

RUP Kruiskalsijde | Zuiderring
stad leper

scopingsnota

VREDESSTAD



RUP_33011_214_00029_00001_SCN_SP

Opdracht: gemeentelijk RUP Kruiskalsijde + Zuiderring

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 opdrachtgever	3
Scoping	4
1.I Toelichting	4
1.II Adviezen	5
1.III Opmerkingen tijdens het participatiemoment	19
1.IV Schriftelijke input van de bevolking	29
Figuren, fotoreportage en kaarten	38
Figuren	38
Fotoreportage	38
Kaarten	40
1 Beschrijving en verduidelijking van het plan	41
1.1 Doelstelling van het plan	41
1.2 Bestaande toestand	41
1.3 Gewenste toestand	59
1.4 Reikwijdte	81
1.5 Detailleringsgraad	81
2 Relatie met structuur- en beleidsplannen	82
2.1 Vlaams niveau	82
2.2 Provinciaal niveau	84
2.3 Gemeentelijk niveau	90
3 Alternatieven	110
3.1 Referentiesituatie	110
3.2 Nul-alternatief	110
3.3 Mogelijke alternatieven	110
4 Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten	113
4.1 Evaluatie plan-MER-plicht: onderzoek tot mer (screening)	113
4.2 Werkwijze	114
4.3 Ingreep-effectenschema	114
4.4 Relevante disciplines	115
5 Beoordeling van de mogelijke milieueffecten	117

5.1	Mens: ruimtelijk functionele aspecten.....	117
5.2	Mens: mobiliteit.....	126
5.3	Mens: hinder en risico's.....	128
5.4	Fauna en flora.....	130
5.5	Landschap, cultureel erfgoed en archeologie.....	132
5.6	Bodem en water.....	142
5.7	Geluid en trillingen.....	145
5.8	Grensoverschrijdende effecten.....	146
5.9	Algemene beoordeling en conclusie rekening houdend met cumulatieve effecten.....	146

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

SCOPING

I.I TOELICHTING

Met het decreet¹ van 01.07.2016 en het besluit van de Vlaamse Regering² (BVR) van 17.02.2017 werd de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gewijzigd. In de nieuwe procedure worden 2 nieuwe maatregelen ingevoerd:

- De milieueffect- en andere effectbeoordelingen worden geïntegreerd in het planningsproces voor een RUP. Eerder gebeurde de beoordeling parallel. Eventuele noodzakelijk maatregelen ten gevolge van de effectbeoordelingen werden hierdoor veelal te weinig opgenomen in het uiteindelijke RUP. De integratie moet dit probleem verhelpen.
- Er worden 2 participatieperiodes ingebouwd in plaats van één. Het klassiek openbaar onderzoek over het voorlopig vastgesteld RUP blijft bestaan maar wordt aangevuld met een participatieperiode in het begin van het planningsproces. Met deze eerste participatieperiode krijgen burgers en adviesinstanties de kans om, voorafgaand aan een detailuitwerking van het RUP, mee de inhoud en het programma af te bakenen. Deze nieuwe participatieperiode moet het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP vergroten.

De ‘startnota’ is het eerste document in het nieuwe planningsproces. De nota bevat een beschrijving, verduidelijking en motivering van de doelstellingen van het RUP samen met een eerste beoordeling van de te verwachten (milieu)effecten. Deze nota is eveneens het document dat in de eerste participatieperiode raadpleegbaar is en waarover input gevraagd wordt aan burgers en adviesinstanties.

De adviezen en inspraakreacties uit de eerste participatieperiode worden in een tweede nota, het onderhavig document zijnde de ‘scopingsnota’, verwerkt. In de scopingsnota wordt aangegeven hoe met de input zal omgegaan worden. De scopingsnota bouwt verder op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota.

Punt I.II tot en met I.IV bevat een samenvatting van de ontvangen adviezen en reacties. In deze punten wordt ook aangegeven hoe met de input omgegaan wordt in de verdere opmaak van het RUP. Punt 1 tot en met 6 betreft de eerdere startnota. Indien in deze tekst ten gevolge van de scoping elementen gewijzigd werden, staan die ~~doorstreept~~ en/of in het **rood** aangegeven indien het een toevoeging betreft.

¹ Het decreet van 01.07.2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten.

² Het besluit van de Vlaamse Regering van 17.02.2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

I.II ADVIEZEN

I.II.I Overzicht

Volgende adviesinstanties werden aangeschreven cfr. bijlage 1 van het BVR van 29.12.2016 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen en cfr. artikel 2.2.18 tot en met 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

Nummer	Instanties	Datum advies
1	Departement Omgeving	01.06.2018
2	Deputatie van de provincie West-Vlaanderen (dienst Ruimtelijke Planning)	07.06.2018
3	Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening	08.05.2018
4	Agentschap Onroerend Erfgoed	17.04.2018
5	Departement Landbouw en Visserij	30.05.2018
6	Agentschap Natuur en Bos	23.05.2018
	Agentschap Innoveren en Ondernemen	Geen advies
7	Agentschap Wonen Vlaanderen	11.05.2018
	Vlaamse Milieumaatschappij	Geen advies
	Provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen	Geen advies
8	Agentschap Wegen en Verkeer	25.05.2018
9	De Lijn	15.05.2018
10	Departement Mobiliteit en Openbare Werken	23.05.2018
	Sport Vlaanderen	Geen advies
11	Toerisme Vlaanderen	14.05.2018
12	Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	16.04.2018
	Vlaams Energieagentschap	Geen advies
	Bestuur van de Luchtvaart	Geen advies

De originele adviezen werden toegevoegd aan de aparte bundel 'bijlages'.

I.II.II Behandeling

DEPARTEMENT OMGEVING

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Akkoord met RSV: er zijn geen strijdigheden.	Er wordt hiervan nota genomen.
2	Akkoord met milieuscreening: er zijn geen opmerkingen op het huidige onderzoek, wanneer de plannen concreter worden dient dit opnieuw te worden geëvalueerd.	Er wordt hiervan nota genomen.
3	De startnota vormt een goede aanzet om de discussie te voeren over de toekomstige invulling van het gebied. De ruimtelijke analyse verduidelijkt niet waar de stad globaal naar toe wil met het gebied: de (tussentijdse) conclusie ontbreekt.	De globale visie op het gebied wordt als bijkomend punt toegevoegd onder de visievorming: punt 1.3.2.5 'Conclusie'.
4	<p>Wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> De nota kan grafisch versterkt worden. Het voeren van een ontwerpend onderzoek voor het braakliggend woon-projectgebied kan een grote meerwaarde betekenen: onder meer voor het bepalen van de grens tussen ambacht/industrie enerzijds en woongebied anderzijds (<i>is het de bedoeling om de huidige industrie- en ambachtszone te behouden of wordt het noordelijk deel toch omgezet naar woongebied</i>), de relatie met het bestaande erfgoed, inplanting van meergezinswoningen, locatie trage wegen ... Indien bijkomend woongebied wordt aangeduid, zal dit in overeenstemming moeten zijn met de provinciale taakstelling – dit wordt reeds aangehaald in het document. 	<ul style="list-style-type: none"> De startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De startnota laat bewust nog alle ruimtelijke opties open en kan of mag nog geen gedetailleerde keuzes bevatten zoals begrenzingen, inplanting, dichtheid, bouwhoogte ... In het voorontwerp RUP wordt in de toelichtingsnota een ontwerpend onderzoek toegevoegd dat wel deze keuzes zal maken en een verdere (grafische) uitwerking van de eerste visie zal behelzen. De figuren in de startnota mogen niet als ontwerpend onderzoek beschouwd worden maar dienen louter als schematische verduidelijking bij de tekst. Er wordt hiervan nota genomen.
5	<p>Bedrijvigheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Heeft Picanol de grondreserve volledig nodig? Kunnen hier andere bedrijven gevestigd worden? Is er op de site Picanol gezocht naar andere ruimtewinsten: een collectieve parking, meerlagig parkeren, openstellen van het private park ...? Het aanleggen van een nieuwe op- en afrit op de N37 valt te vermijden i.f.v. de doorstroming. Beter is om het verkeer af te wikkelen via de Steverlyncklaan/ Zillebekevoetweg. Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer is in deze cruciaal. 	<ul style="list-style-type: none"> Het bedrijf Picanol is vragende partij voor een uitbreiding op de daarvoor voorziene gronden en nam hieromtrent zelf contact op met de stad Ieper. De gronden stonden in het BPA Zuiderring reeds bestemd voor het bedrijf Picanol. Het behoud van deze gronden voor het bedrijf Picanol werd in de visie van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper (zie 2.2.2.3) en het GRS (zie 2.3.1.2) behouden. Binnen de startnota werden de eerste richtlijnen voor de verdere ontwikkeling van de site Picanol bepaald (zie 1.3.2.2). In deze richtlijnen staat dat de voorschriften uit moeten gaan van een 'zuinig ruimtegebruik'. Er moet immers ingezet worden op een optimaal gebruik van de reeds ingenomen industriegronden om te vermijden dat er onnodig elders grond bezet moet worden. Omwille van de hierboven aangehaalde redenen wordt er in de eerste visie geopteerd geen maximale terreinbezetting op te leggen. Als voorwaarde hieraan werd gekoppeld dat er wel blijven voldoende ruimte moet zijn op eigen terrein voor parking van zowel vracht- als personenwagens, circulatieruimte, ruimte voor wachtrijen voor vrachtwagens ... Hieraan wordt toegevoegd dat elke ontwikkeling steeds uit moet gaan van een

		maximale ruimtewinst. • Er wordt hiervan nota genomen.
--	--	---

DEPUTATIE VAN DE PROVINCIE WEST-VLAANDEREN (DIENST RUIMTELIJKE PLANNING)


Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Juridische aspecten: de startnota ontbreekt (voor- en nadelen van) verschillende inrichtingsalternatieven.	<p>Binnen de inrichtingsalternatieven (zie 4.3.2) brengt de startnota de voordelen aan van de vooropgestelde bestemmingen op elke locatie. De voor- en nadelen van eventuele andere bestemmingen worden niet letterlijk aangehaald. Uit de opmerkingen ontvangen naar aanleiding van het eerste participatiemoment blijken de voorgestelde bestemmingen niet of weinig ter discussie te staan. De aangebrachte opmerkingen worden evenwel verder onderzocht in een ontwerpend onderzoek, opgenomen in de toelichtingsnota van het voorontwerp RUP.</p> <p>De te onderzoeken opmerkingen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Advies deputatie van de provincie West-Vlaanderen: punt 5 • Advies Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening: punt 3 tot en met 5 • Advies agentschap Onroerend Erfgoed: punt 1 • Reactie tijdens zitdag 8.30 uur: afspraak 1 – punt 1 • Reactie tijdens zitdag 9.30 uur: afspraak 2 – punt 2 • Reactie tijdens zitdag 10.30 uur: afspraak 3 – punt 2 • Reactie tijdens zitdag 11.30 uur: afspraak 4 – punt 2 • Schriftelijke reactie 1 – punt 1 • Schriftelijke reactie 3 – punt 5 en 7 <p>Verder dient opgemerkt te worden dat de startnota nog geen gedetailleerde keuzes bevat zoals begrenzingen, inplanting, dichtheid, bouwhoogte ... Het ontwerpend onderzoek in het voorontwerp RUP zal deze keuzes wel maken.</p>
2	Akkoord met PRS-WV: de voorgestelde opties zijn conform.	Er wordt hiervan nota genomen.
3	GRS – verticalisering Meenseweg: de deputatie kan zich vinden in de verticalisering van enkele strategische plaatsen maar merkt op dat een algemene hoogbouwnota voor de gehele stad ontbreekt, zoals vermeld in het GRS. De nota is noodzakelijk alvorens verticale accenten vast te leggen in RUP's anders kan de indruk ontstaan dat er ad hoc gewerkt wordt.	<p>In haar 'gewenste structuur van de bebouwde ruimte – deelstructuur wonen' geeft het GRS aan een hoog- en middelhoogbouwnota op te maken. De nota dient de stad toe te laten een gerichte keuze te maken inzake locaties voor verticale woonaccenten.</p> <p>Cfr. het Koninklijk Besluit (KB) van 07.07.1994 tot 'vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen' gelden volgende criteria voor laagbouw, middelhoogbouw en hoogbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laagbouw: $h < 10m$ • Middelhoogbouw: $10m < h < 25m$ • Hoogbouw: $h > 25m$ <p>De startnota geeft in haar eerste visie mee dat zij meergezinswoningen wenst toe te staan, de hoogte van de gebouwen werd nog niet bepaald. De hoogte wordt vastgelegd na het ontwerpend onderzoek, opgenomen in het voorontwerp RUP. Zonder hierop vooruit te lopen, wordt hoogstwaarschijnlijk een maximum van 4 bouwlagen vastgelegd. De</p>

		<p>4 bouwlagen flirten met de grens tussen laagbouw en middelhoogbouw. Het uitwerken van de middelhoog- en hoogbouwnota voorafgaand aan het RUP lijkt in deze zin minder relevant gezien het RUP geen extreme verticale woonaccenten zal toelaten.</p> <p>Indien het ontwerpend onderzoek meer dan 4 bouwlagen zou toelaten, wordt de voorafgaande opmaak van een middelhoog- en hoogbouwnota opnieuw geëvalueerd.</p>
4	<p>GRS – planologisch attest Lemenu: de inhoud van het attest dient in het voorontwerp RUP vertaald te worden, er dient onder meer gemotiveerd te worden waarom voor de site Lemenu een nabestemming meergezinswoningen voorgesteld wordt.</p>	<p>De nabestemming wonen werd door de stad leper gekoppeld aan de beslissing van het planologisch attest NV LEMENU H. Onder ‘standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen’ werd immers het volgende opgenomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Deze voorwaarden stipuleren 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.</p> <p>Bijkomend wordt opgemerkt dat de bestemming wonen in de startnota niet enkel geïnterpreteerd wordt voor ééngezinswoningen maar ook voor meergezinswoningen. De ruimtelijke motivatie hiervoor staat neergeschreven onder de visievorming in punt 1.3.2.1 ‘Slim en kwalitatief verdichten – steenwegontwikkeling Meenseweg/N8’.</p>
5	<p>GRS – park Meenseweg: 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 ... De afweging en motivering ontbreekt in het RUP.</p>	<p>In haar eerste visievorming geeft de startnota aan dat bijkomende woonentiteiten mogelijk moeten zijn in het parkgebied van de Meenseweg. De voorwaarden waaraan deze ontwikkeling zal moeten voldoen, staan neergeschreven in punt 1.3.2.1 ‘Slim en kwalitatief verdichten – woon-projectgebied’. Deze voorwaarden zijn een vertaling van de criteria opgenomen in het GRS:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Setting: maximaal behoud van groene oase • Differentiatie aan typologieën en verticaliteit: een variatie aan typologieën, hoogtes, inplanting ... waarbij verstening moet tegengegaan worden en de erfgoedwaarde van het gebouw en park behouden moet blijven • Afwerking van de randen: kwalitatieve afwerking naar de militaire begraafplaats, omgevende woningen en bedrijvigheid • Integratie van de erfgoedwaarden • Porositeit traag verkeer: doorgaand gemotoriseerd verkeer moet geweerd worden, de noodzakelijke doorwaadbaarheid voor traag verkeer wordt sterk benadrukt <p>Het noodzakelijk publiek karakter, zoals opgenomen in het GRS, staat niet duidelijk vermeld en wordt vervolledigd in het voorontwerp RUP.</p> <p>In het voorontwerp RUP wordt in de toelichtingsnota een ontwerpend onderzoek toegevoegd. Het onderzoek zal de ruimtelijke voorwaarden waarbinnen ontwikkeld moet worden (zie hoger) meer concreet uitwerken. De gemaakte keuzes na het onderzoek (bouwhoogte, bezettingsgraad bebouwing/aanhorigheden/verharding ...) zullen nadien vertaald worden in voorschriften. Op basis hiervan wordt ook de 'toets aan het structuurplan' onder punt 5.1.3 'Mogelijke effecten in de discipline mens: ruimtelijk functionele aspecten' aangevuld.</p>
6	Akkoord met GRS – site Picanol: de site staat in het GRS aangeduid als uitbreidingszone, cfr. het BPA Zuiderring. De voorgestelde uitbreiding is conform.	Er wordt hiervan nota genomen.

