABARIET ... MITS ... INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

- Sloop kan:
 - Watertorenstraat 18 – 20

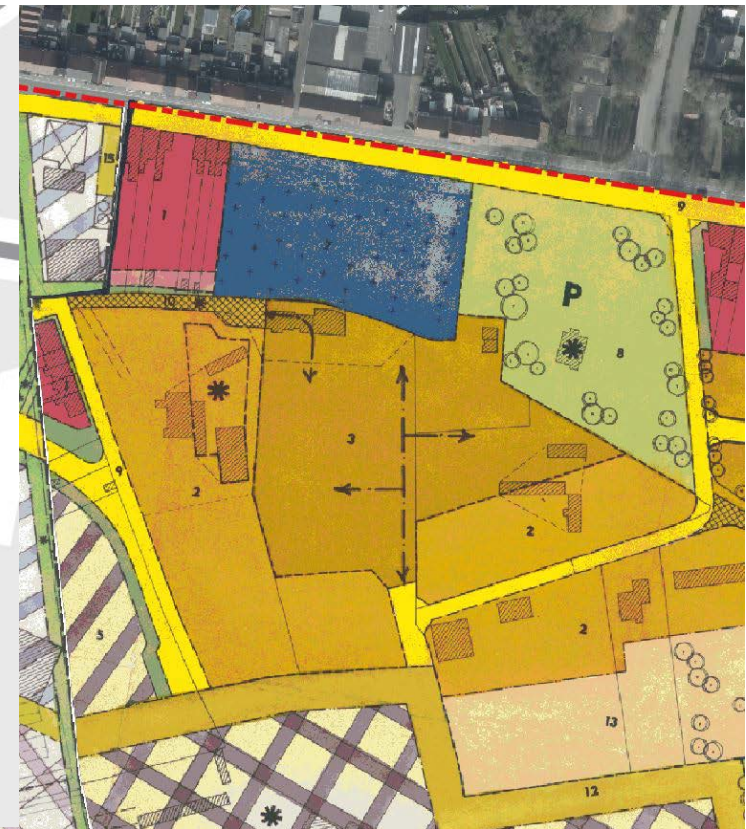
➤ woon-projectgebied



ANTWOORD: INBRENG HOGER GABARIET ... MITS ... POROSITEIT TRAG VERKEER

- GEEN doorgaand gemotoriseerd verkeer
- WEL doorwaadbaarheid traag verkeer:
 - Opvulling hiaat
 - Aantakking bestaand netwerk: clustering oversteken

➤ woon-projectgebied



ANTWOORD: INBRENG HOGER GABARIET ... MITS ... FASERING EN ONTSLUITING

- Eigendomsstructuur leidt tot vermoedelijke gefaseerde ontwikkeling
- Invloed op ontsluiting

➤ steenwegontwikkeling



➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: WEGTYPE

- 2x1-profiel + tussenstrook + aanliggend fietspad + parkeerstrook + voetpad (15 à 20m)
- VOLDOENDE breed
 - Geen negatief effect schaduw
 - Geen negatief effect lichtinval

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INPASSING IN STRAATBEELD

- Kruispunt
- Open geheel



➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

- Sloop kan:
 - Meenseweg 128 – 140

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

- Behoud moet:
 - Burgerhuis Meenseweg 142 + betonconstructie + tuin
 - Meenseweg 156 – 160

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: KENMERKEN VAN BUURPERCELEN

- Reeds meergezinswoning of niet?
 - Klassieke rijwoning: hoofdvolume (10m à 12m diep + uitbreiding gelijkvloers)
 - Meergezinswoning: extra diepte gelijkvloers, verdiep 1, verdiep 2 ...

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: MOGELIJKHEDEN OP PERCEEL

- Parking op eigen terrein
- Collectieve buitenruimte

➤ steenwegontwikkeling



ANTWOORD: MOGELIJKHEID TOT INBRENG MEERGEZINSWONINGEN

- Hoek kruispunt Steverlyncklaan tot militair kerkhof
- Omgeving Meenseweg 142 tussenin militair kerkhof en X Hovelandlaan

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

➤ steenwegontwikkeling



ANTWOORD: BEHOUD EENGEZINSWONINGEN

- Voorbij X Hovelandlaan: Meenseweg 156 en verder

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: VERSTERKEN OF NIET?