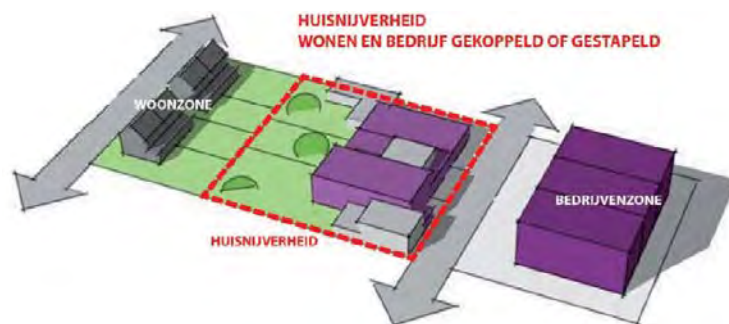
GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Naamgeving: de naam Kruiskalsijde I kan voor verwarring zorgen. Er wordt voorgesteld de naam te wijzigen naar RUP Zuiderring.	De naam wordt aangepast naar RUP Zuiderring.
2	Clusterverdeling: herverdeling van de 9 deelgebieden naar 3 clusters en opnemen van een 4 ^e cluster: (1) wonen (2) bedrijvigheid (3) sport en (4) parkzone	<p>De 3 clusters met in totaal 9 deelgebieden werden herschikt naar 5 clusters met in totaal 12 deelgebieden (zie 1.2.3):</p> <ul style="list-style-type: none"> • CLUSTER 1 WONEN <ul style="list-style-type: none"> ◦ Deelgebied (11) steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 ◦ Deelgebied (12) verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat • CLUSTER 2 PARK MET WONEN <ul style="list-style-type: none"> ◦ Deelgebied (21) militaire begraafplaats ◦ Deelgebied (221) park Meenseweg ◦ Deelgebied (222) park Picanol ◦ Deelgebied (23) centraal woongebied ◦ Deelgebied (34) woonontwikkeling zijtak Meenseweg • CLUSTER 3 BEDRIJVIGHEID <ul style="list-style-type: none"> ◦ Deelgebied (31) zone voor bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan

	 <p>1. Wonen = stuk deelgebied 1 (steenwegontwikkeling Meenseweg/N8, excl. park Meenseweg en militaire begraafplaats) en stuk van 6 (oostelijke woonontwikkeling, deel Weldadigheidsstraat).</p> <p>2. Parkzone met wonen = stuk deelgebied 1 (steenwegontwikkeling Meenseweg/N8, deel park Meenseweg en militaire begraafplaats), 5 (park Picanol), stuk van 6 (oostelijke woonontwikkeling, deel Meenseweg) en 7 (centraal woongebied).</p> <p>3. Bedrijvigheid = deelgebied 2 (zone voor bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlynck-laan), 3 (site Picanol) en 4 (weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37).</p> <p>4. Sport = deelgebied 8 (sportzone) en 9 (zuidelijk open ruimtegebied).</p>	<ul style="list-style-type: none"> o Deelgebied (32) site Picanol o Deelgebied (33) uitbreidingszone Picanol • CLUSTER 4 SPORT <ul style="list-style-type: none"> o Deelgebied (4) sportzone • CLUSTER 5 OPEN RUIMTE <ul style="list-style-type: none"> o Deelgebied (5) zuidelijk open ruimtegebied <p>Ten gevolge van de gewijzigde structuur werd ook de nummering van de foto's aangepast en werd kaart 5 gewijzigd.</p>
3	<p>Parkzone met wonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Akkoord om zone niet blind te verdichten met een klassieke verkaveling maar te opteren voor een woonwijk in een parkstructuur. • Akkoord met een behoud van het privaat karakter van het park Picanol (het kasteel maakt deel uit van de bedrijfsvoering: onthaal klanten etc.) maar voorstel om het op specifieke momenten open te stellen (cfr. Couthof Poperinge). • Een gezamenlijke ontwikkeling van de 4 eigenaars van het centraal woongebied en de parkzone Meenseweg (samen het woonprojectgebied) staat voorop. Door de baten te verdelen à rato van de ingebrachte oppervlakte, kan de garantie ingebouwd worden om de meest waardevolle plekken te vrijwaren. De stad dient dit te stimuleren door eigenaars aan te spreken, tools van de Vlaamse Bouwmeester te onderzoeken of in het slechtste geval een optie tot onteigenen te onderzoeken. • Ontwerpend onderzoek met als startpunt een reversed ontwerp: eerst 	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt hiervan nota genomen. • Het publiek openstellen van het park betreft een element dat niet stedenbouwkundig vastgelegd kan worden. De voorschriften zullen een eventueel publiek karakter evenwel nooit verbieden. • Er wordt hiervan nota genomen, het gevraagde zal in kader van de opmaak van het voorontwerp RUP onderzocht worden. • De startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De startnota laat bewust nog alle ruimtelijke opties open en kan of mag nog geen gedetailleerde keuzes bevatten zoals begrenzingen, inplanting, dichtheid, bouwhoogte ... In het voorontwerp RUP wordt in de toelichtingsnota een ontwerpend onderzoek toegevoegd dat wel deze keuzes zal maken en een verdere (grafische) uitwerking van de eerste visie zal behelzen. Het gevraagde wordt genoteerd en meegenomen in het onderzoek.

een parkstructuur ontwerpen en binnen de structuur de woningen inplanten (motivatie: gevoel creëren dat park er eerst was en dan de woningen, cfr. park Meenseweg en park Picanol):

- o Kan de parkarchitectuur van het park Meenseweg en park Picanol doorgetrokken worden?
- o Hoe moet de erfgoedwaarde van het park Meenseweg bewaard blijven: bomen, haag, gebouwen ...?
- o Kan een link gelegd worden met de latere woonontwikkeling op de site Lemenu door de parkstructuur door te trekken?
- o Voor hemelwaterbuffering wordt verwezen naar het Aquafin-project 'Slim omgaan met hemelwater in een klimaat-robuuste omgeving'.
- o Hoe wordt de doorwaadbaarheid gegarandeerd?
- o Aandacht voor inwerken van de militaire begraafplaats: vb. een zichtas vanaf militair domein tot achteraan het woonprojectgebied (in tegenstelling tot de startnota die uitgaat van afwerking van de achterkant van de begraafplaats) en een inwerking van de zijkanten (vb. groene rand).
- o Kunnen de nieuwe gebouwen geclusterd worden en relaties aangaan met het kasteel Meenseweg 142 en kasteel Picanol?
- o Welke bouwhoogtes kunnen toegelaten worden, wat is de maximale toegelaten footprint en dichtheid, wat is de vereiste oppervlakte natuur? Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden tussen het bestaand park Meenseweg en de achterliggende zone.
- o Is een KMO-zone of zone voor huisnijverheid een optie om de overgang tussen de site Picanol en woonomgeving vloeiender laten gebeuren en voor buffering zorgen (vb. RUP Dammestraat, Roeselare)?



4	<p>Bedrijvigheid – Picanol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Akkoord met opvangen wachtend verkeer op eigen terrein. • Akkoord met behoud 'braakliggend' bosgebied: relatie tussen het park Picanol en zuidelijk landbouwlandschap moet behouden blijven. • Aandacht voor geur en geluid: zwaarste activiteiten versterkt van bewoning (vb. inrichtingsprincipes PRUP Bellewaerde), rekening houden met zuidwestenwind. • Aandacht voor zuinig ruimtegebruik: parkeertoren levert meer ruimte voor bedrijvigheid. • Aandacht voor volwaardige afwerking N37 (vb. kwalitatieve afwerking: Ter Waarde). • Onderzoek naar gewenste architectuur t.a.v. N37: wens om zicht op West-Vlaamse heuvels te laten concurreren met een architecturale blikvanger vs. een sobere architectuur als overgang naar weids landschap. • Eis onderzoek bijkomende ontsluiting N37: aandacht voor zicht, vlotte doorstroming ... 	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt hiervan nota genomen. • Er wordt hiervan nota genomen. • Er wordt hiervan nota genomen, het gevraagde wordt verder onderzocht in kader van de opmaak van het voorontwerp RUP. • Zie punt 5 (bolletje 2) onder het advies van het departement Omgeving. • Er wordt hiervan nota genomen, het gevraagde wordt verder onderzocht in kader van de opmaak van het voorontwerp RUP. • Het gevraagde kan in kader van het RUP niet verder onderzocht worden. De evaluatie van de architectuur is steeds afhankelijk van het ontwerp en dient op niveau van de vergunning onderzocht te worden. • Er wordt hiervan nota genomen, het gevraagde wordt verder onderzocht in kader van de opmaak van het voorontwerp RUP.
5	<p>Bedrijvigheid – Meenseweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lemenu: akkoord met nabestemming wonen en andere stedelijke functies. • Meergezinswoningen Meenseweg: streven naar een samenhangend volume en link met achterliggende woonparkontwikkeling (vb. sanering garageweg). 	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt hiervan nota genomen. • Zie punt 3 (bolletje 4).
6	<p>Bedrijvigheid – Steverlyncklaan: vraag veilige fietsinfrastructuur: rond punt, comfortabele fietspaden, 1 oversteekplaats (eventueel gecombineerd met nieuwe ontsluiting woonontwikkeling via Watertorenstraat).</p>	<p>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.</p>

AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	<p>De als monument beschermde militaire begraafplaats 'Menin Road South Military Cemetery' is opgenomen in het plangebied. Het behoud en instandhouding van deze begraafplaats met inbegrip van de ommuring is de hoofddoelstelling van de bescherming wat betekent dat enkel de bestaande bestemming kan aanvaard worden. In die zin lijkt het ons aangewezen om de begraafplaats niet op te nemen in de zone steenwegontwikkeling Meenseweg/N8 of een zone voor woonbestemming. Graag het plan hierop aanpassen zodat de milieueffecten niet als 'aanzienlijk' beschouwd worden voor onroerend erfgoed en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is?</p>	<p>Het plan werd hierop aangepast, zie punt 2 bij het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.</p>

2	<p>Het RUP voorziet in bijkomende bebouwing in het parkgebied van het burgerhuis Meenseweg 142. Het parkgebied rond het eclectisch burgerhuis, voormalig Pink Chateau, is een villatuin uit het interbellum en wordt gekenmerkt door de specifieke tuinarchitectuurelementen van 19^e eeuwse aanleg en van het naoorlogs ontwerp van tuinarchitect Hector Casier met een gevarieerd bomenbestand grotendeels van de naoorlogse periode en relictten van vooroorlogse haagbeplantingen op de perceelsgrenzen. De tuin werd opgenomen in de inventaris van historische tuinen en parken van de Westhoek. Het toevoegen van nieuwe bebouwing in deze villatuin zal ons inziens afbreuk doen aan de intrinsieke erfgoedwaarden. Om die reden is het wenselijk om de tuin niet op te nemen in het woon-projectgebied. Graag het plan hierop aanpassen zodat de milieueffecten niet als 'aanzienlijk' beschouwd worden voor onroerend erfgoed en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is?</p>	<p>In haar visie op het stedelijk gebied (zie 2.3.1.4) bepaalt het GRS criteria om bepaalde parkgebieden beperkt in te zetten voor een woonontwikkeling: het parkgebied moet gelegen zijn in het stedelijk gebied, moet publiek toegankelijk gemaakt worden, 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.</p> <p>In het RUP werd de toetsing aan deze criteria doorgevoerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het plangebied is gelegen binnen het kleinstedelijk gebied van de stad leper. Het gebied heeft alle noodzakelijke voorzieningen op wandelafstand (school, winkel ...) en bevindt zich op fietsafstand van het station, het centrum, de stedelijke sportinfrastructuur en de open, groene en recreatieve gebieden van de Verdrongen 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'. • Het park op het adres Meenseweg 142 staat opgenomen op de wetenschappelijke inventaris landschappelijk erfgoed / historische tuinen en parken (ID 134011), het burgerhuis en een betonconstructie in de tuin zijn onderdeel van de inventaris bouwkundig erfgoed (ID 30341 en 26967). Geen van de elementen zijn beschermd. • De ruimtelijke voorwaarden waaraan de ontwikkeling in het park zal moeten voldoen, staan eveneens neergeschreven in het RUP (zie 1.3.2.1). Deze voorwaarden zijn een vertaling van de criteria opgenomen in het GRS: <ul style="list-style-type: none"> o Setting: maximaal behoud van groene oase o Differentiatie aan typologieën en verticaliteit: een variatie aan typologieën, hoogtes, inplanting ... waarbij verstening moet tegengegaan worden en de erfgoedwaarde van het gebouw en park behouden moet blijven o Afwerking van de randen: kwalitatieve afwerking naar de militaire begraafplaats, omgevende woningen en bedrijvigheid o Porositeit traag verkeer: doorgaand gemotoriseerd verkeer moet geweerd worden, de noodzakelijke doorwaadbaarheid voor traag verkeer wordt sterk benadrukt gezien het projectgebied momenteel een hiaat in het fietsnetwerk van de stad leper betreft tussen de noordelijke woonwijken en het recreatiegebied ten westen. <p>Het noodzakelijk publiek karakter, zoals opgenomen in het GRS, staat niet duidelijk vermeld en wordt vervolledigd in het voorontwerp RUP.</p> <p>In het voorontwerp RUP wordt in de toelichtingsnota een ontwerpend onderzoek toegevoegd. Het onderzoek zal de ruimtelijke voorwaarden waarbinnen ontwikkeld moet worden (zie hoger) meer concreet uitwerken. De gemaakte keuzes na het onderzoek (bouwhoogte, bezettingsgraad bebouwing/aanhorig-heden/verharding ...) zullen vertaald</p>
---	--	---

		worden in voorschriften. Onder punt 5.5.3 'Mogelijke effecten in de discipline landschap, cultureel erfgoed en archeologie' werd eveneens gemotiveerd op welke manier de milieueffecten als niet significant negatief worden beschouwd ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.
--	--	---

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Deelgebied 4, het gebied tussen de huidige site Picanol en de Zuiderring, en het perceel ten oosten daarvan dat deel uitmaakt van deelgebied 5, is momenteel in gebruik als weide hoewel de aanwezige bestemming niet agrarisch is (industrie, bos). De toekomstige bestemming zal industrie en bos blijven. Volgens gegevens van het dep. Landbouw en Visserij zijn (delen van) deze percelen momenteel in professioneel landbouwgebruik zijn. Een gunstig advies kan enkel worden verleend op voorwaarde dat de bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd worden.	Er wordt hiervan nota genomen en benadrukt dat de bepalingen van de pachtwet of een andere overeenkomst met de gebruiker van het perceel sowieso bovenop de bepalingen in het RUP nageleefd dienen te worden.
2	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). Bij de startnota ontbreekt bij de hoofdstukken over het zuidelijk open ruimtegebied (mogelijke effecten plan) wellicht de vermelding dat ook bij het nieuwe RUP Kruiskalsijde I deze bestemmingen behouden blijven. Een gunstig advies kan mits deze aanvulling.	Zoals vermoed in het advies worden de bestaande bestemmingen inderdaad behouden: waterwinningsgebied in het westen en agrarisch gebied in het oosten. De ontbrekende delen werden aangevuld in de scopingsnota: punt 1.3.2.4 'Behoud zuidelijk open ruimtegebied' (visievorming) en punt 3.3.2.4 'Open ruimte' (inrichtingsalternatieven).

AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Het is wenselijk dat het plan garanties biedt voor voldoende groene publieke ruimte bij de beoogde woonverdichting. Als dit kwaliteitsvol gebeurt mét behoud van natuurwaarden kan worden vermeden dat er een negatief effect optreedt inzake fauna en flora.	Zie punt 5 onder het advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen (dienst Ruimtelijke Planning). Het gevraagde zal eveneens onderzocht worden in het ontwerp onderzoek, onderdeel van het voorontwerp RUP.
2	De groenbuffers tussen bedrijvigheid en open ruimtegebied (zowel de gerealiseerde als de nog niet gerealiseerde) dienen integraal behouden te blijven. Het plan mag geen mogelijkheden bieden om deze groenbuffers te doorprikken (i.c. langsheen de N37), dan verliezen ze immers hun bufferende functie. Enkel mits aanpassing ontstaat geen negatief effect op fauna en flora.	De groenbuffer tussen de uitbreidingszone voor Picanol en het omgevende open ruimtegebied werd vastgelegd in het BPA Zuiderring 1999 door middel van art. 8 'bouwrijke zone bedrijvigheid'. In het BPA werd meegegeven dat ter hoogte van een kantoorgebouw de groenaanleg eerder parkachtig mag zijn. Deze visie wordt in het RUP aangehouden zodoende het bedrijf Picanol toe te laten een uitgangsbord te creëren binnen het stedelijk landschap. Om blijvend een correcte randafwerking te garanderen naar het open ruimtegebied werden volgende voorwaarden opgelegd (zie 1.3.2.2): een kwalitatieve

		<p>architectuur en vormgeving, kwalitatieve materialen én een groene en landschappelijke inkleding.</p> <p>Onder punten 5.4.3 'Mogelijke effecten in de discipline fauna en flora' en 5.5.3 'Mogelijke effecten in de discipline landschap, cultureel erfgoed en archeologie' werd eveneens gemotiveerd op welke manier de milieueffecten als niet significant negatief worden beschouwd ten aanzien van de referentiesituatie en het nul-alternatief.</p>
--	--	--

AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Akkoord met slimme en kwalitatieve verdichting binnen het kleinstedelijk gebied: het gebied wordt goed ontsloten voor traag verkeer en via het openbaar vervoer en bevindt zich nabij tal van diensten en voorzieningen. Positief is de aandacht voor verkeersveiligheid en de keuze om niet klassiek te verkavelen en de mogelijkheden van de groenstructuren te versterken optimaal te benutten.	Er wordt hiervan nota genomen.
2	Akkoord met nabestemming 'wonen' op de site Lemenu. Er wordt ook al een optie genomen om private gronden in te nemen voor de eventuele realisatie van een rotonde, wat de verkeerssituatie op langere termijn moet verbeteren.	Er wordt hiervan nota genomen.
3	Akkoord met nieuwe ontsluiting van Picanol op de Zuiderring, waarmee de druk van het vrachtverkeer in de Steverlynccklaan zal afnemen.	Er wordt hiervan nota genomen.
4	Het is zinvol om nu al afwegingen en uitspraken op perceelniveau te doen over wenselijke en mogelijke invulling van ééngezins- en/of meergezinswoningen, in het kader van de steenwegontwikkeling. Een mix is wenselijk. Wonen-Vlaanderen onderschrijft deze keuzes. Om deze garanties te verankeren, kan er naast dit RUP ook gewerkt worden aan een stedenbouwkundige verordening inzake woningkwaliteit. Dergelijk kader zou ook toegepast kunnen worden in het volledige stedelijke gebied.	De gemeente beschikt reeds over de gevraagde verordening: de gemeentelijke verordening 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed (zie 1.2.4.3).
5	<p>Sociale huisvesting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ongeacht Ieper haar bindend sociaal objectief zal bereiken, lijkt het ons wenselijk om een bijkomend aandeel aan sociale huurwoningen na te streven. Als de stad verder blijft groeien, is het cruciaal om ook in dit segment te blijven groeien. Het lijkt ons aangewezen om eventuele sociale huurwoningen in te planten dicht bij de Meenseweg, gelet op een optimale bereikbaarheid. • Als er in het sociale deel minstens 80% sociale huurwoningen komen en hoogstens 20% sociale koopwoningen, dan kan de initiatiefnemer ook subsidies bekomen voor de aanleg van wooninfrastructuur. • Met een netto-taakstelling van 840 bijkomende woningen, lijkt een 	De vraag wordt genoteerd en wordt bij de opmaak van het voorontwerp RUP onderzocht. De sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak wordt hiervoor eveneens bevestigd.

	<p>minimaal aandeel sociale huur van +10% in stedelijk gebied (SG) en 7,5% in buitengebied (BG) aangewezen. Hiermee komt Ieper op volgende richtcijfers uit:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">2012-2017</th> <th colspan="2">2017-2022</th> </tr> <tr> <th>SG</th> <th>BG</th> <th>SG</th> <th>BG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Netto-taakstelling bijkomende woningen</td> <td>+458</td> <td>+179</td> <td>+147</td> <td>+57</td> </tr> <tr> <td>Voorstel aantal bijkomende sociale huurwoningen</td> <td>+46</td> <td>+14</td> <td>+15</td> <td>+57</td> </tr> </tbody> </table>		2012-2017		2017-2022		SG	BG	SG	BG	Netto-taakstelling bijkomende woningen	+458	+179	+147	+57	Voorstel aantal bijkomende sociale huurwoningen	+46	+14	+15	+57	
	2012-2017		2017-2022																		
	SG	BG	SG	BG																	
Netto-taakstelling bijkomende woningen	+458	+179	+147	+57																	
Voorstel aantal bijkomende sociale huurwoningen	+46	+14	+15	+57																	
6	<p>Vraag bijkomende toelichting m.b.t. de impact van de uitbreiding van de activiteiten van Picanol: effect op mens, mobiliteit, fauna en flora, geluid en trillingen, lucht en klimaat.</p>	<p>Het behoud van de bestaande site Picanol en de uitbreidingszone, zoals vastgelegd in de te herziene BPA's, wordt in de startnota niet in vraag gesteld. De activiteit op en de terreinoppervlakte van de site wordt niet gewijzigd. Het plan is bijgevolg screenings-gerechtigd en niet plan-MER-plichtig.</p> <p>Het RUP voorziet wel een actualisatie van de voorschriften. De voorwaarden waaraan deze voorschriften zullen moeten voldoen staan neergeschreven in punt 1.3.2.2 'Versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik – Picanol': zuinig ruimtegebruik (geen maximale terreinbezetting, een verhoging van de toegestane bouwhoogte), een kwalitatieve afwerking naar het openbaar domein toe, naar de open ruimte toe en naar de omgevende bewoning, parking op eigen terrein en aandacht voor de verkeersafwikkeling (wachtrij op eigen terrein, optie tot een bijkomende ontsluiting). Op basis van deze eerste richtlijnen werd in de startnota de beoordeling van de mogelijke milieueffecten uitgeschreven (zie 5, de zogenaamde plan-MER-screening). In het voorontwerp RUP worden de hierboven vermelde randvoorwaarden meer in detail uitgewerkt. De beoordeling van de verwachte milieueffecten zal nadien, waar mogelijk, verder uitgewerkt worden.</p> <p>Er wordt evenwel reeds opgemerkt dat bij een uiteindelijk vergunningsaanvraag op de site Picanol moet nagegaan worden of die vraag project-MER-plichtig is. Pas bij een vergunningsaanvraag zal immers gedetailleerde informatie beschikbaar zijn.</p>																			

AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Akkoord met noordelijke verdichting van het woon-projectgebied met aandacht voor traag verkeer en voor de ontbrekende fiets- en wandelverbinding met de sport en recreatie.	Er wordt hiervan nota genomen.
2	De extra ontsluiting vanop N37 voor de Picanolsite baart zorgen. Creëert	De extra ontsluiting van de site Picanol op de Zuiderring/N37 werd reeds vastgelegd in het

	<p>een extra conflictpunt tussen zwaar verkeer en fietsers. Dit zorgt ook voor bijkomend risico op filevorming op de gewestweg. Extra opstelruimte/buffer voor vrachtverkeer op eigen terrein zal de overlast op de Steverlyncklaan ook opvangen. De extra ontsluiting wordt negatief geadviseerd.</p>	<p>BPA Zuiderring 1999 (art. 5 'lokale weg en aanhorigheden'). De bijkomende ontsluiting wordt in het RUP behouden. Het behoud beoogt een vermindering van zwaar verkeer in de Steverlyncklaan waar zich momenteel de enige in- en uitrit bevinden.</p> <p>Er dient opgemerkt te worden dat als voorwaarde voor de ontsluiting geldt dat het geen kruispunt betreft maar een 'rechts in – rechts uit'-aansluiting (zie 1.3.2.2). De vrees voor filevorming op de Zuiderring/N37, zoals aangebracht in het advies, is dus onbestaand. Ook het aangebrachte extra conflictpunt voor fietsers dient genuanceerd te worden. Langsheen de Zuiderring/N37 bevindt zich evenwel een afgescheiden fietspad, doch betreft dit enkel een lokale route waar de Steverlyncklaan aangeduid staat binnen het bovenlokaal netwerk. Een vermindering van het zwaar verkeer is in die zin meer relevant in de Steverlyncklaan.</p>
--	--	---

DE LIJN

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Geen opmerkingen.	Er wordt hiervan nota genomen.

DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Akkoord met noordelijke verdichting van het woon-projectgebied met aandacht voor traag verkeer en voor de ontbrekende fiets- en wandelverbinding met de sport en recreatie.	Er wordt hiervan nota genomen.
2	De extra ontsluiting vanop N37 voor de Picanolsite baart zorgen. Creëert een extra conflictpunt tussen zwaar verkeer en fietsers. Dit zorgt ook voor bijkomend risico op filevorming op de gewestweg. Extra opstelruimte/buffer voor vrachtverkeer op eigen terrein zal de overlast op de Steverlyncklaan ook opvangen. De extra ontsluiting wordt negatief geadviseerd.	Zie punt 2 onder het advies van het agentschap Wegen en Verkeer.

TOERISME VLAANDEREN

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Geen opmerkingen.	Er wordt hiervan nota genomen.

OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ (OVAM)

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	<p>Geen specifieke opmerkingen. Standaardopmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Het bodemdecreet, in voege sinds 01.06.2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies. o Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de bodemattesten die afgeleverd werden in het thans geviseerde gebied. Op volgende link (www.ovam.be/webloket/webtoepassingen en publieke lijsten/Geoloket: bodemonderzoeken en -saneringen) kan u een kaart raadplegen met informatie betreffende de locatie waarvoor bij de OVAM reeds onderzoeksgegevens beschikbaar zijn, en de fase waarin deze zich bevinden. Als bijkomende informatiebron kan verwezen worden naar de bodemattesten die zijn afgeleverd geweest aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeenten waar de gronden zijn gelegen. Deze gegevens zijn aldaar raadpleegbaar. o Verder moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen: <ul style="list-style-type: none"> o Indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestalen dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet); o Indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet); o Indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet); o De nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet; o De nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op reeds vastgestelde bodemverontreiniging: artikel 38 van het Bodemdecreet (indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie) en artikel 64 van het Vlarebo (indien het 	Er wordt hiervan nota genomen.

	<p>bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicoground).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevens willen wij ook nog aangeven dat het voorstel tot opmaak van een plan van aanleg of MER geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet. 	
--	--	--

I.III OPMERKINGEN TIJDENS HET PARTICIPATIEMOMENT

I.III.I Overzicht

Het participatiemoment werd opgedeeld in 2 momenten. Volgende vragen en opmerkingen werden ontvangen:

Deel	Aanwezigen		Vragen
Infomoment – publieke toelichting met samenvatting procedure RUP en inhoud startnota (17.04.2018 van 19.30 uur tot 20.45 uur – locatie: auditoriumzaal, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER)	+/- 100 personen		7
Zitdag individuele vraagstelling – mogelijkheid tot individuele vraagstelling aan het planteam (18.05.2018 van 8.30 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 16.30 uur – locatie: vergaderzaal V7, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER)	8.30 uur 9.30 uur 10.30 uur 11.30 uur 13.30 uur 14.30 uur 15.30 uur	Afspraak 1 Afspraak 2 Afspraak 3 Afspraak 4 Afspraak 5 Afspraak 6 Afspraak 7	

Het verslag van het participatiemoment, inclusief de presentatie van 17.04.2018, werd toegevoegd aan de aparte bundel 'bijlages'.

I.III.II Behandeling infomoment

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Er worden vragen gesteld bij de woonontwikkeling in het bestaand parkgebied van de Meenseweg 142.	Antwoord tijdens infomoment: 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 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 tijdens infomoment: 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 tijdens infomoment: dit wordt beaamd, werd reeds genoteerd in de startnota en zal het voorontwerp RUP verder uitgewerkt worden.
4	Er wordt duiding gevraagd bij de opgelegde bouwhoogte voor Picanol.	Antwoord tijdens infomoment: 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 tijdens infomoment: een beslissing hieromtrent was in de startnota nog niet aan de orde, dit zal in het voorontwerp RUP verder onderzocht worden.
6	Waarom wordt het plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II niet meegenomen?	Antwoord tijdens infomoment: het RUP Kruiskalsijde II betreft een recent plan dat geen ruimtelijke problemen oplevert. Een herziening is een nodeloze kost.
7	De plancontour van de Zuiderring zelf lijkt niet samen te lopen met de rooilijn?	Antwoord tijdens infomoment: 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/N37 deels verlegd.

I.III.III Behandeling zitdag

8.30 UUR – AFSPRAAK 1

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Er wordt duiding gevraagd bij de voorziene bestemming voor de eigendom Lemenu nv. Kan een kleinhandelsfunctie die weinig parkeervraag meebrengt, of dienstverlening?	<p>Antwoord tijdens zitdag: 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.</p> <p>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':</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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).

		<ul style="list-style-type: none"> 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 <p>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.</p>
2	Zal de bestemming elektrische laadpalen toelaten? In de omgeving is hier vraag naar.	<p>Antwoord tijdens zitdag: 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).</p> <p>De milieuvanbtenaar 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.</p>
3	Er wordt duiding gevraagd bij de groene rand op de figuur in de startnota.	<p>Antwoord tijdens zitdag: 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 voorziide afgewerkt worden richting het te ontwikkelen woon-projectgebied waardoor een buffer op deze locatie niet meer gewenst zal zijn.</p>
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.	<p>Antwoord tijdens zitdag: 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</p>

		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 tijdens zitdag: 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 – Steverlyncklaan.	Antwoord tijdens zitdag: 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 tijdens zitdag: 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

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
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 tijdens zitdag: in het huidig 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 Ieper 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 tijdens zitdag: 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 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 tijdens zitdag: in het huidig 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 sluipverkeer voorkomen zal worden.
4	Wat gebeurt er met de verkaveling van de Weldadigheidstraat?	Antwoord tijdens zitdag: 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	Antwoord tijdens zitdag: de startnota diende om de opmaak van een RUP aan de bevolking

	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.	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 Weldadigheidsstraat, de pomp kan dit niet tijdig wegpompen.	Antwoord tijdens zitdag: 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 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 tijdens zitdag: zie punt 6 onder het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.
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 tijdens zitdag: zie punt 6 onder het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.

10.30 UUR – AFSpraak 3

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Er wordt een bezorgdheid geuit over de voorziene ontwikkeling in het woon-projectgebied.	Antwoord tijdens zitdag: zie punt 1 bij de afspraak van 9.30 uur (afspraak 2).
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 tijdens zitdag: 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 tijdens zitdag: zie punt 3 bij de afspraak van 9.30 uur (afspraak 2).
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 zijkanten 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 tijdens zitdag: zie punt 6 onder het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.

11.30 UUR – AFSpraak 4

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
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 tijdens zitdag: 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 tijdens zitdag: 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 langs 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

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 	Antwoord tijdens zitdag: de aanwezigen verwachtten geen antwoord tijdens het overleg maar zien graag in de scopingsnota een schriftelijk antwoord op basis van hun nog in te dienen schriftelijke reactie (n.v.d.r. schriftelijke reactie 3).

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 voorsoorteerstrook 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 	
--	---	--

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volgende hinderlijke elementen worden opgemerkt in het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> o Het geluid van de Zuiderring op zondagmorgen is storend door de betonverharding. Een aanleg met fluisterasfalt is wenselijk. o 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. 	
--	---	--

14.30 UUR – AFSpraak 6

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	<p>Waarom werden de eigenaars in het plangebied niet gecontacteerd voor opmaak van de startnota?</p>	<p>Antwoord tijdens zitdag: 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.</p>
2	<p>De flyers met de bekendmaking van de infoavond zouden beter op naam gezet worden. Eén bewoner in de straat heeft geen flyer ontvangen.</p>	<p>Antwoord tijdens zitdag: 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.</p>

3	Door de naam Kruiskalsijde hebben de mensen de indruk dat het plangebied tegen de Kruiskalsijdestraat ligt.	Antwoord tijdens zitdag: 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 tijdens zitdag: 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 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 tijdens zitdag: 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 tijdens zitdag: 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 tijdens zitdag: 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 tijdens zitdag: zie punt 6 onder het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.
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 tijdens zitdag: 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, anderzijds kan een dener programma hier ook op zijn plaats zijn.	Antwoord tijdens zitdag: zie punt 2 bij de afspraak van 9.30 uur (afspraak 2). De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht.

15.30 UUR – AFSpraak 7

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
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 doorwaardbaarheid gerealiseerd worden. Er worden in dat geval wel bedenkingen geuit met betrekking tot hangjongeren of het verliezen van tuin voor de bewoners.	Antwoord tijdens zitdag: 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 Vinteux (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 tijdens zitdag: zie punt 2 bij de afspraak van 9.30 uur (afspraak 2). 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 burens. 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 tijdens zitdag: zie punt 1 bij de afspraak van 11.30 uur (afspraak 4). De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht.

I.IV SCHRIFTELIJKE INPUT VAN DE BEVOLKING

I.IV.I Overzicht

Volgende schriftelijke input werd ontvangen:

Nummer	Datum input
1	14.05.2018
2	18.05.2018
3	11.06.2018
4	14.06.2018

De reacties werden toegevoegd aan de aparte bundel 'bijlages'.