ANTWOORD: JA, VERSTERKEN IS GEWENST

- Economisch knooppunt
- Bestaande cluster: overzijde ook bestemd voor en in gebruik als bedrijvigheid
- Goede ontsluiting langsheen Zuiderring/N37



VRAAG 2: HOE ZUINIG EN KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK?

- Zone 1 hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan
- Zone 2 Picanol

- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: FLEXIBELE BESTEMMING

- Gericht op Meenseweg/N8: // PA LEMENU H + nabestemming 'wonen'
- Gericht op Steverlyncklaan: behoud 'lokale bedrijvigheid, handel, horeca, kantoor ...'

- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: VERKEERSAFWIKKELING

- Zone tankstation: Meenseweg/N8 – voldoende afstand van kruispunt
- Zone Aldi-Renmans:
 - Steverlyncklaan: trage weggebruiker
 - Watertorenstraat: auto- en vrachtverkeer – gecombineerde in- en uitrit – oosten

➤ hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: HERAANLEG KRUISPUNT MEENSEWEG/N8 – STEVERLYNCKLAAN

- Mogelijke inname privaat domein

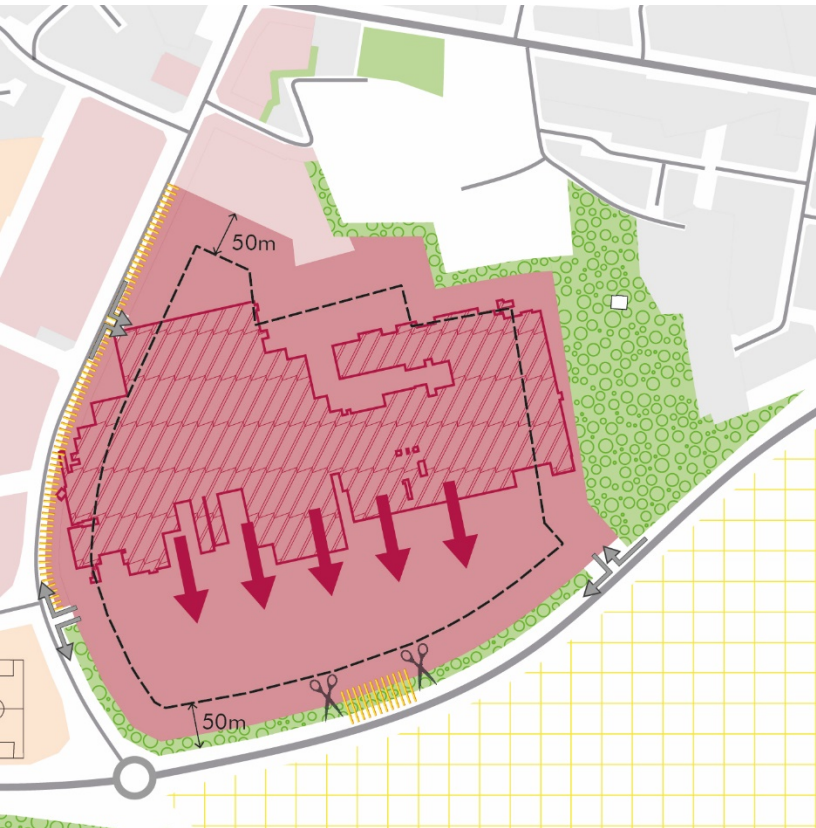
➤ hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

- Architectuur en vormgeving: voorzijde + achterzijde (richting woon-projectgebied)
- Straatbeeld: groeninkleding
- Buffering: t.a.v. wonen