I.IV.II Behandeling

I.IV.II.I REACTIE 1

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	<p>Op p. 36 van de startnota (n.v.d.r. 'integratie van de erfgoedwaarden' in punt 1.3.2.1) staat: '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'.</p> <p>De startnota geeft verder niet aan hoe dit uitgewerkt wordt. Kan dit gelezen worden als zou dit perceel zijn bestemming als 'open en halfopen bebouwing' en 'nieuwbouwzone' (cfr. het BPA Kruiskalsijde) verliezen en wordt dit perceel dan 'parkgebied'? Dit betekent een aanzienlijke beperking van de toekomstige mogelijkheden van het perceel en houdt een waardevermindering in die moet opgenomen worden in een planschaderegeling.</p>	<p>Zoals terecht opgemerkt in de schriftelijke reactie wordt in punt 1.3.2.1 van de startnota aangegeven dat de hoeve Meenseweg 144 niet gesloopt kan worden en de tuinstructuur maximaal bewaard moet worden. Een verbod op sloop betekent echter niet dat de woning niet verbouwd kan worden, eveneens betekent een maximaal behoud van de tuin niet dat de tuin integraal bewaard moet blijven. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de startnota ook aangeeft dat de zone waarin Meenseweg 144 gelegen is, blijvend bestemd wordt voor wonen. In tegenstelling tot de oudere BPA's wordt wel geen klassieke grondgebonden verkaveling voor ogen gehouden maar eerder een woonontwikkelingen met verschillende typologieën in een groene parkomgeving.</p> <p>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 nota maar wordt verder uitgewerkt in het voorontwerp RUP. De zone zal bvb. omschreven worden als een 'woonparkgebied'. Een woonparkgebied verschilt van een parkgebied omdat wonen er wel toegestaan wordt. Net als de benaming 'open en halfopen bebouwing' of 'nieuwbouwzone' valt de benaming 'woonparkgebied' bijgevolg onder de categorie wonen. Het perceel kent hierdoor geen waardevermindering.</p> <p>Meer detaillering omtrent de wijze waarop het perceel zich verder zal kunnen ontwikkelen, wordt bepaald in het ontwerpend onderzoek dat toegevoegd wordt aan het voorontwerp</p>

		RUP. Het onderzoek zal meer gedetailleerde keuzes maken met betrekking tot integratie van de erfgoedwaarden, (trage) ontsluitingen, inplanting van gebouwen, bouwhoogte ...
2	Figuur 6 maakt op een vage wijze gewag van een fietsverbinding tussen de Meenseweg, de doodlopende vertakking van de Meenseweg en de ontsluiting via de Watertorenstraat. Dit lijkt mij in tegenspraak met de bepalingen op p. 36 (zie eerste opmerking). Als men de tuin en omhaagde weide in kader van de landschappelijke structuur maximaal wil behouden, dan meen ik dat men de tuin en de weide niet kan doorkruisen met een fiets- en wandelpad.	De figuur betreft een schematische weergave van de visie en eerste insteken in de startnota en mag niet als plan beschouwd worden. De weergegeven fietsverbinding betreft bijgevolg louter een schematische weergave van de vereiste trage verbinding bij ontwikkeling. Verder wordt verwezen naar het antwoord in punt 1 waarin opgemerkt wordt dat een maximaal behoud van de tuin daarom geen integraal behoud betreft. Meer detaillering omtrent de wijze waarop het perceel zich verder zal kunnen ontwikkelen, wordt bepaald in het ontwerpend onderzoek dat toegevoegd wordt aan het voorontwerp RUP. Het onderzoek zal meer gedetailleerde keuzes maken met betrekking tot integratie van de erfgoedwaarden, (trage) ontsluitingen, inplanting van gebouwen, bouwhoogte ...
3	Hoewel minder duidelijk beschreven, heb ik het gevoel dat men in eerste fase een ontwikkeling van de percelen met woningen Watertorenstraat 18-20 en 24 wil realiseren met meergezinswoningen en hierbij ten opzichte van het BPA Kruiskalsijde een verhoging van het gabarriet wil voorstellen. Gezien de beperkte oppervlakte van deze gebieden is naar mijn mening een verhoging van het gabarriet niet wenselijk. Door deze verhoging wordt de inijk in de bestaande woningen in belangrijke mate verhoogd en dit is absoluut niet wenselijk.	<ul style="list-style-type: none"> • Fasering: Het RUP Zuiderring wordt opgemaakt door de stad leper en heeft als doel bestemmings- en inrichtingsvoorschriften te formuleren op de gronden gelegen in het plangebied. De voorschriften zullen bepalen op welke wijze een grond kan ontwikkeld worden: voor welke activiteit (bvb. bedrijvigheid), hoeveel % of m² bebouwd mag worden, op welke wijze de ontsluiting gebeurt, wat de maximale dichtheid betreft ... Het RUP legt echter geen fasering op. Na goedkeuring van het RUP zijn het immers de eigenaars zelf die, enkel indien zij dit wensen, over kunnen gaan tot ontwikkeling. De fasering waarvan sprake in de schriftelijke reactie verwijst naar het kopje 'fasering en ontsluiting' zoals opgenomen in punt 1.3.2.1. Onder punt 1.3.2.1 staat een eerste visie op de randvoorwaarden voor ontwikkeling neergeschreven. De tekst onder het kopje 'fasering en ontsluiting' duidt op een vermoeden van gefaseerde ontwikkeling door de eigenaars van de gronden. Het vermoeden komt voort uit de verdeelde eigendomsstructuur en de bestaande inrichting: 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, het tegenovergestelde geldt voor de percelen met woningen Watertorenstraat 18 – 20, 24 en Meenseweg 142. Bij de formulering van de voorschriften in het voorontwerp RUP moet met dit vermoeden rekening gehouden zodoende een correcte ontsluiting te kunnen bepalen waarbij de ontwikkeling niet gehypothekeerd wordt. Indien bvb. de enige ontsluiting zich langsheen de woningen Meenseweg 144, 146, 146A en 148 zou bevinden, verhindert dit de mogelijke directe wens tot ontwikkeling op de percelen Watertorenstraat 18 – 20, 24 en Meenseweg 142. • Meergezinswoningen: 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. Meer detaillering en motivatie omtrent de wijze waarop het perceel zich verder zal kunnen ontwikkelen, wordt bepaald in het ontwerpend onderzoek dat toegevoegd wordt aan het voorontwerp RUP. Het onderzoek zal meer gedetailleerde keuzes maken met betrekking tot integratie van de erfgoedwaarden, (trage) ontsluitingen, inplanting van gebouwen, bouwhoogte ...

4	<p>Betreft het bouwen van meergezinswoningen op de site Meenseweg 142 met ontsluiting via de doodlopende vertakking van de Meenseweg: een dergelijke ontsluiting langs deze doodlopende vertakking lijkt mij onmogelijk. De doodlopende vertakking is een smal straatje zonder uitwijkmogelijkheden. Elke verzwarende van het verkeer lijkt mij onverantwoord. Indien men bovendien langs deze weg ook nog een fietsverbinding wenst te realiseren wordt het helemaal onrealistisch.</p>	<p>Zie punt 3 van de afspraak om 9.30 uur tijdens de zitdag (afpraak 2).</p>
5	<p>Het voorstel van RUP voorziet uitdrukkelijk in een verbod op sloop van het gebouw 'Meenseweg 144'. Het is onduidelijk of het sloopverbod betrekking heeft op alle gebouwen dan wel alleen op de woning. In het huidige BPA was de sloop wel mogelijk. Nochtans is de hoeve niet beschermd en niet opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed maar is ze vermeld in de gemeentelijke lijst van waardevolle gebouwen. Art. 23 van de gemeentelijk verordening van 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed stelt dat waardevolle gebouwen niet gesloopt worden tenzij onder bijzondere omstandigheden die een sloop rechtvaardigen. Omdat in het RUP uitdrukkelijk is opgenomen dat het gebouw niet kan worden gesloopt, verwacht ik dat de beperkte mogelijkheid, met name 'de bijzondere omstandigheden die een sloop rechtvaardigen' dreigt te vervallen en alleen het verbouwen onder strikte voorwaarden zal worden toegelaten. Dit kan een aanzienlijke meerkost met zich meebrengen waar het RUP totaal aan voorbijgaat. Hiervoor is niet de minste compensatie voor minwaarde van de gebouwen voorzien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Het BPA laat sloop wel toe: in de schriftelijke reactie wordt aangegeven dat het huidige BPA Kruiskalsijde de sloop van de woning Meenseweg 144 niet verhindert. Deze stelling dient genuanceerd te worden. Binnen het BPA staat de eigendom Meenseweg 144 deels bestemd als 'open en halfopen bebouwing' en deels als 'nieuwbouwzone'. Met louter het BPA in handen, zou geoordeeld kunnen worden dat de sloop van de bestaande woning gerechtvaardigd is. Bovenop het BPA is ook een gemeentelijk verordening van toepassing: de verordening van 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. De verordening gaat voor op het BPA en geeft aan dat waardevol bouwkundig erfgoed niet gesloopt mag worden. Het 'bouwkundig erfgoed' waarvan sprake behelst enerzijds de elementen opgenomen op de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed en anderzijds de gebouwen met een wederopbouwarchitectuur (zoals Meenseweg 144). Het begrip 'waardevol' betreft datgene dat beantwoordt aan de onderstaande basiskennmerken en aan ten minste één van de daarop aansluitende meerwaarden 1 tot en met 3: <ul style="list-style-type: none"> o Basiskennmerk: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het casco (muurwerk en fundering) verkeert in goede staat (te restaureren zonder afbraak). De architect – al dan niet bijgestaan door een bouwkundig ingenieur – verschaft hieromtrent tegensprekelijke informatie en inzicht. ▪ Het gebouw of gebouwonderdeel vertegenwoordigt een gaaf voorbeeld van een bepaalde stijl of bouwwijze, in het bijzonder van de wederopbouwarchitectuur. Hiermee wordt bedoeld dat de oorspronkelijke vorm en stijlkenmerken nog aanwezig zijn: geen vormbepalende wijzigingen zijn aangebracht die als verminking moeten worden gezien en niet eenvoudig kunnen worden gecorrigeerd. o Meerwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1. het gebouw is gelegen in: (a) ofwel een bestemmingszone die bijzondere voorwaarden oplegt met betrekking tot de landschappelijke of cultuurhistorische kenmerken van de omgeving ofwel (b) in het zichtveld van andere gebouwen die voldoen aan de basiskennmerken en minstens één meerwaarde ▪ 2. het is een gebouw of gebouwonderdeel opgenomen in de inventaris, voor zover het door bouwkundige ingrepen zijn waardevol karakter nog niet heeft verloren of voor zover het architectonisch geheel waar het gebouw

		<p>deel van uitmaakt en waaruit het zijn waarde haalt, door bouwkundige ingrepen zijn waarde niet heeft verloren;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. De bebouwing is bepalend voor het behoud of het zichtbaar houden van een historisch gevormde stedenbouwkundige situatie. (Duidelijk verband tussen gebouw en historische verkaveling). Hieronder valt de zgn. eenheidsbebouwing die kenmerkend is voor de Ieperse wederopbouwstijl. <p>De evaluatie van de woning Meenseweg 144, uitgevoerd door de Erfgoedcel CO₇ in functie van de opmaak van de startnota, toont aan dat het gebouw ‘waardevol bouwkundig erfgoed’ betreft. Het BPA in combinatie met de verordening leert ons bijgevolg dat Meenseweg 144 momenteel niet gesloopt kan worden. Het RUP volgt deze stelling.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud verordening: net als de gemeentelijke verordening boven het BPA staat, zal deze ook boven het RUP staan. <p>De toetsing aan de ‘bijzondere omstandigheden die een sloop rechtvaardigen’, zoals opgenomen in de verordening, blijft hierdoor gelden met name:</p> <ul style="list-style-type: none"> o De sloop is gebaseerd op een bestemmingsplan dat is afgestemd op behoud van de historische bebouwing en de structuren. Een historisch stedenbouwkundig en architectonisch kwaliteitsonderzoek dient aan het bestemmingsplan ten grondslag te liggen. o Aangehouden is dat de handhaving van bepaalde bebouwing het (verdere) verval van omvangrijkere bebouwing of de omgeving in de hand werkt. o De beschrijving in de inventaris is summier of eerder gebaseerd op historisch-anekdotische dan op architecturale eigenschappen, i.h.b. de typische kenmerken van de wederopbouwstijl, van het gebouw. o Het waardevol gebouw of gebouwonderdeel heeft zijn specifieke functie verloren en herbestemming is niet mogelijk <p>De toetsing aan het begrip ‘waardevol’ blijft eveneens bestaan. Indien het gebouw binnen ettelijke jaren in een slechte staat verkeert (basiskenmerk), moet het gebouw wel gesloopt kunnen worden.</p> <p>In het voorontwerp RUP wordt onderzocht hoe deze herhaalde toetsing in de voorschriften ingewerkt wordt.</p>
--	--	---

I.IV.II.II REACTIE 2

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
		De ingediende schriftelijke reactie betreft een samenvatting van het overleg van 14.30 uur op de zitdag. De toelichting en antwoorden kunnen in punt I.III.III teruggevonden worden.

I.IV.II.III REACTIE 3

De indieners betreffen eigenaars of bewoners van gronden in, of in de omgeving van, het woon-projectgebied. Gezien de lengte van de schriftelijke reactie werd het document thematisch samengevat.

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
1	Communicatie: wij zijn ontevreden over de manier waarop deze plannen aan ons werden voorgesteld. Waarom werden wij niet persoonlijk aangeschreven in plaats van een onpersoonlijke kaart in de brievenbus? Eigenaars die niet in dit gebied wonen werden zelfs helemaal niet op de hoogte gesteld van deze plannen.	Zie punt 1 onder de afspraak van 14.30 uur tijdens de zitdag (afspraak 6).
2	Nood aan woningen: <ul style="list-style-type: none"> De nood aan bijkomende woningen in leper wordt in vraag gesteld. Honderden appartementen zijn opbouw waar nog geen kopers voor zijn. Een behoeftestudie bestaat niet. Zal er in de toekomst nog nood zijn aan meer appartementen voor alleenstaanden en bejaarden? Uit statistieken blijkt dat het aantal bejaarden binnenkort zal stagneren. 	<ul style="list-style-type: none"> De behoeftestudie waarvan sprake in de schriftelijke reactie bestaat wel. Op basis van demografische gegevens werd in het provinciaal structuurplan West-Vlaanderen een 'taakstelling wonen' geformuleerd voor het kleinstedelijk gebied en het buitengebied van de stad leper. Een samenvatting van deze taakstelling kan teruggevonden worden onder punt 2.2.1.1 'Kleinstedelijk gebied en economisch knooppunt – taakstelling wonen'. Uit de taakstelling kan afgeleid worden dat in de periode 2012-2022 het kleinstedelijk gebied leper in 605 bijkomende woningen dient te voorzien. Uit statistieken blijkt dat het aantal bejaarden in de toekomst niet zal stagneren. Naar aanleiding van de partiële herziening van het GRS, goedgekeurd 08.03.2018, werd een deelnota 'wonen' opgemaakt. In deze nota kan onder meer het volgende gelezen worden: Het rapport 'Wild van wonen: lokaal woonbeleid in 40 praktijkverhalen', opgesteld door de Vlaamse administratie Wonen Vlaanderen, lijst in haar eerste hoofdstuk enkele belangrijke evoluties op die zich voltrekken in heel Vlaanderen: <ul style="list-style-type: none"> De grote demografische trends voor de komende decennia liggen vast: een groeiend aantal ouderen met specifieke woonnoden, en een sterke stijging van het aantal alleenwonenden en kleine gezinnen. Meer huishoudens en andere woningen dus. De toename van het aantal kleine huishoudens met slechts één inkomen (of pensioen) heeft verstrekkende gevolgen voor de kwalitatieve woonbehoefte. Op de huur- en koopmarkt groeit de vraag naar kleinere, goedkopere en energiezuinige woningen en appartementen. Ook in landelijke gemeenten zal deze verschuiving in nieuw- en vervangingsbouwprojecten van 'grondgebonden en groot' naar 'gestapeld en klein' verdergaan. Het gemeentelijke vergunningenbeleid zal hierop via ruimtelijke uitvoeringsplannen of stedenbouwkundige verordeningen moeten inspelen. Voor senioren die na het wegvallen van kinderen en/of partner in een te grote woning achterblijven, stelt zich mogelijk zowel een praktisch probleem (onderhoud huis en tuin, aangepastheid aan lichamelijke beperkingen) als een

		<p>financieel probleem (budgettaire ruimte om woningaanpassingen door te voeren, te hoge energiekosten, enzovoort).</p> <ul style="list-style-type: none"> o [...] <p>Inzake het woonbeleid zal de nadruk in de toekomst dus nog meer komen te liggen op het vlak van het doelgroepenbeleid, het bieden van een antwoord op de verdere vergrijzing van de gemeente, op de leefbaarheid van de kernen en het kwaliteitsvol wonen. Voor dit laatste dient naast woningdifferentiatie ook aandacht uit te gaan naar het publiek domein, ruimte voor groen, sport en spel. Om de functie van de kernen als aangename woonomgeving voor iedereen te behouden en te stimuleren, wordt derhalve gestreefd naar een attractieve en gedifferentieerde samenstelling van het woningaanbod. Gezien de toenemende gezinsverdunding en vergrijzing in de gemeente wordt de behoefte aan nieuwe woningtypologieën en het belang van een aangepaste kwalitatieve woonomgeving steeds groter. Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen noodzakelijk zijn om aan de behoefte te voldoen. Maar ook grote gezinnen moeten goed kunnen wonen in de kernen van Ieper, zonder daarbij de minder kapitaalskrachtige bevolking uit te stoten en te verdringen. De gemeente streeft daarbij naar een gezonde mix van verschillende bevolkingsgroepen en het tegengaan van grote eenzijdige sociale verkavelingen.</p>
3	<p>Omschrijving woon-projectgebied: het woon-projectgebied wordt als uniform gebied voorgesteld van iets meer dan 5 hectare groot. In werkelijkheid zijn slechts 2 beperkte vlaktes onbebouwd: 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 rest van de oppervlakte zijn eigendommen waar bewoning en activiteit aanwezig is. Op deze eigendommen kunnen mogelijks woningen bijkomen, als opvulling van bestaande open ruimten, maar niet voor massale bouw. Dit zijn geen parkgebieden, maar eigenaars met een ietwat grotere tuin die bomen hebben aangeplant en nu geen meergezinswoningen rond hun tuin willen om de privacy te respecteren.</p>	<p>Het RUP Zuiderring wordt opgemaakt door de stad Ieper en heeft als doel bestemmings- en inrichtingsvoorschriften te formuleren op de gronden gelegen in het plangebied. De voorschriften zullen bepalen op welke wijze een grond kan ontwikkeld worden: voor welke activiteit (bvb. wonen), hoeveel % of m² bebouwd mag worden, op welke wijze de ontsluiting gebeurt, wat de maximale dichtheid betreft ...</p> <p>Het RUP moet gezien worden als een lange termijnvisie op de alle gronden, bebouwd en niet bebouwd. Indien oppervlaktes van zones berekend worden, worden hierdoor eveneens bebouwde delen meegerekend.</p>
4	<p>Erfgoed: in de voorstelling wordt melding gemaakt van woningen die moeten behouden blijven (vb. woning Meenseweg 144). Wie beslist hierover? Waarop is deze beslissing gebaseerd en wat is de wettelijke basis? Waarom werden de eigenaars hierover niet eerder en persoonlijk geïnformeerd?</p>	<p>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 kunnen een 'bijzondere omstandigheid' invoeren en rechtvaardigen. Het waardevol erfgoed gelegen binnen het plangebied werd met deze reden geëvalueerd in de startnota. De evaluatie werd uitgevoerd door de Erfgoedcel CO7.</p> <p>Voor bijkomende informatie wordt verwezen naar punt 5 onder de schriftelijke reactie 1.</p>
5	<p>Voorstel inrichting woonprojectgebied: de indieners geven aan dat zij hun woonplaats bewust uitgekozen hebben omwille van de rust, de</p>	<p>De startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De startnota laat bewust nog alle ruimtelijke opties</p>

<p>landelijkheid, de ruimte, het groendak (privaat aangeplante hoogstambomen) en de aanwezige fauna (groene specht, bonte specht, kleine bonte specht, Vlaamse gaai, ransuil, kerkuil, steenuil, bunzing, bosduiven, vleermuizen, eikelmuizen, bosmuizen, spitsmuizen, woelmuizen, eekhoorns, vos, marterbos, padden, salamander, kleine bruine hagedis) ... De indianers wensen het groendak en de biotoop te behouden. De indianers wensen geen nieuwe bewoners die in een hoger gebouw uitkijken op het groen dat zij (de indianers) gerealiseerd hebben. De indianers wensen wel burens die het groendak doortrekken en uitbreiden. De indianers stellen daarom volgende inrichting voor:</p> <p>Wonen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enkel grondgebonden woningen, levende hagen als afsluiting, een verplichte aanplant van 1 hoogstamboom per 200m² (of 100m² niet bebouwbare zone) en percelen van min. 500m² (zodat voldoende hoogstambomen op eigen terrein kan aangeplant worden). De verplichte groenaanleg en/of het verbod op het kappen van bepaalde bomen kan ook reeds bij de verkaveling opgelegd, als voorbeeld wordt het RUP Hoge Akker in Vlamertinge meegegeven. Er wordt op deze manier gestreefd naar verspreid groen en geen geconcentreerd groen. • Er wordt een eenheid in architectuur gevraagd: max. 2 bouwlagen, een zadeldak, een harmonische samenhang in vorm en kleur (bij voorkeur rood-bruin). • De inplanting van de percelen dient de bestaande woningen en de bestaande bijgebouwen te respecteren. <p>Combinatie wonen en werken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een combinatie van wonen en werken in de omgeving van de Watertorenstraat en de nu aangeduide ambachtelijke zone. Hierbij wordt bedoeld: wonen en werken op één perceel waarbij het wonen het belangrijkste is. Voorbeelden zijn wonen in combinatie met huisnijverheid (vb. kleine ateliers, kleine stapelplaatsen, niet storende ambachten), kantoren, vrije beroepen, multimedia, kleine horeca ... • Een verplichte aanplant van 1 hoogstamboom per 100m². • Deze type percelen zullen, gezien hun locatie, de noodzaak van een groenbuffer tussen het wonen en de site Picanol doen verdwijnen. <p>Verbindingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen doorgaand gemotoriseerd verkeer. • Eventueel een wandel- en fietsverbinding (geen luidruchtige bromfietsen!) evenwijdig met de Meenseweg, met name langs de Britse begraafplaats. De nood van de trage verbinding wordt echter in vraag gesteld. Indien de Meenseweg heraangelegd wordt als een 	<p>open en kan of mag nog geen gedetailleerde keuzes bevatten zoals begrenzingen, inplanting, dichtheid, bouwhoogte ... In het voorontwerp RUP wordt in de toelichtingsnota een ontwerpend onderzoek toegevoegd dat wel deze keuzes zal maken en een verdere (grafische) uitwerking van de eerste visie zal behelzen. Het gevraagde wordt genoteerd en meegenomen in het onderzoek.</p>
--	---

	'parklaan' zouden daar voldoende fietspaden aanwezig moeten zijn.	
6	<p>Voorstel inrichting (langsheen) Meenseweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wij stellen ons de vraag of bij het heraanleg van de Meenseweg er niet zou kunnen gezorgd worden voor een dieper liggende riolering wat voor veel achterliggende gebieden een oplossing zou kunnen zijn voor het lozen van afvalwater. • Langs de Meenseweg kan een beperkte hoogbouw van max. 3 bouwlagen. • De bewoners/eigenaars van woningen Meenseweg 128 tot 140 (even nummers) wensen evenwel dat het gabarriet van hun huizenrij niet wordt opgetrokken. Het optrekken van het gabarriet is in strijd met de visie om het zicht over het Brits kerkhof te willen opentrekken. De bewoners/eigenaars hebben allen hun woning net verbouwd en pleiten dan voor een status quo. • Op de site Lemenu en Grimmelprez kan eveneens een bouwhoogte van max. 3 bouwlagen toegestaan worden. Er wordt bijkomend gevraagd dat (1) deze woningen een zadeldak krijgen, dat (2) de woningen op de rooilijn ingeplant worden en dat (3) hoogstambomen voorzien worden op voldoende afstand van de burens. Het kan immers niet dat een parkgebied zou verdwijnen en/of dat hoogbouw uitkijkt op het groen van de burens. Er moet op eigen terrein voor een groenbuffer gezorgd worden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zie punt 8 bij de afspraak van 14.30 uur tijdens de zitdag (afspraak 6). • De startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De startnota laat bewust nog alle ruimtelijke opties open en kan of mag nog geen gedetailleerde keuzes bevatten zoals begrenzingen, inplanting, dichtheid, bouwhoogte ... In het voorontwerp RUP wordt in de toelichtingsnota een ontwerpend onderzoek toegevoegd dat wel deze keuzes zal maken en een verdere (grafische) uitwerking van de eerste visie zal behelzen. Het gevraagde wordt genoteerd en meegenomen in het onderzoek. • Zie bolletje 2. • Zie bolletje 2.
7	<p>Voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de site Lemenu kunnen de huidige activiteiten verder uitgeoefend worden of kan plaats gemaakt worden voor niet storende ambachtelijke activiteiten of een handelsfunctie. Indien elke vorm van bedrijvigheid stopt, wordt een nabestemming wonen gevraagd aan de zijde van de Meenseweg. • Wij vragen ons af of de voorschriften nadien voor de ganse RUP-zone zullen gelden? Waarom worden bepaalde gebieden dan niet in de huidige woonzone opgenomen en andere te veel dit is een ongelijke behandeling. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zie punt 4 onder het advies van de deputatie van de provincie West-Vlaanderen (dienst Ruimtelijke Planning). • 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 noch de begrenzing van zones was aan de orde in de startnota. Beide worden uitgewerkt in het voorontwerp RUP.
8	<p>Picanol:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bewoners ten noordoosten van de site Picanol ervaren veel geur- en lawaaihinder. De geurhinder is na een lange periode van afwezigheid terug. Het lawaai komt van ventilatie (vnl. op de ovens, ook vroeg 's ochtends en laat 's avonds), het gebruik van het containerpark en van vrachtwagens die over drempels rijden. Bij geplande uitbreiding zou deze hinder nog erger kunnen worden. We stellen vast dat er geen onderzoek gebeurd is naar de hinder van Picanol. Omdat een uitbreiding voorzien wordt, is en ernstig 	<ul style="list-style-type: none"> • Milieuhinder: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bestaande hinder: het bedrijf Picanol beschikt over de nodige milieuvergunningen voor zijn activiteiten en moet hieraan voldoen. De overlast waarvan sprake wordt doorgegeven aan de milieudienst zodat dit nagekeken kan worden. ○ Hinder door uitbreiding: zie punt 6 onder het advies van het agentschap Wonen Vlaanderen. • In de schriftelijke reactie wordt terecht opgemerkt dat de groenaanleg rond de firma Picanol op bepaalde plaatsen beperkt is. In de startnota werd dit eveneens in de SWOT-analyse opgenomen, zie punt 1.3.1.2 'Bedrijvigheid – knelpunten'. Zoals

	<p>onderzoek wenselijk. Hoeveel last zal de uitbreiding van Picanol met zich meebrengen?</p> <ul style="list-style-type: none"> De groenaanleg rond de firma Picanol is op sommige plaatsen te weinig of onbestaand. 	<p>eveneens aangegeven in de SWOT kent de lokale gebrekkige aanleg zijn oorsprong in planologische problemen. Met het RUP dienen net deze planologische problemen opgelost te worden. Het RUP streeft naar een kwalitatieve buffering en landschappelijke inkleding van de site ten aanzien van bewoning, recreatie en open ruimte. Meer detail kan teruggevonden worden in punt 1.3.2.2 'versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik – Picanol'.</p>
9	Zuiderring: indien de Zuiderring heraangelegd wordt, vragen wij dat dit gebeurt in fluisterasfalt om de lawaaihinder te stoppen.	Zie punt 6 onder het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.

I.IV.II.IV REACTIE 4

Onderdeel	Samenvatting	Antwoord
De ingediende schriftelijke reactie betreft deels een herhaling van het overleg van 15.30 uur op de zitdag. De toelichting en antwoorden kunnen in punt I.III.III teruggevonden worden. Bijkomende elementen worden hier opgesomd en beantwoord.		
1	<p>Tijdens de bespreking op de zitdag van 18.05.2018 bleek dat de bepaalde eigenaars van het binnengebied voorstander zijn om de eigenheid van elk perceel individueel te benaderen. Ook wij vinden dit de beste manier om tot een kwalitatief resultaat te komen. Iedere eigenaar zou zijn eigen perceel (elk tussen de 5.000m² à 9.000m²) met dezelfde regels en afspraken kunnen opwaarderen tot een intensieve groene woon- en werkomgeving met voldoende densiteit en beperkte footprint. Door behoud van ieders perceel als afzonderlijke entiteit kan met respect voor de eigenheid en de individuele plannen en wensen van de verschillende eigenaars de verdere ontwikkeling gefaseerd worden gerealiseerd. Belangrijk tot het welslagen is dat de privacy van elk perceel naar een naburig perceel zo veel als mogelijk wordt gerespecteerd.</p>	Zie punt 1 bij de afspraak van 11.30 uur tijdens de zitdag (afspraak 4).

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 - Steverlynccklaan
- 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'. De foto's werden opnieuw genummerd ten gevolge van opmerking 2 in het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening.

- Foto 1: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: westelijk deel – cluster van zeven aaneengeschakelde woningen
- Foto 2: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – café de Kerselaar
- Foto 3: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – aaneengesloten bebouwing
- Foto 4: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: wegprofiel en straatbeeld Meenseweg/N8
- Foto 5: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: Steenovenstraat 1 – 3
- Foto 6: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: woningen Weldadigheidstraat
- Foto 7: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: onderbroken doorgang richting doodlopende tak Meenseweg/N8
- Foto 8: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: groenbuffer tussen meer oostelijke gelegen woonontwikkeling Steenovenstraat (buiten plangebied)
- Foto 9: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: kruiwagenpad achter Meenseweg 180-194 (even nummers) en toegankelijk vanaf groenbuffer uit foto 41
- Foto 10: militaire begraafplaats: Menin Road South Military Cemetery
- Foto 11: park Meenseweg: parkstructuur gezien vanaf Menin Road South Cemetery
- Foto 12: park Meenseweg: oprijlaan
- Foto 13: park Meenseweg: moestuin gezien vanaf Menin Road Cemetery
- Foto 14: park Meenseweg: eclectisch burgerhuis

- Foto 15: park Picanol: braakliggend bosgebied
Foto 16: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf doodlopend tak Meenseweg/N8
Foto 17: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf landhuis
Foto 18: park Picanol: landhuis – voorzijde
Foto 19: park Picanol: landhuis – achterzijde
Foto 20: park Picanol: koetshuis en conciërgewoning
Foto 21: park Picanol: tuinkamer – achterzijde landhuis
Foto 22: park Picanol: tuin – zijde site Picanol
Foto 23: centraal woongebied: westelijk deel – Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers) en garages palend aan werkplaats Lemenu
Foto 24: centraal woongebied: westelijk deel – verloederde achterzijde garages palend aan werkplaats Lemenu
Foto 25: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20
Foto 26: centraal woongebied: oostelijk deel – VK01_060/1
Foto 27: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20 (rechts achter) en 24 (midden achter)
Foto 28: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – Meenseweg 144
Foto 29: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – zicht richting Meenseweg 146 en 146A
Foto 30: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152A
Foto 31: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152B – 154
Foto 32: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan
Foto 33: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: wegprofiel en straatbeeld Steverlyncklaan
Foto 34: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu
Foto 35: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu met woning Meenseweg 128
Foto 36: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel voormalige watertoren
Foto 37: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel self-carwash
Foto 38: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang langsheen Watertorenstraat
Foto 39: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang leveringen langsheen Watertorenstraat
Foto 40: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Steverlyncklaan 5, 7 en 9
Foto 41: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: 11 en 11A – bouwonderneming Desodt
Foto 42: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: percelen 1° afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2
Foto 43: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: perceel 1° afdeling sectie C nr. 42C
Foto 44: site Picanol: toegang langsheen Steverlyncklaan
Foto 45: site Picanol: uitrit langsheen Steverlyncklaan
Foto 46: site Picanol: parking met toegang langsheen Steverlyncklaan
Foto 47: site Picanol: stergebouw
Foto 48: site Picanol: containerpark
Foto 49: site Picanol: circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen aan oostzijde
Foto 50: site Picanol: wachtruimte vrachtwagens in zuidoostelijke hoek
Foto 51: uitbreidingszone Picanol: weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37
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 – clusters en 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 vastgestelde landschappen
- Kaart 13: plangebied en omgeving – beschermde landschappen
- Kaart 14: plangebied en omgeving – vastgestelde inventaris archeologische erfgoed zones
- 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 VERDUIDELIJKING 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~~ Zuiderring (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~~ Zuiderring.

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 Ieper 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 + Zuiderring 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 – Verdrongen 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 gabarriet bestaat in hoofdzaak uit 2 bouwlagen plus een hellend dak en lokaal uit 1 bouwlaag met woonbaar 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 **vastgestelde** relict ID ~~213401~~ **56354** '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 Verdronken 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 3 bouwlagen plus een afhellend dakvolume richting de Steverlyncklaan. De overige woningen zijn ééngezinswoningen met een gabariet van 2 bouwlagen met plat dak of 1 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
- Spinnekop, machines en transportsystemen voor landbouw en industrie

- Parking Proferro
- Meubelen Crack
- 2 voetbalterreinen. Achter Meubelen Crack en de parking Proferro verruimd de sport- en recreatieve site: 3 voetbalterreinen waarvan 1 met een atletiekpiste, 2 overdekte sporthallen (en een derde in opbouw), het stedelijk zwembad, een skatepark, een speeltuintje, zaal Fenix (fuienzaal), 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 affakking 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 leper.

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 2 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)

Ondergaand punt werd herschikt naar aanleiding van opmerking 2 in het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, ook kaart 5 werd gewijzigd en de nummering van de foto's. De inhoud blijft dezelfde en wordt in het zwart genoteerd. Indien omwille van andere adviezen of reacties toch elementen werden gewijzigd staan deze in het rood.

Kaart 4: plangebied – GRB 07.10.2017

Kaart 5: plangebied – clusters en deelgebieden

1.2.3.1 CLUSTER 1 WONEN

De cluster wonen valt uiteen in 2 deelgebieden: de woonzone langsheen de Meenseweg/N8 (deelgebied 11) en de achterliggende verkaveling van de Weldadigheidstraat en een deel van de Steenovenstraat (deelgebied 12).

Deelgebied 11 steenwegontwikkeling Meenseweg/N8

Foto 1 – 4

De woonzone langsheen de steenweg Meenseweg/N8 start ter hoogte van de Steverlyncklaan en eindigt aan de Steenovenstraat. Binnen het plangebied wordt de strook onderbroken door een militaire begraafplaats (deelgebied 21), het park Meenseweg (deelgebied 221) en een doodlopende aftakking van de Meenseweg. Het gebied valt hierdoor uiteen in een westelijk en oostelijk deel.

Het westelijk deel bevat 7 aaneengeschakelde woningen (Meenseweg 128 – 140, even nummers) van 2 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.

Het oostelijk deel bevat volgende elementen:

- De strook bestaat nagenoeg uit een volledige rij aaneengesloten woningen (Meenseweg 162 – 208, even nummers) welke dateren uit de wederopbouwperiode uit het Interbellum. Het gabarriet bestaat in hoofdzaak uit 2 bouwlagen plus een hellend dak en lokaal uit 1 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 wederopbouwpan 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.

Deelgebied 12 verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat

Foto 5 – 9

De woonontwikkeling in het oosten van het plangebied kan in 2 delen opgesplitst worden:

- De noordoostelijke hoek bestaat uit 3 gekoppelde woningen (Steenovenstraat 1 tot 3) bestaande uit 1 bouwlaag en een bewoonbaar dak. De woningen bevinden zich in de verkaveling VK01_053/3 (meer detail: zie 1.2.4.1). Naast deze 3 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 1 bouwlaag en een bewoonbaar dak. De woning met nummer 14 bestaat uit 2 bouwlagen en een niet bewoonbaar hellend dak, huisnummer 16 kent eveneens 2 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.

1.2.3.2 CLUSTER 2 PARK MET WONEN

Deelgebied 21 militaire begraafplaats

Foto 10

De Menin Road South Military Cemetery betreft een beschermd monument (ID 12867) en staat eveneens op de inventaris bouwkundig erfgoed (ID ~~201078~~ 27298). 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 afgelijnd 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.

Deelgebied 221 park Meenseweg

Foto 11 – 14

Het parkgebied langsheen de Meenseweg omvat het adres Meenseweg 142. De eigendom omvat 2 elementen op de inventaris bouwkundig erfgoed: het eclectisch burgerhuis (ID ~~30398~~ 30341) en een ingebouwde betonconstructie (ID ~~213389~~ 26967).

- 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 3 traveeën en 2 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.
- 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.

De parkstructuur binnen het geheel is een onderdeel van de wetenschappelijke inventaris landschappelijk erfgoed / historische tuinen en parken (ID 134011). De site is net iets kleiner dan 1ha 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 2 hekpijlers en blauwe hardsteen en een smeedijzeren hek. De oprijlaan met 2 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).

Deelgebied 222 park Picanol

Foto 15 – 22

Het park Picanol bevindt zich ten oosten van de huidige site Picanol. Het park omvat het adres Meenseweg 150. De eigendom omvat 1 element op de inventaris bouwkundig erfgoed: het landhuis 't Kasteeltje met koetshuis en conciërgewoning (ID ~~30399~~ 52443):

- 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 2 bouwlagen onder een schilddak. Het gebouw kent een midden- en deurrisaliet van 3 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 2 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 parkstructuur binnen het geheel is een onderdeel van de **wetenschappelijke** inventaris landschappelijk erfgoed / historische tuinen en parken (ID 134386). 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 6 gekandelarde 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 trechervormig gazon en geeft dan toegang tot een cirkelvormig gazon omsloten door dichte beplanting. De aanleg bij de bijgebouwen in het zuidoosten is opgebouwd uit 3 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 1 ha groot en is ontsloten langsheen de Zuiderring/N37.

Deelgebied 23 centraal woongebied

Foto 23 – 27

Het centraal woongebied is gelegen achter de site Lemenu en de westelijke woonzone langsheen de Meenseweg/N8. Het gebied is bereikbaar vanaf de Watertorenstraat en wordt door deze straat ook verdeeld in een oostelijk en westelijk deel.

Het westelijk deel omvat een rij van 5 aaneengesloten woningen (Watertorenstraat 5 – 13, oneven nummers) bestaande 1 of 2 bouwlagen en een bewoonbaar (mansarde)dak. De woningen sluiten met hun tuinen aan op site Aldi-Renmans.

Het oostelijk deel omvat 2 woningen en 1 woning in aanbouw:

- 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 2 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 6 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 stallingen. 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.

Deelgebied 24 woonontwikkeling zijweg Meenseweg

Foto 28 – 31

Langsheen de doodlopende zijtak van de Meenseweg bevinden ten zuiden eveneens 7 woningen. De woningen worden in 2 zones verdeeld door het park Picanol.

De westelijke zone bevat 4 woningen (Meenseweg 144, 146, 146A en 148). Elk van de percelen bevat een landelijke woning met 1 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.

De oostelijke zone bevat 3 woningen (Meenseweg 152A, 152B en 154). 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.

1.2.3.3 CLUSTER 3 BEDRIJVGHEID

Deelgebied 31 zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan

Foto 32 – 43

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: 2 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 Ieper 1^e afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2: de 2 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 Ieper 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.

Deelgebied 32 site Picanol

Foto 44 – 50

BEDRIJFSACTIVITEITEN

Picanol is een verticaal geïntegreerd bedrijf. De site in Ieper 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 1 locatie, Ieper. PsiControl ontwikkelt en bouwt sturingsmechanismen. In Ieper is de studiedienst gevestigd, de productie bevindt zich in hoofdzaak in Roemenië. Van de 3 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 Ieper 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 3 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: deelgebied 23): een buffer van laag- en hoogstammig groen, de buffer is tussen de 7m en 30m breed.
- Ten aanzien van het park Picanol (meer detail: deelgebied 222): geen buffer, de interne circulatieroute loopt tot op de perceelsgrens. Het park Picanol fungeert als buffer.
- Ten aanzien van de Zuiderring/N37: de buffering gebeurt tot een weiland met beplanting rondom (meer detail: deelgebied 33).
- 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.

Deelgebied 33 uitbreidingszone Picanol

Foto 51

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.

1.2.3.4 CLUSTER 4 SPORT

Deelgebied 4 sportzone

Foto 52 – 53

De sportzone opgenomen binnen het plangebied heeft een oppervlakte van iets meer dan 1ha. 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.

1.2.3.5 CLUSTER 5 OPEN RUIMTE

Deelgebied 5 zuidelijk open ruimtegebied

Foto 54 – 55

Het BPA Zuiderring 1999 betrof 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 Verdrongen 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	Gewestelijke verordening van 29.04.1997 inzake wegen voor voetgangersverkeer. Gewestelijke verordening van 08.07.2005 inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven. Gewestelijke verordening van 05.06.2009 en gewijzigd op 18.02.2011 inzake toegankelijkheid. Gewestelijke verordening van 05.07.2013 en gewijzigd op 15.07.2016 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Gewestelijke verordening van 09.06.2017 inzake breedband.
Provinciale stedenbouwkundige verordeningen	Provinciale verordening van 23.07.2008 inzake het overwelden van baangrachten.
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	Gemeentelijke verordening van 06.10.1997 inzake reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies. Gemeentelijke verordening van 06.03.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Gemeentelijke verordening van 02.03.2009 betreffende een financiële waarborg bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden. Gemeentelijke verordening van 02.03.2009 betreffende de aanplant en het roeien 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 verfiend 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 3 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>
Natuurrezervaten (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)	Niet in het plangebied.

Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Niet binnen een straal van 2km.
---	---------------------------------

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 ^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.	
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. Deze zone strekt zich buiten het plangebied verder uit naar het zuiden, rondom de Verdronken Weide.
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)	ID 30398 30341	Eclectisch burgerhuis – Meenseweg 142
	ID 30399 52443	Landhuis 't Kasteeltje met koetshuis en conciërgewoning – Meenseweg 150
	ID 30400 70901	Villa Les Colibris – Meenseweg 160
	ID 201078 27298	Menin Road South Military Cemetery – Meenseweg tussen huisnummer 140 en 142
	ID 213389 26967	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>		
Beschermd 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 vastgestelde Britse schuilplaats Hellfire Corner ID 213401 56354 en de geallieerde militaire constructie spoorwegberm Hellfire Corner ID 213541 30227) – weide langs Zuiderring/N37, langs voormalig traject van de spoorweg Ieper-Zonnebeke, ID 213401 56354 en ID 213541 30227 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	(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.

Landschappelijk erfgoed

Kaart 12: plangebied en omgeving – ~~aangeduide ankerplaatsen~~ **vastgestelde landschappen**

Kaart 13: plangebied en omgeving – **beschermd landschappen**

Vastgestelde Wetenschappelijke Inventaris Landschappelijk Erfgoed / Historische Tuinen en Parken (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID134011	Villatuin uit interbellum – Meenseweg 142
	ID134386	Tuin van 't Kasteeltje – Meenseweg 150
<i>De elementen in de omgeving worden niet meegegeven gezien deze niet relevant zijn in de context van het RUP.</i>		
Vastgestelde Inventaris Landschappelijk Erfgoed / Historische Tuinen en Parken (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen het plangebied.	
	<i>De elementen in de omgeving worden niet meegegeven gezien deze niet relevant zijn in de context van het RUP.</i>	
Aangeduide/vastgestelde ankerplaatsen en erfgoedlandschappen (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	ID10453	(vastgestelde ankerplaats landschap) 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 Verdrongen Weide, Zillebeke Vijver ...
Beschermd landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen het plangebied.	
	ID13597	Ongeveer 750m ten noordwesten van het plangebied, net binnen de vesten, bevindt zich het beschermd landschap van het Guido Gezelleplein.

Archeologisch erfgoed

Kaart 14: plangebied en omgeving – vastgestelde inventaris archeologische erfgoed zones

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.
Beschermd 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 4 en 11 33) Onveilig wegprofiel voor traag verkeer langsheen Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan. • (kaart 3 + foto 7 2 en 11 33) 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 32) 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 24) 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

<p>elementen uit de stedelijke lijst van wederopbouwarchitectuur). Mogelijks ontstaat een conflict tussen een gevraagde sloop en de erfgoedwaarde.</p>
<p>Meenseweg/N8</p> <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 (3 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


<p>Ligging (kaart 1 en 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen 19^e eeuwse stedelijke band met voorzieningen langsheen Meenseweg/N8 en aansluitend op centrum Ieper. • Nabij sportvoorzieningen in westen. • Nabij belangrijke blauwgroene omgeving: open ruimtegebied met de Verdronken Weide en Vijver van Zillebeke.
<p>Mobiliteit</p> <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.
<p>Centraal te ontwikkelen woongebied</p> <ul style="list-style-type: none"> • (kaart 1 + foto 3, 6, 20, 26, 30 en 47 11, 14, 42, 48, 15 en 25) 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.
<p>Meenseweg/N8</p> <ul style="list-style-type: none"> • (kaart 7) Bestaande woningen langsheen Meenseweg/N8 kennen een nagenoeg uniform en aansluitend profiel van 2 bouwlagen plus hellend dak evenwijdig aan de straatzijde. • (foto 4 8) 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 Ieper en in het BPA Kruiskalsijde bestemd als bouwrijpe 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 BEDRIJVGHEID

Knelpunten

Straatbeeld
<ul style="list-style-type: none"> (foto  33) Het beeld langsheen de Steverlyncklaan is weinig kwalitatief. De bomerrij (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.

- (kaart 16, 17 en 19) De bouwrijpe 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^e 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

- (foto ~~22~~ 44) De site kent slechts 1 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 bedrijfssite 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

- 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 onstaat hier een conflict met betrekking tot landschappelijke inpassing bij uitbreiding van bebouwing naar het zuiden toe.

Sterktes

Ligging

- Clustervorming bedrijvigheid langsheen Steverlyncklaan.
- Goede ontsluiting langsheen Zuiderring/N37, een secundaire weg categorie II.

Picanol

- 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 15 – 22) 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"> o De architecturale afwerking. o 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"> o 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 2 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. o 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. o 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"> o Een invulling voor het onderbenut noordelijk deel van de bedrijfssite, de overgangszone naar het (te ontwikkelen) centraal woongebied. o Een oplossing voor de waterproblematiek op de site.

<ul style="list-style-type: none"> o 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"> o 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). o 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. o 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. o Een oplossing voor de waterproblematiek op de site.

1.3.1.3 SPORT

Knelpunten

Mobiliteit
<ul style="list-style-type: none"> • (foto 9 4 en 11 33) Onveilig wegprofiel voor traag verkeer langsheen Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan. • (kaart 3 + foto 7 2 en 11 33) 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 32) 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 Verdronken Weide en Vijver van Zillebeke.

Bedreigingen

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

Sterktes

Mobiliteit

- (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

- 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 Verdrongen 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 Ieper 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 Verdrongen 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 Ieper.

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).

Zowel de gronden langsheen de Meenseweg/N8 (meer detail: zie deelgebied 11) als deze binnen de achterliggende verkaveling (meer detail: zie deelgebied 12) zijn reeds integraal ontwikkeld en sterk bebouwd: de Meenseweg/N8 typeert zich met een gesloten steenwegontwikkeling, de

achterliggende verkaveling Weldadigheidstraat kent vrijstaande woningen. Het 'centraal woongebied', het park Meenseweg 142 en de aanpalende woningen Meenseweg 144, 146, 146A en 148 (meer detail: zie deelgebied 221, 23 en 24) 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 2 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 + Zuiderring 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' inroepen 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 wederopbouwpanen 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 1 tot 2 bouwlagen plus een hellend dak (meer detail: zie 2.3.1 deelgebied 11). 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 2 bouwlagen plus een hellend dak is de realisatie ervan praktisch onhaalbaar. Omdat meergezinswoningen eveneens een optie bieden tot

verdichting, moet in het RUP Kruiskalsijde + Zuiderring nagegaan worden of dit gabariet 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 ééngezinrijwoningen 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 (Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke).
WEGTYPE (foto 7 2 en 9 4)
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 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 meergezinswoning ook op het verdiep (en eventueel tweede verdiep) een grotere bouwdiepte. Wanneer dergelijke meergezinswoning naast een klassieke ééngezinwoning 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 Steverlyncklaan.
 - *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 7 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 Steverlyncklaan 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 1 tot 2 bouwlagen plus hellend dak en dat met een beperkte diepte. Bij deze conclusie dient evenwel een kanttekening gemaakt te worden: de cluster bevat slechts 7 woningen welke achteraan aansluiten op het hoger vermelde woon-projectgebied. In die zin is het niet ondenkbaar dat deze 7 woningen in de toekomst evolueren naar 1 of 2 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 gabariet: de woningen kennen allen een hoofdvolume van 1 tot 2 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 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.

1.3.2.2 VERSTERKEN VAN BEDRIJVIGHEID 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 deelgebied 31), de site Picanol en zijn uitbreidingszone (meer detail: zie 1.2.3.3 en 1.2.3.4 deelgebieden 32 en 33) 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 +~~ **Zuiderring** 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~~ **deelgebied 31**) 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

- Bedrijvigheid gericht op de Meenseweg/N8: 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 gericht op de Steverlyncklaan: 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

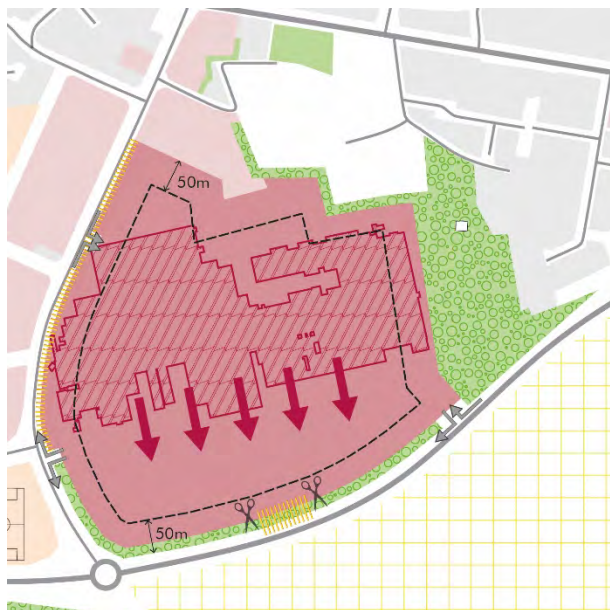
Architectuur en vormgeving

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 voorzijde (Meenseweg/N8, Steverlyncklaan en Watertorenstraat) als aan de achterzijde (het woonprojectgebied, meer detail: zie 1.3.2.1)

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 2 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/conciërgewoning 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 conciërgewoning) 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 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.

- Het perceel 16^e afdeling sectie A nr. 299B 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

- Er wordt geen maximale terreinbezetting 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. **Eveneens dient elke ontwikkeling aan te tonen dat zij uitgaat van een maximale ruimtewinst (bvb. meerlagig parkeren).**
- De maximale bouwhoogte wordt opgetrokken van 12m of 13m tot 20m met een vrije dakvorm. 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 bouwhoogte toegestaan tot 40m. 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 Steverlyncklaan, de Zuiderring/N34 en het meer zuidelijk gelegen open ruimtegebied.

Inwerking in het straatbeeld

- Steverlyncklaan: zie 'kwalitatief straatbeeld langsheen de Steverlyncklaan'.
- Zuiderring: zie verder 'buffering ten aanzien van bewoning, recreatie en open ruimte'.

Buffering en landschappelijke inkleding ten aanzien van bewoning, recreatie en open ruimte

- Er dient een volwaardige groenbuffer 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 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.

VERKEERSAFWIKKING EN PARKING

- De site dient voldoende ruimte te voorzien op eigen terrein voor de noodzakelijke parking (vracht- en personenwagens), de noodzakelijke circulatie ruimte en de noodzakelijke ruimte voor het opvangen van wachtrijen voor vrachtvoertuigen.
- De site kent momenteel 1 toegang en 1 uitrit, beide op de Steverlyncklaan. De toegang bevindt zich ten noorden van huidige bedrijfsgebouwen, de uitrit ten zuiden. De interne circulatie gebeurt in 1 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.

1.3.2.4 BEHOUD ZUIDELIJKE OPEN RUIMTEGEBIED

Het open ruimtegebied ten zuiden van de Zuiderring/N37 betreft een oostwest-gerichte strook van een 10-tal meter breed. De strook is een gevolg van de herziening in 1999 van het BPA Zuiderring van 1987 waarbij het tracé van de Zuiderring/N37 een 10-tal meter meer naar het noorden opgeschoven werd.

De strook wordt centraal onderbroken wordt door de rotonde Steverlyncklaan – Zuiderring/N37 – Zillebekevoetweg. In het westen is de strook ingenomen door de gronden van de Verdrongen Weide welke zich ook verder naar het zuiden uitstrekken. De oostelijke 10m zijn in agrarisch gebruik cfr. de aansluitende gronden zuidwaarts. De zones zijn respectievelijk bestemd als waterwinningsgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Gezien de strook niet gelegen is in het kleinstedelijk gebied van Ieper en ruimtelijk en functioneel aansluiten bij een ruimer zuidelijk gelegen open ruimtegebied, is het logisch dat de open ruimtebestemmingen aangehouden blijven. De voorschriften van het BPA Zuiderring worden behouden maar zullen herwerkt worden naar een meer hedendaagse formulering.

1.3.2.5 CONCLUSIE

Het plangebied van het RUP Zuiderring situeert zich nagenoeg integraal in de zuidoostelijke hoek van het kleinstedelijk gebied Ieper. Enkel de Zuiderring/N37 en de meer zuidelijk gelegen strook open ruimtegebied bevindt zich in het buitengebied.

De zone gelegen binnen het kleinstedelijk gebied kan ruwweg in 3 delen opgesplitst worden: het noordelijke deel is actueel in gebruik voor wonen (cluster 1 en 2), het zuidelijk deel betreft bedrijvigheid of is bestemd voor bedrijvigheid (cluster 3) en het westelijk deel betreft een deel van een ruimere sportzone (cluster 4). Gezien de inbedding van de activiteiten in de grotere ruimtelijke structuur van de stad, het bestaand gebruik en de ligging in het stedelijk gebied, wordt de bestemming van de zones niet in vraag gesteld. Een 'stedelijk gebied' betreft immers een zone waar intense ruimtelijke, culturele, en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten verlenen, werken,

recreëren ...). Het is het gebied waar bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Met het RUP dienen evenwel de bestaande voorschriften geactualiseerd te worden cfr. de gangbare visies met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening. Voor het noordelijke deel, bestemd in gebruik voor wonen, betreft dit een 'slimme en kwalitatieve verdichting'. Voor bedrijvigheid omvat dit een 'versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik'. De sportzone vereist een 'landschappelijke inpassing' ter hoogte van het scharnierpunt (met een visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke.

De zone gelegen in het buitengebied (cluster 5) behoudt eveneens zijn bestemming en omvat louter een actualisatie van de voorschriften. De zone omvat immers enkel de Zuiderring/N37 en een 10m brede strook die ruimtelijk en functioneel aansluit bij het groter zuidelijk gelegen open ruimtegebied.

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~~ Zuiderring 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'³ (en 'stedelijke netwerken'⁴), het 'buitengebied'⁵, de 'economische gebieden'⁶ en de 'ruimte voor infrastructuur'⁷. Elementen uit het richtinggevend gedeelte

³ 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.

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 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

⁴ 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.

⁵ Het 'buitengebied' dient beschouwd te worden als dat gebied waarin de (onbebouwde) ruimte overweegt. 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

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 bestaand 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 1 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 10 jaar (2012-2022) met een evaluatie na 5 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 ingecalculeerd.

De bruto-taakstelling wordt vervolgens geconfronteerd met het beschikbaar juridisch woonaanbod zodat de gemeente uiteindelijk over 4 netto-pakketten beschikt: 2 pakketten voor het stedelijk gebied (2012-2017 en 2017-2022- en 2 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	164,08
Na aftopping buitengebied		201,00		104,00
Na correctie frictieleegestand (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 verzamelfunctie 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.

Ieper 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 Ieper 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 Ieper in de Westhoek en betere bereikbaarheid van Ieper 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 Ieper 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

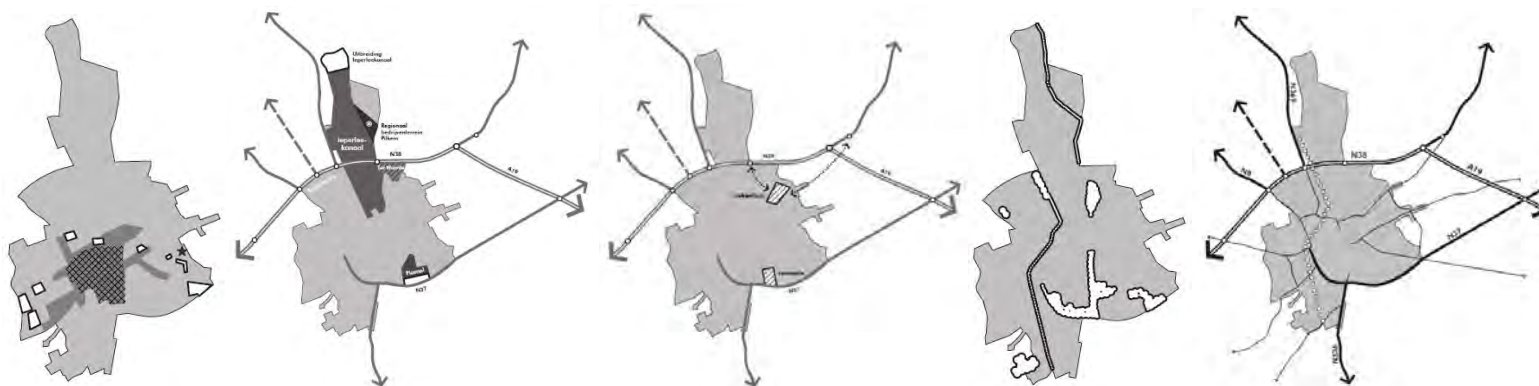
Figuur 4: een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur

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 wegencategorisering 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 Ieper 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 Ieper-IJzer en het kanaal Ieper-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 1 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 leper als tewerkstellingspool in de Westhoek met aandacht voor diversificatie, de verankering van PICANOL-PROFERRO en de uitbouw van het leper Business Park (IBP)

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 (leperleekanaal, Picanolzone), het belang van Picanol-Proferro, het hechte netwerk van KMO-bedrijven en de ontwikkeling van IBP. Leper 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

leper 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 leper 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 densiteit 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 3 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 langs 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 1 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 meevoudig 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 Verdrongen 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 Verdrongen 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 bedrijvenzone (omgeving Aldi en Lemenu). Tussen de 2 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 1 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 1 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 gietvrij 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 2 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 bureu.
 - 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 1 garage of openluchtstelpplaats 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 2 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 2 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 Verdronken Weide) en art. 10 landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het oosten.

In aansluiting op de Zuiderring/N37 werden binnen het BPA 2 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.

- o Het terrein kan maximaal 70% bezet worden (excl. parking en rijweg). Constructies hoger dan 12m kunnen maximaal 10% van de terreinbezetting innemen.
- o 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 structurend 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 2 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 BESLISSING

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 2 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 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/bepantingsplan 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).

- o 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 – Steverlyncklaan, 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 2 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 2 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/milieu-effectrapportage/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/u⁸. 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
 - 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.

⁸ Dit regime stemt niet overeen met het regime uit het Mobiliteitsplan. De aanpassing dateert van 01.01.2017 ten gevolge van de invoering van een algemene snelheidsnorm op de Vlaamse wegen buiten de bebouwde kom.

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 voetpaden⁹.

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.

⁹ 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 + Zuiderring 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 versterking 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.

3.3.2.4 OPEN RUIMTE

De zuidelijk gelegen strook open ruimtegebied binnen het plangebied is niet gelegen in het kleinstedelijk gebied van leper. De strook sluit ruimtelijk en functioneel aan bij een ruimer open ruimtegebied: in het westen is de strook ingenomen door de gronden van de Verdronken Weide welke zich ook verder naar het zuiden uitstrekken, het oostelijk deel is in agrarisch gebruik cfr. de aansluitende gronden zuidwaarts. Een behoud van de bestaande bestemmingen, aansluitend op de omgevende gewestplanbestemmingen, is logisch: waterwinningsgebied in het westen, agrarisch gebied in het oosten.

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

4 METHODIEK VOOR DE BEOORDELING VAN MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

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

Het ~~gemeentelijk RUP Kruiskalsijde~~ Zuiderring 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~~ Zuiderring 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 3 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 grondstoffenvoorraaden</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-Stevelycklaan	○	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 2 bouwlagen plus een hellend dak. De woningen betreffen allen ééngezinswoningen. 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 Ieper 1° afdeling sectie C nrs. 37/2X2, 37/2Y2 en 42C. Het beeld langs de Steverlyncklaan is weinig kwalitatief.

De huidige bedrijfssite 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 wachtzone op eigen terrein waardoor zich wachtlijnen 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 langsheen 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 1ha. De site bevat een deel van de voetbalterreinen en parking van KVK Wetshoek 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 2 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 gabariet tot maximaal 2 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 1ha 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 stadswefsel 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 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 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 (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 10 jaar (2012-2022) met een evaluatie na 5 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: 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 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. 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 10 jaar (2012-2022) met een evaluatie na 5 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: 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 BEDRIJVIGHEID 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 inkleding 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 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. leper heeft als stad 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. 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 1 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 Steverlynciaan 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 3 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 'leper Watertoren'. Aan deze halte passeert lijn 50 (leper – Oostvleteren – Alveringem – Veurne), lijn 89 (leper – Houten – Komen) en belbus 29 (leper-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 leper. 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. 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 1 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° afdeling sectie C nr. 37/2Y2 en 37/2X2) of in gebruik als weiland (1° 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 2 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 ééngezinswoningen met een nagenoeg uniform en aansluitend profiel van 2 bouwlagen plus een hellend dak evenwijdig aan de straatzijde. Gezien de breedte van de wegzate levert het gabarriet geen schaduweffect of verminderde lichtinval naar de overzijde van de straat. Gezien het gelijklopend gabarriet, 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 gabarriet tot maximaal 2 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 inkiijk) naar de omgeving toe dienen in rekening gebracht te worden. Binnen de analyse voor het RUP werden deze effecten ingecalculleerd 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 schaduweffecten 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 inkiijk 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 [€ aparte bundel 'bijlages'](#)) 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 leper-Komen' en het GEN-gebied 'leperboog'.

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.
 - 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~~ vastgestelde landschappen

Kaart 13: plangebied en omgeving – beschermde landschappen

Kaart 14: plangebied en omgeving – vastgestelde inventaris archeologische erfgoed zones

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 2 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 2 bouwlagen met een plat dak of 1 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 2 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:

- ID ~~30398~~ **30341**: eclectisch burgerhuis – Meenseweg 142
- ID ~~30399~~ **52443**: landhuis 't Kasteeltje met koetshuis en conciërgewoning – Meenseweg 150
- ID ~~30400~~ **70901**: villa Les Colibris – Meenseweg 160
- ID ~~201078~~ **27298**: Menin Road South Military Cemetery – Meenseweg tussen huisnummer 140 en 142
- ID ~~213389~~ **26967**: ingebouwde betonconstructie – Meenseweg bij huisnummer 142

Binnen het plangebied liggen volgende beschermde monumenten:

- ID 12867: Menin Road South Military Cemetery – Meenseweg tussen huisnummer 140 en 142
- ID 12635: een klein deel van de site Hellfire Corner (bevat de vastgestelde Britse schuilplaats Hellfire Corner ID ~~213401~~ **56354** en de geallieerde militaire constructie spoorwegberm Hellfire Corner ID ~~213541~~ **30227**), de bunkers zelf bevinden zich buiten een plangebied – weide langs Zuiderring/N37, langs voormalig traject van de spoorweg Ieper-Zonnebeke

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied, bevinden zich volgend beschermd stadsgezicht: ID 12834: ongeveer 1 km 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 beschermde 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 Ieper (ID 11898). 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 2 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° afdeling sectie C nr. 42C kan zich hierdoor ontwikkelen voor bedrijvigheid.
- De bestaande gebouwen binnen de zone hebben een eerder klassiek gabarriet van 2 bouwlagen met een plat dak of 1 bouwlaag plus een hellend dak. Cfr. de voorschriften kan dit gabarriet 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:

- o 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.
- o 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 2 elementen, opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, kunnen verdwijnen:

- ID ~~30400~~ **70901**: 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.
- ID ~~213389~~ **26967**: 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 gabarriet 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 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.

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.

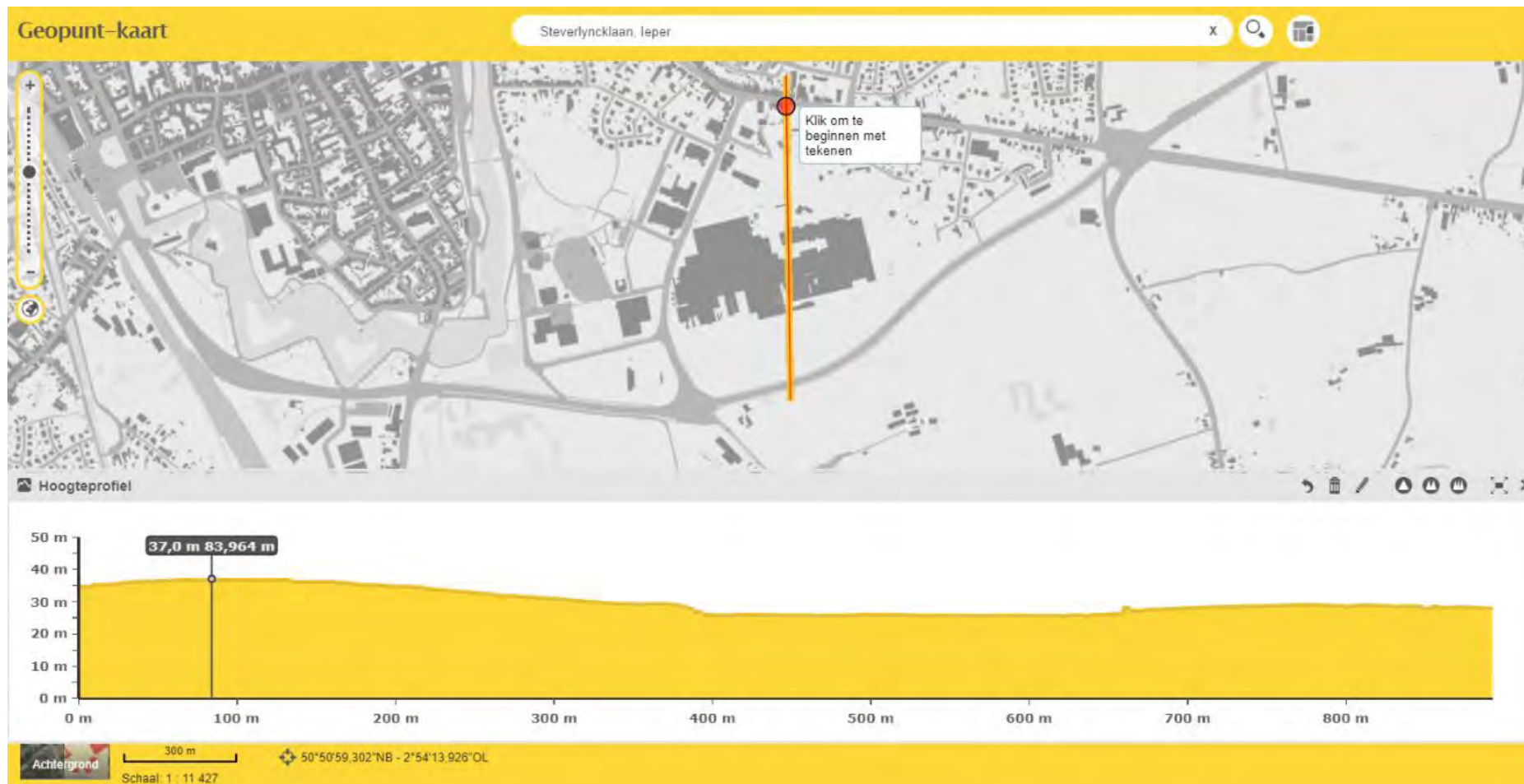
Picanol

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).