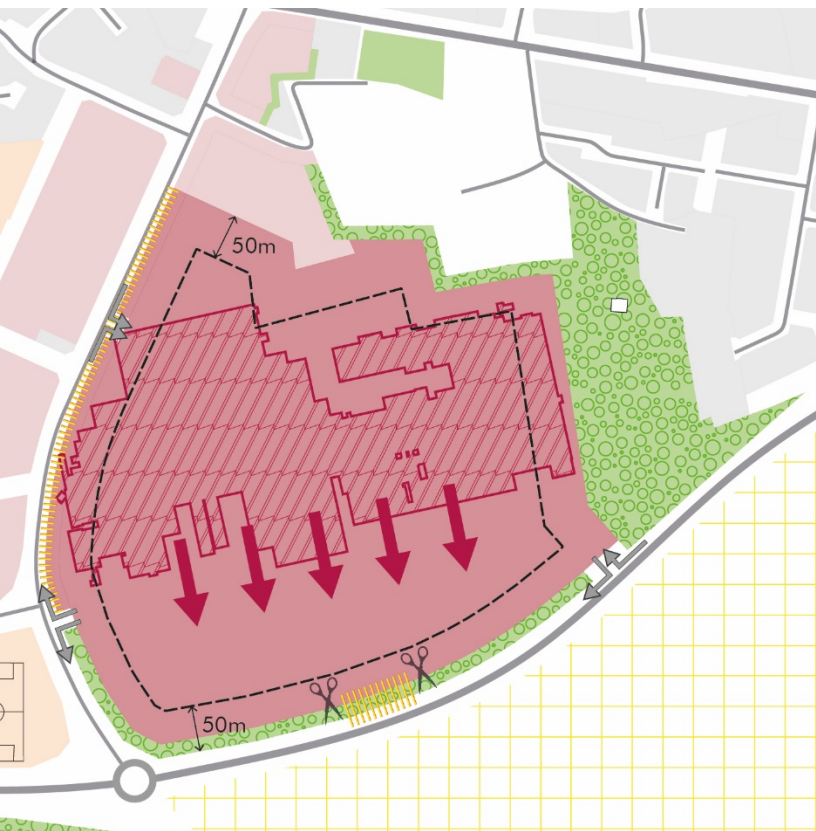
➤ Picanol



ANTWOORD: BESTEMMING

- Bedrijvigheid:
 - Behoud 'bedrijvigheid' met hedendaagse formulering
 - Behoud 'geen hinderlijke activiteiten' in noorden
 - Wijziging: geen tweedeling in uitbreidingszone

➤ Picanol

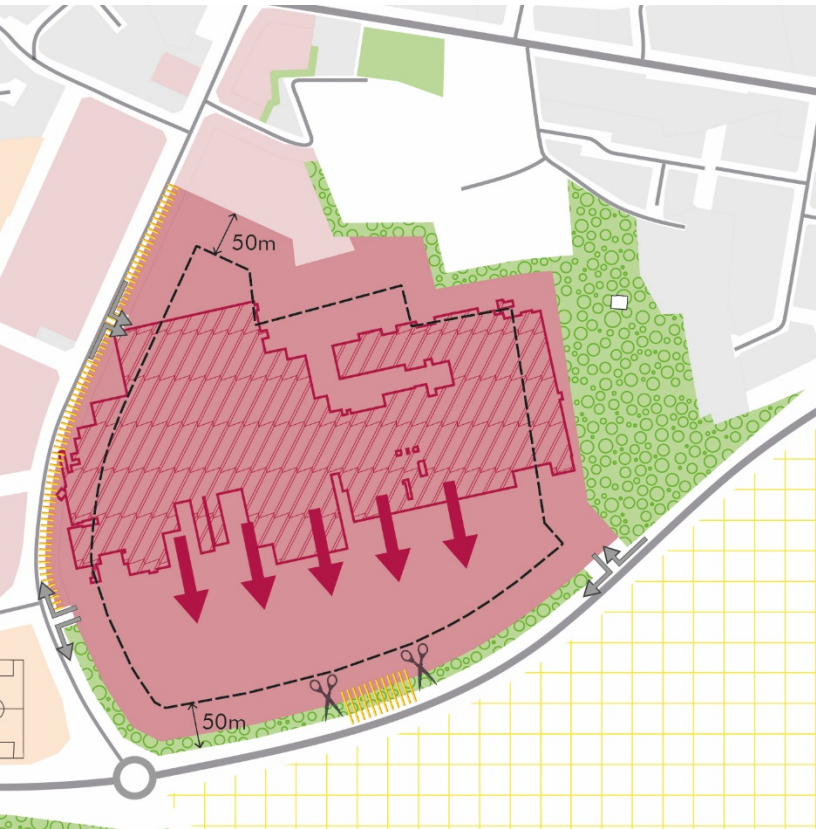


ANTWOORD: BESTEMMING

• Park Picanol:

- Behoud 'parkgebied'
- Optie voor functies, volume-uitbreiding, uitbreiding verharding
- Voorwaarde: erfgoedwaarden en landschappelijke karakteristieken gebouwen en tuin

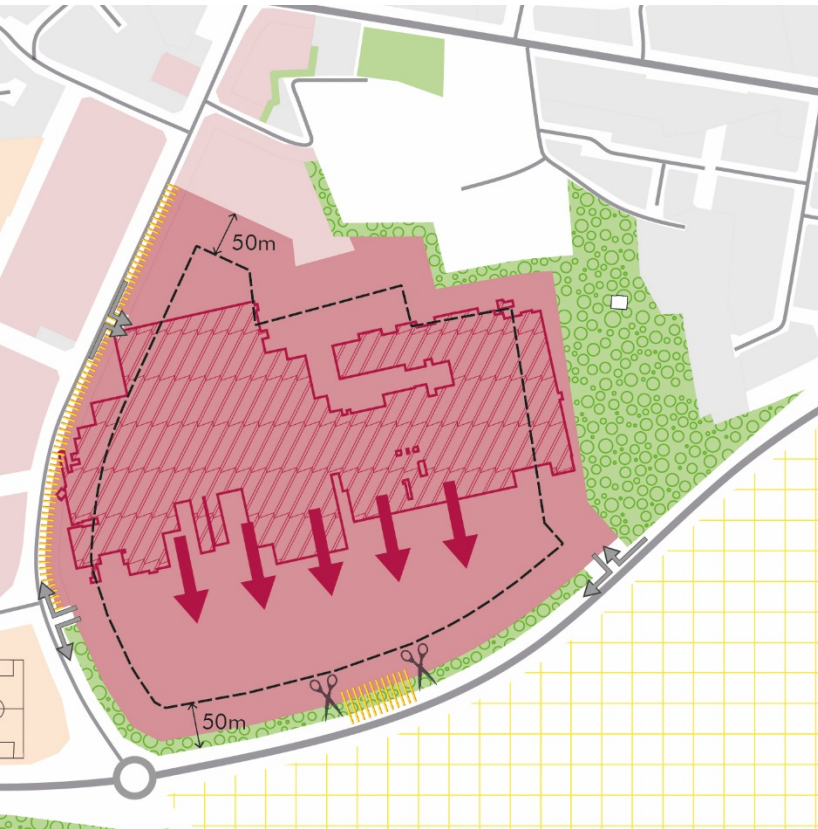
➤ Picanol



ANTWOORD: BESTEMMING

- Bosgebied:
 - Behoud 'bosgebied'
 - Behoud visie oostelijke groenbuffer (t.a.v. wonen en open ruimte)

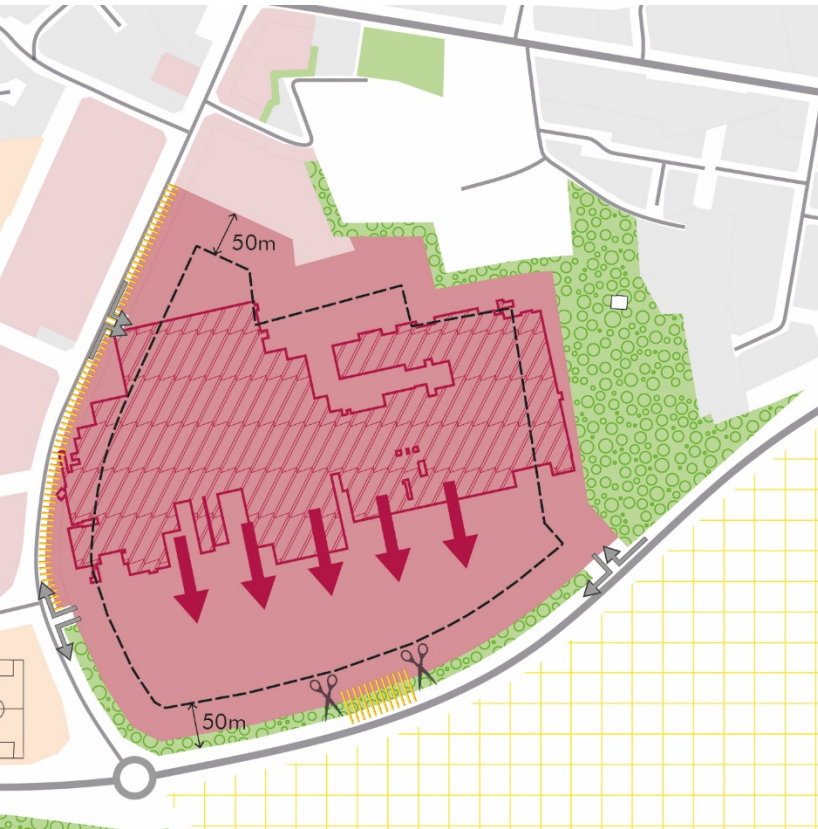
➤ Picanol



ANTWOORD: VERKEERSAFWIKKELING

- Bijkomende in- en uitrit Zuiderring/N37 (meer aangepast zwaar verkeer)
- Rechts in – rechts uit
- Kan gescheiden

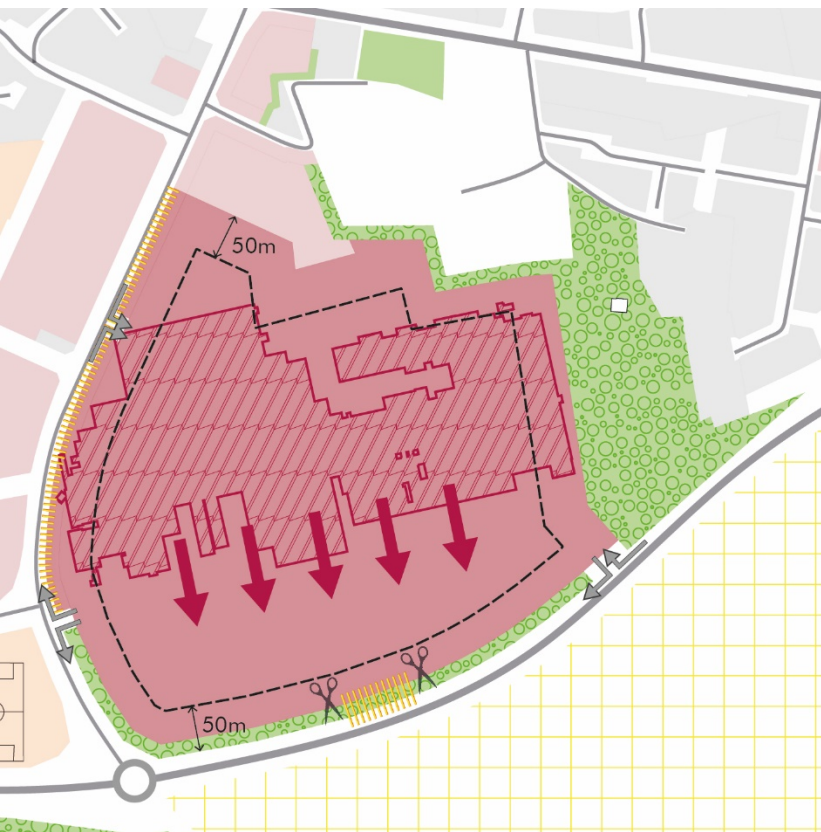
➤ Picanol



ANTWOORD: PARKING

- Op eigen terrein
- Personeel – vracht
- Circulatieruimte – wachtrijen

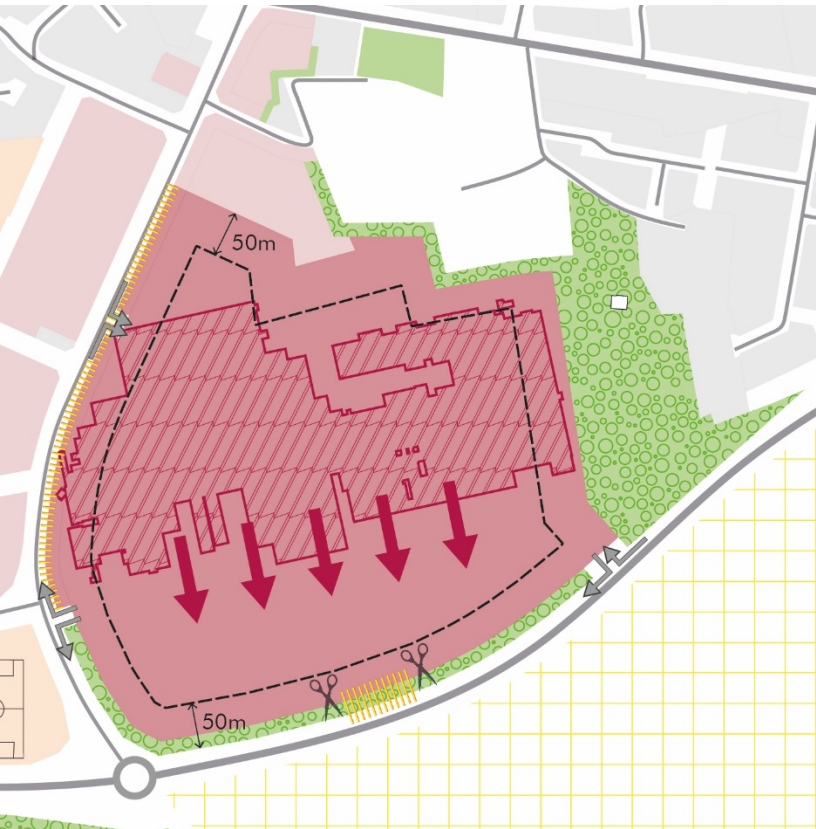
➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

- Zuinig ruimtegebruik:
 - Geen maximale terreinbezetting – aandacht parking, circulatie, wachtrijen ...
 - Bouwhoogte: 12m/13m BPA naar 20m – inplantingsregels
 - Bouwhoogte: lokaal 40m – min. 50m afstand – hoogbouwmagazijn/gieterij

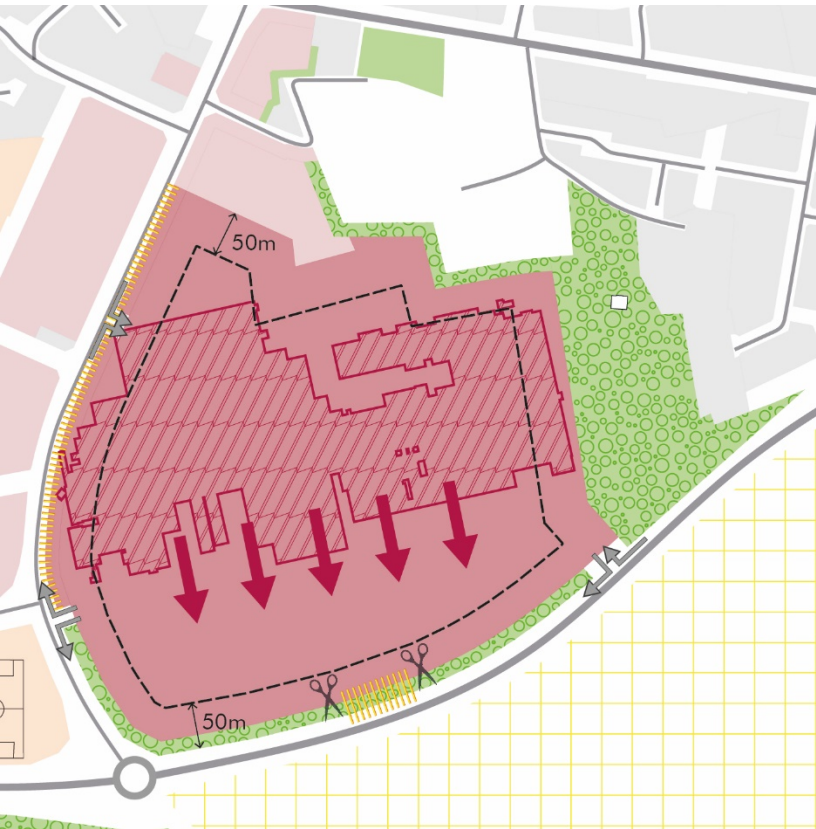
➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

- Straatbeeld:
 - Groeninkleding
 - Architectuur + vormgeving

➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

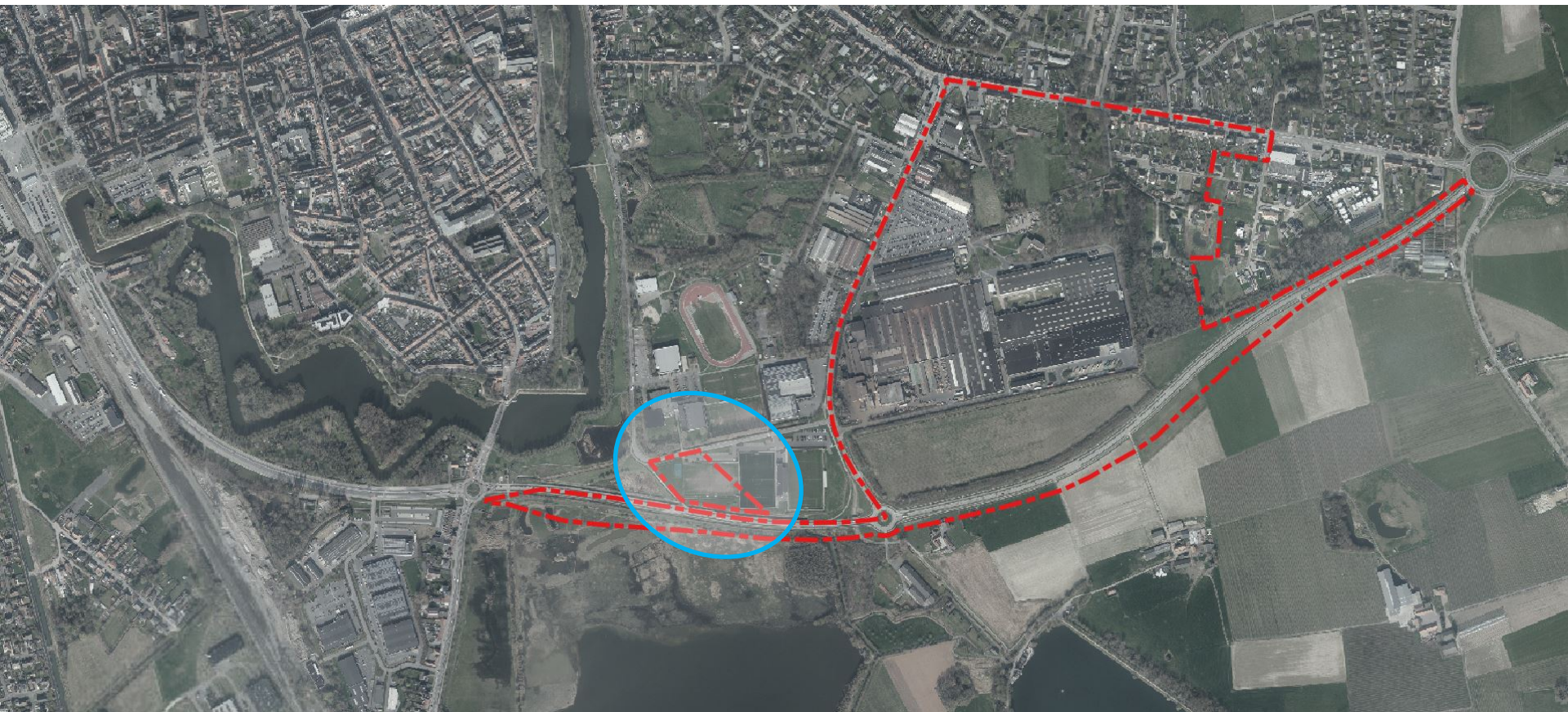
- Buffering:
 - T.a.v. wonen + Zuiderring/N37 + open ruimtegebied + recreatie
 - Lokale onderbreking Zuiderring/N37 voor zichtbaarheid/uitgangsbord
 - VOORWAARDE: architectuur + materialen + groeninkleding

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: BEHOUD OF NIET?



ANTWOORD: JA, BEHOUD

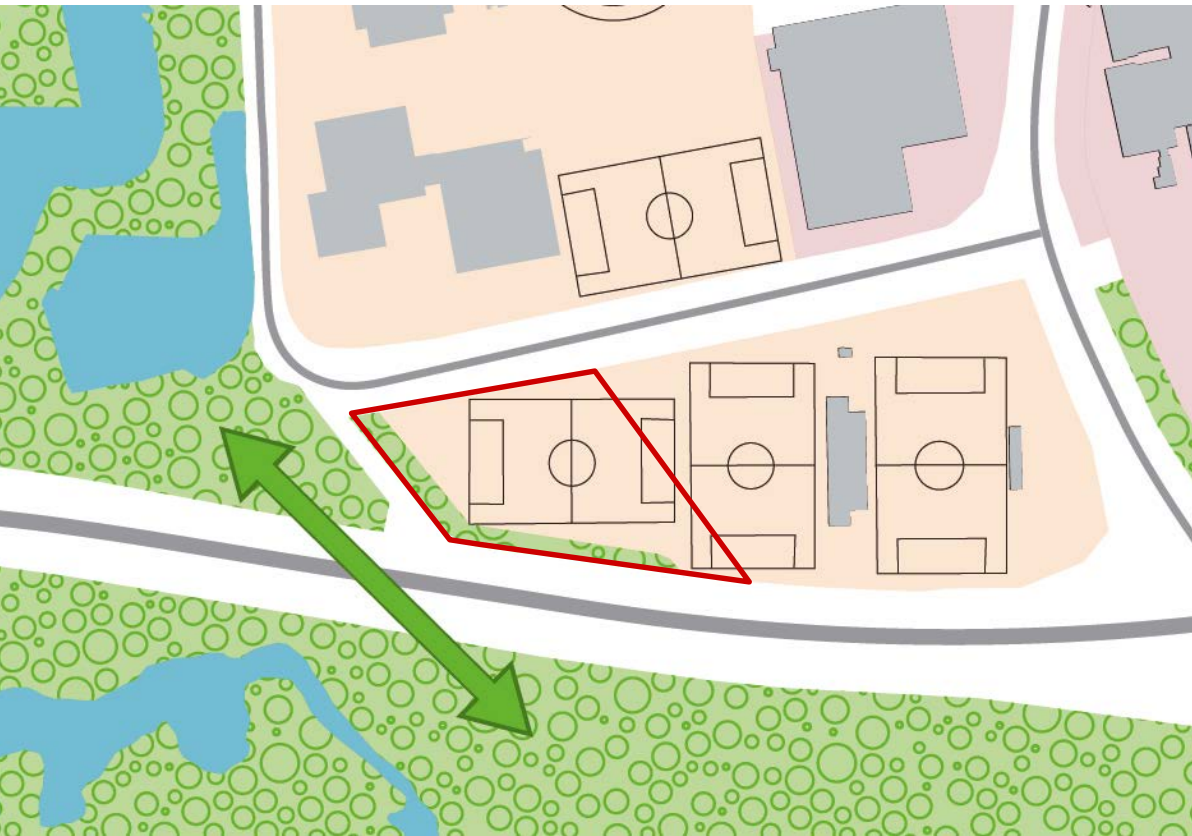
- Reeds ontwikkeld
- Goed gelegen
- Tekort aan sportinfrastructuur

WONEN

BEDRIJFVIGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE LANDSCHAPPELIJK INKLEDEN?



ANTWOORD: LANDSCAPPELIJKE INPASSING

- Omschrijving toegestane gebouwen, constructies en verharding
- Omschrijving toegestane reclame
- Omschrijving toegestane verlichting

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- **Milieueffecten**

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Aanleiding
- Plangebied
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Periode

- Maandag 16 april 2018 – vrijdag 15 juni 2018
- Reacties dienen ten laatste op vrijdag 15 juni overgemaakt te worden

Inzage documenten

- www.ieper.be
- Ter inzage op de dienst Ruimtelijke Ordening, Auris, Ter Waarde 1, Ieper

Zitdag individuele vraagstelling

- Vrijdag 18 mei 2018
- 8.30 tot 12.30 uur en 13.30 tot 18.30 uur
- Ieper, Ter Waarde 1, Auris, Vergaderzaal V7
- Inschrijven verplicht (rup@ieper.be) vóór 16 mei

Reageren?

- Analoog: stad Ieper, college van burgemeester en schepenen, Auris, Ter Waarde 1, 8900 Ieper
 - Digitaal: rup@ieper.be
 - Tegen ontvangstbewijs: stadhuis van Ieper, dienst Ruimtelijke Ordening, Auris, Ter Waarde 1, 8900 Ieper
-



RUP Kruiskalsijde I
startnota
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD