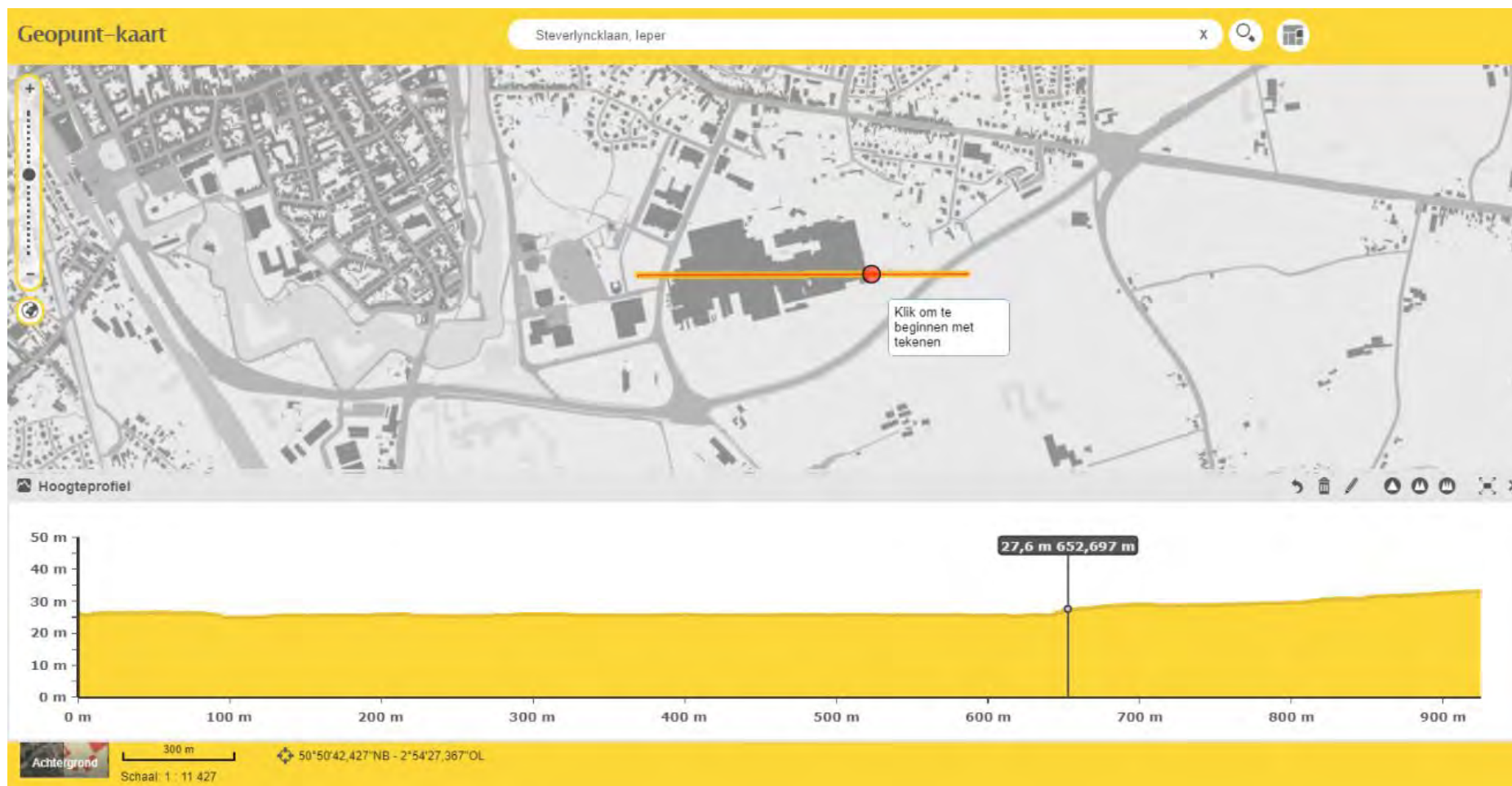
Bijkomend wordt blijvend de noodzakelijke buffering gevraagd naar de omgevende bewoning, recreatie en open ruimte: (1) het woon-projectgebied, (2) de Zuiderring/N37 en het meer zuidelijk gelegen open ruimtegebied en (3) het meest zuidelijk deel van de Steverlyncklaan ter hoogte van de voetbalterreinen. 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 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. → 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 3 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 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 Verdronken 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</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 Ieper.</p>

	<p>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 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 ééngezinsrijwoningen en kunnen andere geleidelijk</p>	
--	--	--

	<p>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 'erfgoedwaarden', de 'kenmerken van de buurpercelen' en de 'mogelijkheden op het perceel' zelf (meer detail: zie 1.3.2.1).</p> <p>ZONE BEDRIJVGHEID 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 – Steverlyncklaan</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</p>	
--	--	--

	<p>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 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.</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 1 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 2 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 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>

	Het RUP kent een <u>positief effect</u> ten aanzien van de <u>referentiesituatie</u> en het <u>nul-alternatief</u> .	
Mens: hinder en risico's	<p>Niet elke locatie is geschikt voor <u>meergezinswoningen</u>. Onder meer de <u>hindereffecten</u> (<u>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 wegzate heeft een breedte tussen de 15m en 20m. Het wegprofiel is bijgevolg voldoende breed om eventuele schaduweffecten of verminderde lichtinval ten gevolge van een hoger gabariet (noodzakelijk voor de realisatie van meergezinswoningen) op te vangen. • <u>Kenmerken van de buurpercelen</u>: 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 burenen 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</p>	<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> van <u>een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)</u> wordt <u>uitgesloten</u>.</p>

	<p>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>	
Fauna en flora	<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 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>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 <u>nul-alternatief</u>. Ten aanzien van het <u>nul-alternatief</u> wordt dit zelfs een <u>positief effect</u>.</p>
Landschap, cultureel erfgoed en archeologie	<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</u></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><u>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 cfr. de voorwaarden van ontwikkeling 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 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 <u>bewoning</u> en eveneens een <u>kwalitatieve 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 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</p>	
--	--	--

	<p>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’ invoeren 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 	
--	---	--

	<p>moet tonen voor de omgeving. De villa kan behouden blijven maar mag ook vervangen worden door nieuwbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <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 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> • <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 	
--	---	--

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <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 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> ○ 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 wederopbouw panden 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 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>.</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>
Geluid en trillingen	<p>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>.</p>	<p>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’.</p>

VREDESSTAD



RUP_33011_214_00029_00001_SCN_SP

Opdracht: gemeentelijk RUP ~~Kruiskalsijde~~ Zuiderring

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
- Fotoreportage
- Kaarten
- Participatieperiode startfase
 - Adviezen
 - Schriftelijke reacties
 - Verslag participatiemoment
- RVR-toets

FOTOREPORTAGE

- Foto 1: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: westelijk deel – cluster van zeven aaneengeschakelde woningen
- Foto 2: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – café de Kerselaar
- Foto 3: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – aaneengesloten bebouwing
- Foto 4: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: wegprofiel en straatbeeld Meenseweg/N8
- Foto 5: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: Steenovenstraat 1 – 3
- Foto 6: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: woningen Weldadigheidstraat
- Foto 7: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: onderbroken doorgang richting doodlopende tak Meenseweg/N8
- Foto 8: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: groenbuffer tussen meer oostelijke gelegen woonontwikkeling Steenovenstraat (buiten plangebied)
- Foto 9: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: kruiwagenpad achter Meenseweg 180-194 (even nummers) en toegankelijk vanaf groenbuffer uit foto 41
- Foto 10: militaire begraafplaats: Menin Road South Military Cemetery
- Foto 11: park Meenseweg: parkstructuur gezien vanaf Menin Road South Cemetery
- Foto 12: park Meenseweg: oprijlaan
- Foto 13: park Meenseweg: moestuin gezien vanaf Menin Road Cemetery
- Foto 14: park Meenseweg: eclectisch burgerhuis
- Foto 15: park Picanol: braakliggend bosgebied
- Foto 16: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf doodlopende tak Meenseweg/N8
- Foto 17: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf landhuis
- Foto 18: park Picanol: landhuis – voorzijde
- Foto 19: park Picanol: landhuis – achterzijde
- Foto 20: park Picanol: koetshuis en conciërgewoning
- Foto 21: park Picanol: tuinkamer – achterzijde landhuis
- Foto 22: park Picanol: tuin – zijde site Picanol
- Foto 23: centraal woongebied: westelijk deel – Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers) en garages palend aan werkplaats Lemenu
- Foto 24: centraal woongebied: westelijk deel – verloederde achterzijde garages palend aan werkplaats Lemenu
- Foto 25: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20
- Foto 26: centraal woongebied: oostelijk deel – VK01_060/1
- Foto 27: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20 (rechts achter) en 24 (midden achter)
- Foto 28: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – Meenseweg 144
- Foto 29: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – zicht richting Meenseweg 146 en 146A
- Foto 30: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152A
- Foto 31: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152B – 154
- Foto 32: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan
- Foto 33: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: wegprofiel en straatbeeld Steverlyncklaan
- Foto 34: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu
- Foto 35: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu met woning Meenseweg 128

- Foto 36: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel voormalige watertoren
Foto 37: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel self-carwash
Foto 38: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang langsheen Watertorenstraat
Foto 39: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang leveringen langsheen Watertorenstraat
Foto 40: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Steverlyncklaan 5, 7 en 9
Foto 41: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: 11 en 11A – bouwonderneming Desodt
Foto 42: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: percelen 1° afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2
Foto 43: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: perceel 1° afdeling sectie C nr. 42C
Foto 44: site Picanol: toegang langsheen Steverlyncklaan
Foto 45: site Picanol: uitrit langsheen Steverlyncklaan
Foto 46: site Picanol: parking met toegang langsheen Steverlyncklaan
Foto 47: site Picanol: stergebouw
Foto 48: site Picanol: containerpark
Foto 49: site Picanol: circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen aan oostzijde
Foto 50: site Picanol: wachtruimte vrachtwagens in zuidoostelijke hoek
Foto 51: uitbreidingszone Picanol: weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37
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



Foto 1: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: westelijk deel – cluster van zeven aaneengeschakelde woningen



Foto 2: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – café de Kerselaar

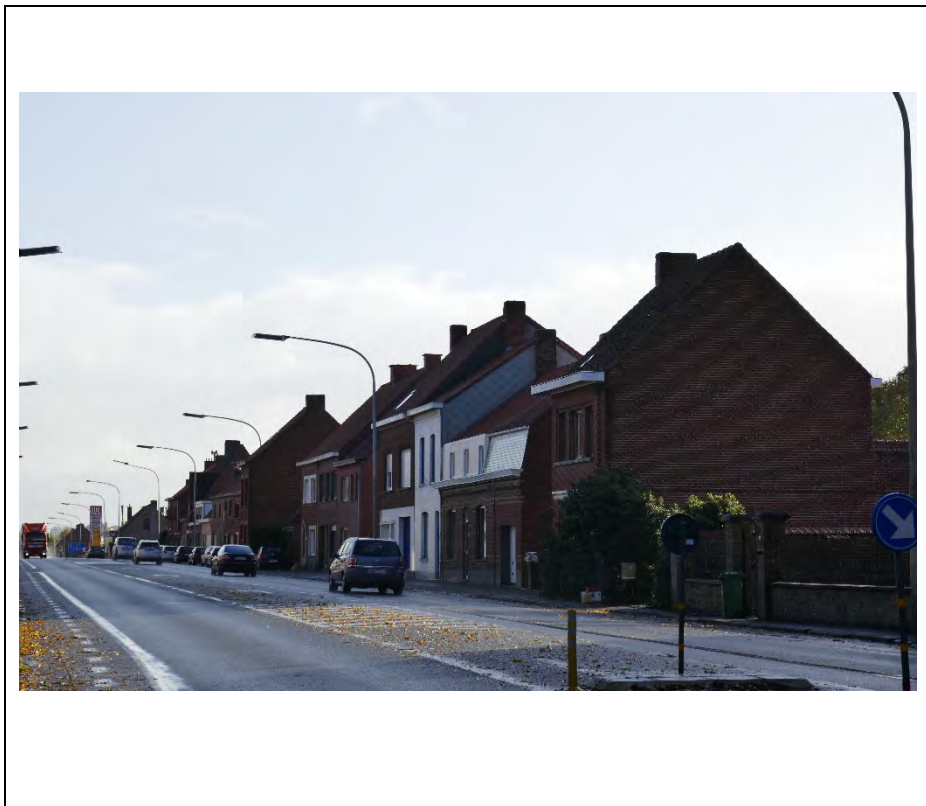


Foto 3: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – aaneengesloten bebouwing



Foto 4: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: wegprofiel en straatbeeld Meenseweg/N8



Foto 5: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: Steenovenstraat 1 – 3



Foto 6: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: woningen Weldadigheidstraat





Foto 9: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: kruitwagenpad achter Meenseweg 180-194 (even nummers) en toegankelijk vanaf groenbuffer uit foto 8



Foto 10: militaire begraafplaats: Menin Road South Military Cemetery



Foto 11: park Meenseweg: parkstructuur gezien vanaf Menin Road South Cemetery

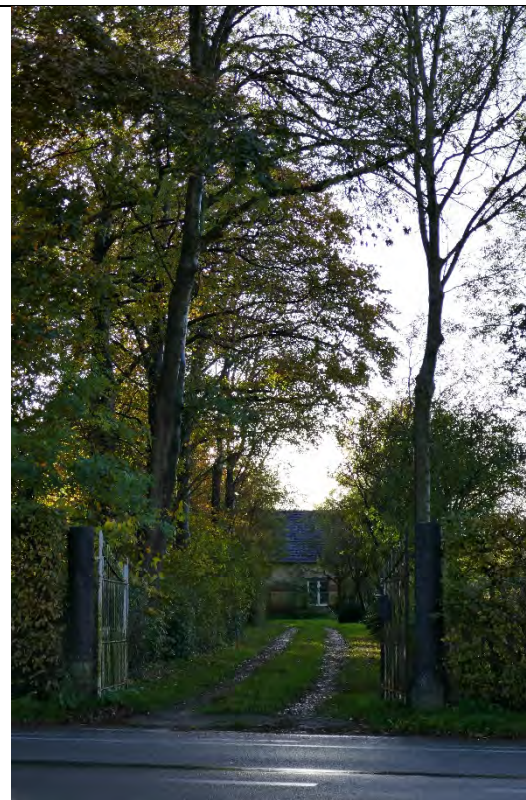


Foto 12: park Meenseweg: oprijlaan



Foto 13: park Meenseweg: moestuin gezien vanaf Menin Road Cemetery



Foto 14: park Meenseweg: eclecticisch burgerhuis



Foto 15: park Picanol: braakliggend bosgebied



Foto 16: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf doodlopend tak Meenseweg/N8



Foto 17: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf landhuis



Foto 18: park Picanol: landhuis - voorzijde



Foto 19: park Picanol: landhuis – achterzijde



Foto 20: park Picanol: koetshuis en conciërgewoning



Foto 21: park Picanol: tuinkamer – achterzijde landhuis



Foto 22: park Picanol: tuin – zijde site Picanol



Foto 23: centraal gebied: westelijk deel – Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers) en garages palend aan werkplaats Lemenu



Foto 24: centraal woongebied: westelijk deel – verloederde achterzijde garages palend aan werkplaats Lemenu



Foto 25: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20



Foto 26: centraal woongebied: oostelijk deel – VK01_060/1



Foto 27: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20 (rechts achter) en 24 (midden achter)



Foto 28: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – Meenseweg 144



Foto 29: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – zicht richting Meenseweg 146 en 146A



Foto 30: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152A



Foto 31: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152B – 154



Foto 32: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan



Foto 33: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: wegprofiel en straatbeeld Steverlyncklaan



Foto 34: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu



Foto 35: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu met woning Meenseweg 128



Foto 36: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel voormalige watertoren



Foto 37: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel self-carwash



Foto 38: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang langsheen Watertorenstraat



Foto 39: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang leveringen langsheen Watertorenstraat



Foto 40: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Steverlyncklaan 5, 7 en 9



Foto 41: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: 11 en 11A –
bouwonderneming Desodt



Foto 42: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: percelen 1° afdeling
sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2



Foto 43: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C



Foto 44: site Picanol: toegang langsheen Steverlyncklaan



Foto 45: site Picanol: uitrit langsheen Steverlyncklaan



Foto 46: site Picanol: parking met toegang langsheen Steverlyncklaan



Foto 47: site Picanol: stergebouw



Foto 48: site Picanol: containerpark



Foto 49: site Picanol: circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen aan oostzijde



Foto 50: site Picanol: wachtruimte vrachtwagens in zuidoostelijke hoek



Foto 51: uitbreidingszone Picanol: weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37



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 zuidwestelijk hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan