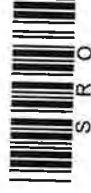


PARTICIPATIEPERIODE STARTFASE

ADVIEZEN

- Advies 1: departement Omgeving
- Advies 2: deputatie van de provincie West-Vlaanderen (dienst Ruimtelijke Planning)
- Advies 3: Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
- Advies 4: agentschap Onroerend Erfgoed
- Advies 5: departement Landbouw en Visserij
- Advies 6: agentschap Natuur en Bos
- Advies 7: agentschap Wonen Vlaanderen
- Advies 8: agentschap Wegen en Verkeer
- Advies 9: De Lijn
- Advies 10: departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Advies 11: Toerisme Vlaanderen
- Advies 12: Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)

DEPARTEMENT OMGEVING



Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Grote Markt34
8900 IEPER
België

uw bericht van
3/04/18
uw kenmerk
A.RO.KL.20180403

contactgegevens
Bert Van Severen
bert.vanseveren@vlaanderen.be
050 24 82 45

ons kenmerk
2.14/33011/126.1
datum

bijlagen

01 JUN 2018

Betreeft: IEPER, gemeentelijk RUP "Kruiskalsijde I" : startnota

Geacht college,

Hierbij vindt u het advies van de directie omgevingsplanning van de afdeling GOP van het departement Omgeving op de startnota van het gemeentelijk RUP Kruiskalsijde I.

1. *Samenvatting van het dossier*

Het planinitiatief beoogt het herzien van de stedenbouwkundige mogelijkheden van 3 bestaande BPA's, teneinde komaf te maken met verouderde voorschriften. Zodoende worden een aantal niet ontwikkelde bestemmingen herzien en inbreidingsprojecten mogelijk gemaakt. Daarnaast krijgt een afgeleverd gunstig planologisch attest een ruimtelijke vertaling.

2. *Opmerkingen op de planopties en de overeenstemming met RSV*

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Ieper, zoals afgebakend in het overeenkomstig provinciaal RUP. De planvoornemens zijn in overeenstemming met het stedelijk beleid. Er zijn aldus geen strijdigheden met de hogere beleidskaders.

3. *Opmerkingen op de milieuscreening*

De directie planning heeft vooralsnog geen opmerkingen op het huidige onderzoek naar potentiële milieueffecten. Wanneer de planvoornemens concreter worden dient dit onderzoek opnieuw te worden geëvalueerd en afgestemd op mogelijke nieuwe inzichten.

4. *Overige opmerkingen*

Het departement apprecieert het zeer sterk dat de stad Ieper niet louter kiest voor de opmaak van een RUP voor het afgeleverde planologisch attest, maar de planperimeter veel ruimer trekt. De huidige BPA's zijn sterk verouderd en de vervanging van 3 BPA's door 1 RUP zal het gebruiksgemak verbeteren. De startnota maakt een gedegen en zeer diepgaande evaluatie van het plangebied en zet ook in op zachte waarden zoals groen en erfgoed.



De huidige startnota is echter quasi uitsluitend tekstueel van aard. Het beschrijven van een ruimtelijke analyse en formuleren van een dito visie zonder ondersteuning van beeldend materiaal, is zeer moeilijk te vatten. Dit maakt dat de consultatie van de startnota niet eenvoudig is.

Op heden blijkt uit de ruimtelijke analyse niet duidelijk waar de stad globaal naar toe wil met het gebied. Er worden een SWOT analyse gemaakt, een diepgaande erfgoedafweging en een aantal doelstellingen geformuleerd (bv: inbreidingsprincipes), maar de (tussentijdse) conclusie ontbreekt voorsnog. Zo worden bijvoorbeeld de bestaande BPA's integraal geanalyseerd, maar wordt geen van de huidige voorschriften en plankeuzes geëvalueerd of deze kunnen worden behouden dan wel moeten worden herzien.

Het departement is van mening dat het voeren van ontwerp onderzoek voor het braakliggend binnengebied een grote meerwaarde zou kunnen betekenen. Hierbij wordt namelijk vertrokken vanuit de ruimtelijke potenties van het gebied, eerder dan vanuit de bestaande situatie. Dit zou interessante inzichten kunnen bieden, o.m. voor het bepalen van de grens tussen ambacht/industrie enerzijds en woongebied anderzijds; de relatie met het bestaande erfgoed; inplanting van meergezinswoningen; locatie trage wegen; ...

Meer concreet rijzen de volgende vragen en opmerkingen:

- Is het de bedoeling om de huidige industrie- en ambachtszone te behouden? Of wordt het noordelijk deel toch omgezet naar woongebied?
- Indien bijkomend woongebied wordt aangeduid, zal dit in overeenstemming moeten zijn met de provinciale taakstelling - dit wordt reeds aangehaald in het document.
- Heeft Picanol de grondreserve volledig nodig? Kunnen hier eventueel andere bedrijven gevestigd worden? En is reeds gezocht naar andere ruimtewinsten, zoals een collectieve parking, meerlagig parkeren, openstellen van het private park, ...
- Het aanleggen van een nieuwe op-en afrit op de N37 valt te vermijden ivf van de doorstroming. Beter is om het verkeer af te wikkelen via de Styverlyncklaan/Zillebekevoetweg. Het advies van AWW is in deze cruciaal.

5. Conclusie

De startnota vormt een goede aanzet om de discussie te voeren over de toekomstige invulling van het gebied. De nota kan echter grafisch versterkt worden. Naar aanleiding van de plenaire vergadering dienen de ruimtelijke knopen reeds gemotiveerd te zijn doorgehakt.

Hoogachtend,


J. Dalle
Adjunct van de directeur

01 JUN 2018

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Grote Markt 34
8900 Ieper



Sint-Andries, 07 juni 2018	Betreft: Startnota gemeentelijk RUP Kruiskalsijde I (Ieper)	Contactpersoon: Lisa Stroobandt
Onze ref.: LSTRB/18/0444-18/15/5246		Telefoon 050 40 34 33 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: Lisa.Stroobandt@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.18.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over de startnota van het gemeentelijk RUP Kruiskalsijde I.

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad/gemeente Ieper werd op 3/04/2018 ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Ieper - gemeentelijk RUP 'Kruiskalsijde I', startnota dd. 3/04/2018, opgemaakt door Adoplan bvba. De BPA's kasteelwijk en Kruiskalsijde en het aanpalende BPA Zuiderring zijn verouderd. Hierdoor voorziet het GRUP in een herziening van de BPA's. Daarnaast wordt ook uitvoering gegeven aan het positief afgeleverd planologisch attest LEMENU. Het nieuwe RUP kruiskalsijde I zal ruimtelijk aansluiten op de omgevende RUP's Kruiskalsijde II en Kasteelwijk.

De startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van de startnota van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van de startnota

Artikel 2.2.4.§2 VCRO bepaalt wat een startnota van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. De voorliggende startnota wordt getoetst aan deze juridische vereisten. Zo dient deze een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan te bevatten die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende inrichtingsalternatieven. In de startnota worden geen inrichtingsalternatieven omschreven.

Overeenstemming met het PRS-WV

De startnota van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014. Het GRUP Kruiskalsijde I valt binnen de afbakeningslijn van het klein stedelijk gebied Ieper (BVR 6/7/2009).

Ieper valt volgens het PRS-WV in de Heuvel-IJzerruimte. Binnen de Heuvel-IJzerruimte bundelen enkel de compacte stedelijke gebieden de bovenlokale verzorgende rol. Binnen het compacte stedelijke gebied Ieper worden de dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuur-toerisme) gecombineerd. Ook wordt Ieper gezien als drager van de economische ontwikkeling binnen de deelruimte, gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. De voorgestelde opties uit de startnota zijn conform aan het PRS-WV.

Overeenstemming met het GRS Ieper

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ieper is goedgekeurd op 02/10/2000. De partiële herziening werd goedgekeurd op 08/03/2018.

In het GRS (RD, p. 46) is sprake van de opmaak van een hoogbouwnota. *De hoogbouwnota zal enerzijds zones in de binnenstad aanduiden die geen (middel)hoogbouw kunnen verdragen en anderzijds randvoorwaarden aanreiken voor zones waar hoogbouw wel wenselijk is. Deze randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld oriëntatie, kwalitatieve verdichting, mobiliteit en ontsluiting,...*

In het GRUP worden enkele locaties aangeduid waar aan verticalisering gedaan kan worden. Dit is het geval voor het woonprojectgebied en enkele delen van de steenwegontwikkeling. De deputatie kan zich vinden in het verdichten van enkele strategische plaatsen maar merkt op dat een algemene verdichtingsstrategie voor de gehele stad ontbreekt (zoals een hoogbouwnota). Op deze manier kan het GRUP de indruk geven er ad hoc aan verdichting en verticalisering gedaan wordt. De deputatie onderstreepte in het goedkeuringsbesluit van het GRS (08/03/2018) reeds het belang van de uitwerking van een hoog- en middelhoogbouwnota. Het is noodzakelijk om deze nota te concretiseren en te finaliseren alvorens verticale accenten vast te leggen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Met het GRUP wordt ook uitvoering gegeven aan het positief afgeleverd planologisch attest Lemenu. De planopties binnen het voorontwerp van het uitvoeringsplan dienen de inhoud en de voorwaarden van het attest te volgen. Specifiek voor de zone van het tankstation wordt een nabestemming meersgezinswoningen voorgesteld. Er zal gemotiveerd moeten worden waarom een nabestemming meersgezinswoningen hier noodzakelijk is en waarom de bestemming bedrijvigheid op lange termijn niet behouden wordt. Voor de overige bedrijven binnen het attest, zoals de Aldi, wordt ook in nabestemming een behoud voorgesteld. Dit is positief aangezien de aanwezigheid van buurtvoorzieningen zoals een supermarkt een meerwaarde kan zijn voor de buurt.

In het GRUP wordt voorgesteld om in het park langs de Meenseweg ook verticalisering toe te laten. In het GRS wordt dit park aangeduid als kasteelpark. Het GRS geeft mogelijkheden om na een evaluatie in bepaalde parkgebieden woonontwikkeling mogelijk te maken (RD, p. 80). *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 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, etc. 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 motivering waarom in het kasteelpark verticalisering toegelaten moet worden en de voorwaarden (hoge ruimtelijke kwaliteit, zachte netwerken,...) ontbreken binnen het GRUP. Ook wordt binnen het GRS (RD, p. 28) aangehaald dat er bij verdichting en verticalisering aandacht moet zijn voor het publiek domein, ruimte voor groen, sport en spel. Hoe kleiner men woont, des te

meer bruikbare, publieke open ruimte voorhanden moet zijn. Indien men de zones naar het park wenst te verdichten, kan het park net ademruimte aan de buurt geven.

In het GRS wordt de zuidelijke zone onder de site Picanol reeds aangeduid als uitbreidingszone voor het bedrijf (zoals ook reeds bestemd is in het BPA Zuiderring). De voorgestelde uitbreiding is dus conform het GRS.

Besluit

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat met volgende elementen wordt rekening gehouden:

- De alternatieven dienen opgenomen te worden in de startnota cfr. Art. 2.2.4. §2 VCRO;
- De inhoud van het positief afgeleverd planologisch attest Lemenu dient vertaald te worden binnen het GRUP;
- Het toestaan van hoogbouwoningen in het park langs de Meenseweg bevat een potentiële strijdigheid met het GRS;
- Er ontbreekt een algemene strategie om de verdichting langs de Meenseweg te motiveren.


Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

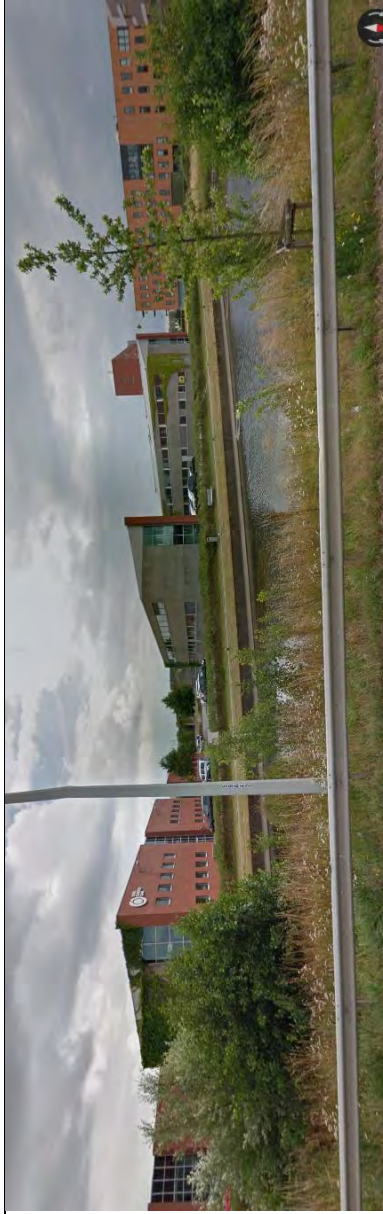


Zitting deputatie, 07/06/2018

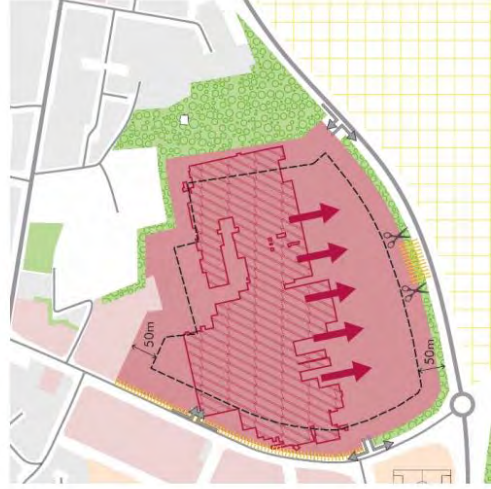
GECORO GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING		
ADVIES STARTNOTA GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE I	Dinsdag 8 mei 2018	
versie	01. plaatsbezoek / fiets maandag 23 april 2018 02. aanvullingen GECORO 8 mei 2018	
Status	Goedgekeurd	

1	<p>JURIDISCHE GROND</p> <p>In toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planingsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, brengt de GECORO een advies uit over de startnota t.a.v. het College van Burgemeester en Schepenen.</p> <p>Het advies van de GECORO behelst enerzijds de startnota zelf (m.a.w. over het plan) en anderzijds over de milieueffecten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Als er in de startnota gemotiveerd is dat de milieueffecten van het plan niet aanzienlijk zijn, wordt hierover advies ingewonnen bij de relevante adviesinstanties. Er wordt hen o.m. gevraagd of ze akkoord gaan met de conclusie dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. - Als er in de startnota aangegeven is hoe men het onderzoek voor het plan-MER wil uitvoeren, wordt hierover advies gevraagd aan de adviesinstanties.
2	<p>Raadpleging startnota en participatiemoment</p> <p>Het College van Burgemeester en Schepenen van Leper heeft in zitting van 12 maart 2018 de start- en procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde I goedgekeurd.</p> <p>In toepassing van artikel 2.2.18. VCRO, wordt de GECORO dd. 3 april 2018 om advies gevraagd over enerzijds de startnota zelf en anderzijds de milieueffecten.</p> <p>Het advies moet uitgebracht worden binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.</p> <p>De raadpleging voor de bevolking loopt van 16 april 2018 t.e.m. 15 juni 2018.</p> <p>Voor de bevolking werd op 17 april 2018 om 19h30 een informatiemoment georganiseerd in het Auditorium Auris, Ter Waarde 1, 8900 Leper. Op deze avond werd de startnota toegelicht door het ontwerp bureau. De GECORO was hierop aanwezig.</p>
3	<p>Historiek besprekingen</p> <p>Het voorliggend dossier werd besproken door de GECORO in vergadering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dinsdag 13 maart 2018 - dinsdag 17 april 2018 - dinsdag 8 mei 2018
4	<p>INHOUDELIJKE OPMERKINGEN EN AANDACHTSPUNTEN STARTNOTA</p>
4.1.	<p><u>Algemene opmerkingen</u></p> <p>De naam van het RUP Kruiskalsijde 1 kan voor verwarring zorgen. De GECORO stelt voor om de naam te wijzigen in RUP Zuiderring.</p>
	<p><u>Milieuscreening.</u></p> <p>Waarom wordt bij voorliggend RUP voorgesteld om enkel een milieuscreening te doen en geen plan-MER op te maken. De vrees bestaat dat het verhaal Reigersburg zich herhaalt.</p> <p>Als blijkt dat er geen ontheffing komt bij stap 5 van de procedure, moeten we teruggaan naar stap 2 (met tijdsverlies tot gevolg).</p> <p>De toename van de 'vloeroppervlakte' voor Picanol die met dit nieuwe RUP wordt voorzien, is beperkt. Er worden wel mogelijkheden geboden om extra in de hoogte te bouwen. Bij de opmaak van een plan-MER kunnen de mogelijke effecten van deze uitbreiding op geluid, geur, verkeersafwikkeling, ... in beeld worden gebracht. Eventuele suggesties van milderende maatregelen kunnen de kwaliteit van het RUP ten goede komen.</p>
4.2.	<p>CLUSTER BEDRIJFVIGHEID</p>

	<p><u>Algemeen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zie punt 4.1. – milieuscreening. - Als er een ruimtelijk optimalisatie gebeurt op de site van Picanol, bestaat de kans voor extra emissies. - Via de opmaak van een plan-MER kan dit in beeld worden gebracht en oplossingen/milderende maatregelen worden aangereikt.
<p>4.2.1</p>	<p>Site Picanol</p>
	<p>Bedrijfsgebouwen, parking en interne circulatie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aan de oprit bij de hoofdingang van de bedrijfssite is de ruimte voor wachtende vrachtwagens om de site op te rijden te beperkt en dit zorgt voor extra verkeersdruk in de Steverlyncklaan. De GECORO is van mening dat wachtend verkeer moet opgevangen worden op eigen terrein van het bedrijf. Hoe dit effectief gebeurt (al dan niet verplaatsen van de slagboom), is intern te regelen door Picanol. - De gietoven bevindt zich aan de voorzijde van het bedrijf. Dit is dan ook het beeldbepalend zicht van Picanol vanaf het openbaar domein. <ul style="list-style-type: none"> o Enerzijds is deze inplanting gezien de windrichting de meest optimaal. Zo wordt immers de hinder via de overwegend zuidwestenwind over de site zelf verder gedragen en niet direct naar aanpalende functies (camping, sport, ...). o Anderzijds levert de gieterij en de kermakerij het meeste hinder op door geluid en stof/geur. De GECORO gaat ervan uit dat hier technische oplossingen voor bestaan (dempen of inkapselen van het geluid afkomstig van de ventilatoren). o Geur en geluid moeten dus een belangrijk onderdeel vormen van het MER-onderzoek. - In de zone vóór het bedrijf zouden deelzones gedefinieerd kunnen worden om de deelactiviteiten volgens mate van hinder te onderscheiden. Hinderrijke activiteiten kunnen echter niet gedefinieerd worden in stedenbouwkundige voorschriften. Inrichtingsprincipes om o.m. de grootste hinder (geluid / geur zo ver mogelijk van de camping te voorzien = zo dicht mogelijk bij de Zuiderring), zijn voor de bedrijfsensite een goede oplossing. Mogelijks kan het provinciaal RUP Bellewaerde dat werkt met gradiënten inspirerend zijn. - Het aflopend hoogteverschil richting Zuiderring is opmerkelijk. - Extra relevante informatie n.a.v. het plaatsbezoek: <ul style="list-style-type: none"> o Het gebouw 'De Sterre' huisvest het ICT-zenuwcentrum, vergaderlokalen en trainingslokalen. Reorganisatie komt in het vizier. o Picanol staat voor 1.600 werknemers, de toelevering staat voor circa 2.000 werknemers. o Dagelijks worden een 40-tal weefgetouwen geproduceerd. o PsiControl (studiedienst elektronica voor externe bedrijven) vormt door zijn expertise een meerwaarde voor Picanol (sturing weefgetouwen). o De centralisering van de 4 deelbedrijven (Picanol, Proferro, PsiControl en Verbrugge nv) op één site is een sterkte (vroegere locaties op de Zonnebeekseweg, Rozendaalstraat en Ter Waarde). o Picanol staat voor geplande investering van € 25.000.000.
	<p>Bereikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extra ontsluiting via de Zuiderring zal afhangen van het advies van de wegbeheerder (Agentschap Wegen en Verkeer). - Op de locatie waar een extra in- en uitrit wordt voorzien, kan het zicht belemmerd worden door de bocht in de weg. - Deze nieuwe (extra) ontsluiting van het bedrijf zal conflicteren met het doorgaand verkeer op de Zuiderring en zal de vlotte doorstroming op de Zuiderring belemmeren. - De GECORO pleit ervoor om de mogelijkheid voor een extra ontsluiting zeer grondig te onderzoeken.
	<p>Weiland tussen Picanol en Zuiderring</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aandacht voor een volwaardige afwerking van de bedrijfsrand tegen Zuiderring. - Een mooi voorbeeld is de manier waarop de randafwerking bij Ter Waarde is gebeurd met een waterbuffer tegen de Noorderring, een gemetste keermuur met een kleur dat verwijst naar de vestingen en maaiveld waarop gebouwen komen. - Door op deze manier te werken kan een 'artificiële doortrekking' van het Vestinglandschap gerealiseerd worden. Het spreekt voor zich dat onderzocht moet worden als deze vorm van waterbuffering langs de ring topografisch kan (hoogte-ligging). - Dit voorbeeld kan gelden als suggestie én referentie. - De GECORO benadrukt dat hiermee niet bedoeld dat er verplicht een waterbuffer moet aangelegd worden als afwerking. Het behoud van de bestaande grote houtkant ziet de GECORO ook als een volwaardige afwerking van de bedrijfsrand.



- Betreffende de atwerking van de uitbreiding van Picanol langs de Zuiderring: het voorstel van waterbuffer, keermuur en sobere architectuur enkel voorzien in de knip dat Adoplan in de buffer voorstelt. De buffer die niet word geknipt dient dan uiteraard te worden behouden gezien deze al tot een volwaardige buffer is uitgegroeid.



- Vraag is of überhaupt een zichtlocatie ter hoogte van de Zuiderring gewenst is. De site is totaal niet vergelijkbaar met industriële ontwikkelingen langs bijvoorbeeld E40, A17 of E17. De kwalitatieve “vue” vanuit richting Kruiskalsijde op West-Vlaamse heuvels is dermate kwalitatief dat elke blikvanger – hoe hoogstaand de architectuur ook wordt – deze concurrentie niet moet aangaan. De GECORO pleit dan ook voor een sobere, ingetogen architectuur als overgang naar het weidse landschap.
- De bouw van een magazijntoren: de GECORO merkt op dat best gekozen wordt voor een ‘zachte’ kleur van materiaalgebruik waardoor de aandacht vanuit het omliggende landschap gevestigd blijft op de torens van Ieper. Zeker geen materiaalgebruik toepassen zoals de magazijntoren Poco-LoCo in Roeselare.
- Parkeren neemt heel wat ruimte in op de site van Picanol. De GECORO is van mening dat door de realisatie van een parkeertoren op site Picanol het bedrijf extra ruimte krijgt voor bedrijfsactiviteiten.
- De GECORO is verheugd te vernemen dat de firma het fietsgebruik sensibiliseert binnen het bedrijf.

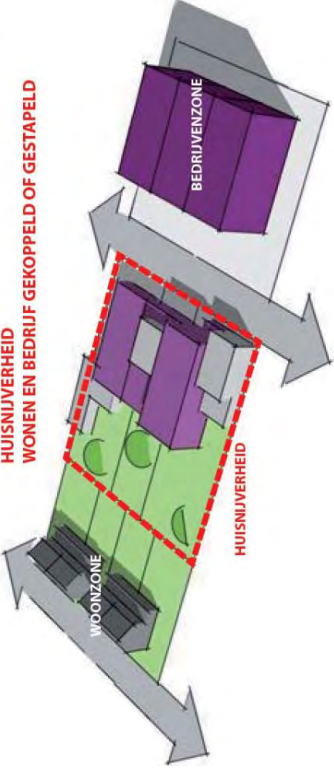
Park Picanol met “braakliggend” bosgebied

- Informatief: aangekocht in de jaren 70 van de familie de Lantsheere (eigenaar van de 8 ha grond aan de Zuiderring-aankoop kasteeltje werd als voorwaarde gesteld).
- Het parkgebied met kasteeltje maakt onlosmakelijk deel uit van de bedrijfsvoering. Het behoudt een privaat karakter. Dit is essentieel (onthaal van cliënteel in huiselijke sfeer / logiesmogelijkheid in de conciërgewoning).
- De GECORO stelt voor om de weide tussen Zuiderring en het achterste deel van het park niet in te schakelen in de bedrijfsuitbreiding van Picanol. De relatie tussen het kasteelpark en het zuidelijke landbouwlandschap moet behouden blijven. Dit garandeert immers ook het behoud van een groene long binnen de ring.
- De GECORO suggereert om het park op bepaalde momenten open te stellen voor het publiek (cfr. Couthof Poperinge) en op deze de leperling te laten kennismaken met deze verborgen parel.

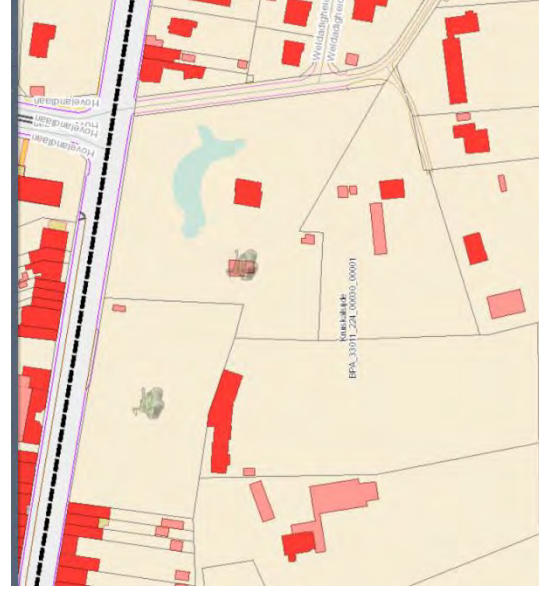
4.2.2 Hoek bedrijvigheid Meenseweg – Steverlynccklaan

Algemeen:

- Nabestemming naar wonen en andere stedelijke functies.
- Atwerking naar de achterzijde: geen achterkant Waterforenstraat maar een voorzijde.

	<ul style="list-style-type: none"> - Voldoende buffering naar de woonontwikkeling (centraal gebied). <p><u>Woningen Meensesteenweg en hoek Steverlyncklaan/Meenseweg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteit op site Lemenu een hoekaccent creëren op de hoek Meenseweg-Stevelyncklaan. Op deze locatie maximaal gaan tot drie bouwlagen en de woonontwikkeling linken aan de achterliggende woonparkarchitectuur. - Bij omzetting van de woningenrij langs de Meenseweg bij Lemenu naar meersgezinswoningen: streven naar een samenhangend volume en architectuur omdat de architectuur van de woningen op vandaag ook samenhangend zijn. Hier ook link leggen met achterliggende woonparkontwikkeling. Een sanering van het achterliggende garageweggetje is aan de orde (cfr. RUP Kalfvaart).
	<p>Stevelyncklaan</p> <ul style="list-style-type: none"> - De GECORO stelt zich de vraag of het verkeer hier voor aanzienlijke hinder zorgt (zoals opgemerkt tijdens de bewonersvergadering)? Of is dit een momentopname, eigen aan het type van bedrijven op deze locatie (levering van voertuigen). - De GECORO formuleert volgende suggesties: <ul style="list-style-type: none"> o Indien een bijkomende woonontwikkeling via de Waterorenstraat ontsluit op de Stevelyncklaan, wordt ingeschat dat dit op de Stevelyncklaan kan worden opgevangen. Fietsen moet immers gestimuleerd worden via het nieuw aan te leggen fietsroutenet. o Mogelijke inrichting van het kruispunt Meenseweg-Stevelyncklaan als rond punt (veiliger fietsinfrastructuur t.h.v. het kruispunt), vergt een afname van de eigendom Lemenu. o Parking PsiControl: is het niet aangewezen om hier een parkingoren te bouwen zodat de bestaande parking van Picanol kan ingezet worden voor uitbreiding van het bedrijf? o Stimuleren om de functie van de Stevelyncklaan ook uit te breiden in functie van het fietsgebruik, in het bijzonder het voorzien van echte comfortabele fietspaden. o Er moet ook bijzondere aandacht zijn voor de doorwaarderbaarheid van het gebied voor fietsers en voetgangers. o Aandachtspunt: misschien te onderzoeken om één oversteekplaats te creëren voor alle fietsers.
<p>4.3.</p>	<p>CLUSTER WONEN</p>
	<p>Inbreidingsproject (woonontwikkeling)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Fietsroutenetwerk: de garantie op het doorwaarderbaar maken van het binnengebied is cruciaal. - Suggestie: een KMO-zone of een zone voor huisnijverheid kan de overgang tussen de Picanolsite en de woonomgeving vloeiender laten gebeuren en zorgen voor de nodige buffering tussen de woningen en Picanol. Als referentie wordt verwezen naar het RUP Dammestraat in Roeselare waarbij de woningen langs één zijde worden ontsloten en de 'huisnijverheid' op de andere perceelszijde afzonderlijk wordt ontsloten. – zie https://www.roeselare.be/sites/default/files/bijlage/RUP_36015_214_00006_00001_TN_DV_0.pdf  <ul style="list-style-type: none"> - De gestelde optie om Picanol ter hoogte van huidige KMO-zone (achter bedrijf Desodt) meer ruimte voor parkeren buiten hun huidige site te laten aanleggen, is volgens de GECORO in tegenstrijd met het principe van zuinig ruimtegebruik. Het is wenselijk om het parkeren te verticaliseren (boven en/of ondergronds). Gezien het hier om drie percelen gaat van verschillende eigenaars is het wenselijk (i.f.v. een effectieve realisatie) een onteigeningsplan te koppelen aan het later op te maken RUP. - De achterzijde van de militaire begraafplaats vraagt een oriëntatie van de woonontwikkeling die een kwalitatieve afwerking voorstelt. De nieuwe ordening focus op een voorzijde richting begraafplaats. Ook de zijde van het

parkgebied dient de nodige waardering aan de rand van de begraafplaats te geven. Een groene rand langs de begraafplaats kan hier een goede ontwerpvoorstelling sturen. De inplanting van de woning Watertorenstraat 24 achter de begraafplaats is banaal en wordt beter meegenomen in het parkgebied (Meenseweg 142 en hoeve Meenseweg 144).



4.3.2 Steenwegontwikkeling Meenseweg / N8

Erfgoed

- In de startnota worden verregaande keuzes gemaakt op het vlak van de waardering van het erfgoed.
- Erfgoed: waardering door CO7.
 - o Meenseweg 128 – 140: sloop kan.
 - o Meenseweg 142: burgerhuis + betonconstructie (Brits element) + tuin: te behouden, kan worden aangevuld met nieuwe bebouwing mits behoud erfgoedwaarden en landschappelijke waarden op site.
 - o Meenseweg 156 – 160 (inclusief café De Kerselaar en villa Colibris): te behouden.
- Dit wordt beter als open houding geformuleerd: 'er zou kunnen ...' i.p.v. keuze van het behoud in het RUP vast te leggen. Het overnemen van de waardering naar behoud is een stap te ver.
- De waardering door CO7 is hier te vroeg in opgenomen.
- Dit was beter toegevoegd na de raadpleging startnota (adviesvraag CO7) – in de scoopingsnota.


Meenseweg 142 – parkgebied met waardevol landhuis (inventaris)

- Het park behoort tot de erfgoedwaarde, de authentieke aanleg is waardevol en moet maximaal gevrijwaard worden.
- Wat betekent het park voor de ruimere omgeving? Dit is het vertrekpunt voor verder ontwerp onderzoek n.a.v. de opmaak van het RUP.
- Pas in 2^{de} orde: waardering van de bomen op niveau van het park.
- Aandacht voor maximaal behoud buitenste haag. Is nu een volwaardige beukenhaag. Deze mag bij ontwikkeling niet vernield worden.
- Op dit moment kunnen we geen aanvaardbare bouwhoogte inschatten. Dit kan enkel op basis van ontwerp onderzoek. De footprint (incl. verharding, opritten, terrassen, e.d.m.) van urban villa's moet beperkt zijn (indicatie: 10% à 15%), verticalisering kan.
- In het park minstens 30% ruimte voorzien voor 'ongeschonden (wilde) natuur'.
- Het achterliggend gebied (achter parkgebied) moet als een samenhangend ontwikkeling omschreven worden. De eigenaars moeten - met stimuli van het stadsbestuur - aangesproken worden om dit gebied in samenhang te ontwikkelen waarbij garanties worden ingebouwd om de meest waardevolle plekken te vrijwaren zonder dat de eigenaar in kwestie daar de dupe van is.
- M.a.w. samen ontwikkelen (of niet ontwikkelen) waarbij de baten ± evenredig worden verdeeld à rato van de inbreng.



Enkele aandachtspunten bij latere fase van het ontwerpend onderzoek 'centraal gebied':

- Terechte opmerking op pag. 35 om dit gebied niet blind te verdichten en dat een klassieke verkaveling niet wenselijk is.
- Creatie van een woonwijk binnen een parkarchitectuur/parkstructuur. Parkarchitectuur doortrekken van bestaande tuinen kasteeltje Picanol en Eclectisch burgerhuis. In deze parkarchitectuur ook zaken voorzien zoals wadi's, poelen, trage doorsteken, ... die aansluiting geven met de andere zones in het RUP en het gebied buiten het RUP.
- Bij hemelwaterbuffering het Aquafin-project '*Slim omgaan met hemelwater in een klimaat-robuuste omgeving*' als inspiratiebron nemen. Dit project staat beschreven in het 'Praktijkboek publieke ruimte'.
- Bij bepalen van de maximale woondichtheid per hectare rekening houden dat deze geen negatief effect heeft op de kwaliteit van de woonparkomgeving en woningen langs Meenseweg. Maximale dichtheid niet te hoog leggen en een footprint-percentage bepalen (zie hoger).
- Maximale bouwhoogtes: ontwerp onderzoek moet hier uitsluitel over geven.
- Inventarisatie van bestaande waardevolle groenelementen (bomen, hagen...) en deze integreren in het nieuw ontwerp. Dus niet starten met een blanco blad.
- Bij ontwerp extra aandacht besteden aan het verhogen van de biodiversiteit.
- Reversed ontwerpen: in plaats van eerst de woningen in te plannen en daarna het groen, wordt hier best eerst een parkstructuur/parkarchitectuur ontworpen om dan binnen deze structuur de woningen in te plannen. Voorafgaand aan het bouwen kunnen kavels bv. al met haagstructuren worden afgebakend en met enkele hoogstambomen worden aangeplant.
- Motivatie: in dit gebied moet het gevoel gecreëerd worden dat het park er eerst was en dan de woningen. Bij het eclectisch burgerhuis langs Meenseweg en bij kasteeltje Picanol heeft het de indruk dat eerst het park er was en dan het gebouw.
- Ervoor zorgen dat er bij de bouw van woningen zo weinig mogelijk groen moet verwijderd worden.
- De Britse begraafplaats opnemen in dit parkgebied. De zuidkant van deze begraafplaats mag niet begrensd worden met een 'muur' van woningen/meersgezinswoningen. Bij bezoek aan deze begraafplaats moet je het gevoel hebben dat de begraafplaats doorloopt in dit park. Vanaf de Meenseweg moet een brede zichttas ontwikkeld worden die over de begraafplaats loopt tot op het einde van het centraal gebied. Woongebouwen kunnen dan langs beide zijden van deze zichttas worden ingeplant.
- Link leggen met eventuele latere woonontwikkeling op de site Lemenu. Parkstructuur kan dan tot aan de kruising Meenseweg-Stevelincklaan worden doorgetrokken. Site Lemenu wordt op deze manier dé toegang tot dit woonparkgebied (= doortrekking garageweggeije – zie hoger).
- Binnen het nieuwe woonparkgebied moeten er zichtrelaties gecreëerd worden tussen de nieuwe woongebouwen, het Picanol-kasteel en het eclectisch burgerhuis. Dit kan door bijvoorbeeld de nieuwe woningen in clusters te groeperen waardoor er nog een centrale parkruimte kan worden aangelegd dat op zich dan in verbinding staat met het eclectisch burgerhuis en Picanol-kasteeltje.
- Een mogelijks referentieproject is het woonproject in het 'kasteeldomein Viteux' in De Pinte van architectuurbureau Provoost (zie <http://www.norberfprovoost.be/project/5226>). Dit project kwam tot stand met de open oproep van de Vlaams Bouwmeester. In dit project werd bij het inplanten van de meergezinswoningen maximaal rekening gehouden met het bestaande kasteelpark. De bouwvolumes zijn in een ietwat losse structuur ingeplant. Voor het bepalen van de dichtheid en de bouwhoogte werd rekening gehouden met de bestaande kasteelparkstructuur. De nieuwe meersgezinswoningen werden aan de rand van het park ingeplant zodat er tussen het kasteel en de nieuwe gebouwen nog een park aanwezig is.
- Bijzonder aandachtspunt bij ontwerpend onderzoek wordt het vinden van een juist evenwicht tussen woonontwikkeling en park/natuur.

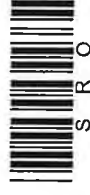
	<ul style="list-style-type: none"> - Bij ontwerp onderzoek breder durven gaan dan enkel ontwerp onderzoek met RUP. Enkele mogelijkheden: <ul style="list-style-type: none"> o open oproep WinVorm o oproep Vlaams Bouwmeester o co-workshopweek: landschapsarchitecten, architecten en stedenbouwkundigen tekenen in één week een ontwerp uit. Het voordeel van deze werkwijze is dat de stakeholders (stadspersoneel, buurtbewoners, belangengroepen, ...) vanaf het begin worden betrokken en niet nadat er al een ontwerp is opgemaakt. Ook kunnen de stakeholders tijdens de week zelf oordelen over enkele voorontwerpen.
4.4.	CLUSTER SPORT
	<ul style="list-style-type: none"> - Behoud <p>Aangegeven om het voorvestigingsmoeras mee te nemen in het plangebied. Dit zou ook kunnen dienen als waterbuffering omwille van extra verharding van de Picanol-site. Dit moeras is nu opgenomen in het RUP Vestinglandschap.</p>
5	CONCLUSIE
	<p>De GECORO drukt hun appreciatie uit ten aanzien van het studie bureau Adoplan.</p> <p>De GECORO benadrukt volgende elementen / suggesties aangaande de startnota / presentatie dd. 17 april 2018: Zie dossier raadpleegbaar op https://www.ieper.be/bekendmaking-gemeentelijk-ruimtelijk-uitvoeringsplan-kruiskalsijde-i-raadpleging-startnota</p> <ul style="list-style-type: none"> - naamgeving RUP Zuiderring - herverdeling van de 9 deelgebieden en opnemen van een <u>vierde cluster</u>, in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> o 1. cluster wonen o 2. cluster bedrijvigheid o 3. cluster sport o 4. cluster parkzone  <ul style="list-style-type: none"> 1. Cluster wonen = deelgebied 1 steenwegontwikkeling (Meenseweg /N8) + stuk van deelgebied 6 Weledigheidsstraat. 2. Cluster Parkzone (wonen in een parkachtige omgeving met instandhouding van parkbestanden) = Britse militaire begraafplaats, deelgebieden 7 (= centraal woongebied) en 5. Park Picanol en het parkgebied Meenseweg. De suggestie wordt gedaan om de vier eigendommen samen te voegen, i.c. de perceelsgrenzen te laten verdampen en zo een win-win situatie te creëren met het oog op kwaliteit, medegebruik (publiek toegankelijk) en slimme mobiliteit. De eigenaars moeten - onder stimuli van het stadsbestuur - aangesproken worden om dit gebied in samenhang te ontwikkelen. M.a.w. samen ontwikkelen (of helemaal niet ontwikkelen, tenzij onteigening?) waarbij de baten ± evenredig worden verdeeld à rato van de inbreng en waarbij behoud van de bestaande parken voorop staat. Technieken voor realisatie: ontwerp onderzoek en team Vlaamse bouwmeester. Alternatief is de opmaak van een onteigeningsplan. 3. Cluster Bedrijvigheid = deelgebieden 2 zone voor bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan, 3 Site Picanol, 4. Weiland tussen Picanol en Zuiderring /N37. Bijzondere aandacht voor de milieuhinder, de verkeersafwikkeling (extra ontsluiting), zuinig ruimtegebruik en parkeren.

- | | |
|--|--|
| | 4. Cluster Sport: deelgebied 8. Sportzone, 9. Zuidelijk open ruimtegebied,
Het opbreken van de wegzate van de Picanollaan is gegarandeerd in het vigerende RUP Kasteelwijk. |
|--|--|

Ward Deneckere
Voorzitter – verontschuldigd.

Kathy Laheye
Secretaris

Peter Pillen.
Plaatsvervangend Voorzitter



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
03/04/2018	A.RO.KL.201804 03	4.002/33011/99.498	
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
Marika Strobbe marika.strobbe@vlaanderen.be	050 24 81 78	17/04/2018	

Betref: advies op MER-screening voor ruimtelijk uitvoeringsplan(RUP) Kruiskalsijde 1

Geachte heer
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving de adviesvraag over de MER-screening voor startnota GRUP Kruiskalsijde 1 Ieper op 3 april 2018.

Voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn er de volgende bemerkingen:

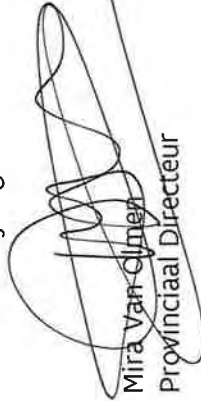
1. De als monument beschermde militaire begraafplaats 'Menin Road South Military Cemetery' is opgenomen in de zone steenwegontwikkeling Meenseweg/N8.
Het behoud en instandhouding van deze begraafplaats met inbegrip van de ommuring is de hoofddoelstelling van de bescherming wat betekent dat enkel de bestaande 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.
2. 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^{de} 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.

Conclusie

Het agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat het plan in zijn huidige vorm milieueffecten kan teweeg brengen voor de disciplines van onroerend erfgoed. Kunt u het plan aanpassen aan de bovenvermelde bemerkingen, zodat de milieueffecten niet als "aanzienlijk" beschouwd worden voor onroerend erfgoed en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is?

Met vriendelijke groeten


Mira Van Ojmen
Provinciaal Directeur

DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN

Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101

8200 BRUGGE

T 050 24 77 10

F 050 24 76 01

www.vlaanderen.be

adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen Ieper
Grote Markt 34
8900 Ieper

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
3/04/2018	RUP Kruiskalsijde	2018_001866	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Jan Maes		050 24 77 17	30/05/2018
jan.maes@lv.vlaanderen.be			

Betreeft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde

Plenaire vergadering: << 3/05/2018 >>

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw adviesaanvraag over het RUP Kruiskalsijde vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert een voorwaardelijk gunstig advies om volgende redenen:

Het plangebied is gelegen in de zuidoostelijke hoek van het verstedelijkte gebied van Ieper, en ten oosten van het scharnierpunt stadscentrum – Verdronken Weide.

Ten noorden wordt het plangebied afgeïjnd door de Meenseweg/N8, deze zone is verstedelijkt.

Ten oosten wordt het plangebied hoofdzakelijk afgeïjnd door de tuinen van de woningen langsheen de Steenovenstraat, in de noordoostelijke hoek bevindt zich een garage. Bijkomend is er nog een arm in oostelijke richting tot aan de rotonde Meenseweg/N8. Deze wordt aan de noordzijde afgeïjnd door een boszoom en een weiland waar vroeger de spoorweg Ieper-Zonnebeke liep.

De zuidelijke grens van het projectgebied is in principe bepaald door de Zuiderring. Bij de herziening van het tracé van de Zuiderring werd deze een 10-tal meter noordelijker opgeschoven waardoor het huidige projectgebied nog een zone van een 10-tal meter ten zuiden van de huidige Zuiderring bevat. 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 Rijseisepoort en de militaire kazerne. Meer zuidelijk gaat dit landschap over in een open landbouwgebied en nog zuidelijker in de Ieperboog. De westelijke grens wordt hoofdzakelijk afgeïjnd door de Steverlyncklaan.

Het RUP Kruiskalsijde zal 3 bestaande verouderde BPA's vervangen die binnen de projectzone gelegen zijn. De noodzaak voor de opmaak van het RUP is er gekomen omdat er binnen de planzone een positief planologisch attest werd verleend aan het bedrijf NV Lemenu H.. Dit planologisch attest bevat geen lange termijnbehoefte. Hiervoor is het nodig om een RUP op te maken om de afwijkingen t.o.v. de geldende BPA's Kasteelwijk en Kruiskalsijde planologisch vast te leggen.

Omdat deze beide BPA's (1992) en het aanpalende BPA Zuiderring (1999) verouderd zijn is het wenselijk de ordening van het ruimere gebied te herwerken in een nieuw RUP Kruiskalsijde I. Dit nieuwe RUP zal zo ook ruimtelijk aansluiten op de omgevende RUP's Kruiskalsijde II (2003) en Kasteelwijk (2007).

Het RUP kruiskalsijde I wordt opgedeeld in 9 deelgebieden. Momenteel zijn er binnen het projectgebied in deelgebied 4 (weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37), deelgebied 5 (park Picanol) en in deelgebied 9 (zuidelijk open ruimtegebied) gronden in agrarisch gebruik.

Deelgebied 4, het projectgebied 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.

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.

Indien het ontwerp- RUP rekening houdt met bovenstaande opmerkingen en de bestemmingen in het zuidelijk open ruimtegebied behouden blijven is dit voor het Departement Landbouw en Visserij aanvaardbaar.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

**DEPARTEMENT
LANDBOUW & VISSERIJ**

Hoogachtend,

Jan Maes
Beleidsondersteuner Ruimte
Departement Landbouw en Visserij

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koning Albert I-laan 1/2 bus 74
8200 BRUGGE

College van Burgemeester en Schepenen
Ter Waarde 1
8900 Ieper

T 050 24 77 82

aves.wvl.anb@ine.vlaanderen.be

Uw kenmerk
A.RO.KL.20180403

Ons kenmerk¹
AVES/18-206585

Bijlagen

Vragen naar
Indra Lamoot

Telefoonnummer
050 24 77 82

Datum

Betreeft: startnota gemeentelijk RUP 'Kruiskalsijde'

Onderwerp

gemeentelijk RUP 'Kruiskalsijde'

Datum van ontvangst

3 april 2018

Aanvrager

Naam Stad Ieper

Adres Ter Waarde 1, 8900 Ieper

Ruimtelijke bestemming

Gewestplanbestemming van het plangebied: woongebied, woonuitbreidingsgebied, parkgebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, recreatiegebied, gebied voor milieubelastende industrieën, landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er zijn verschillende BPA's van kracht.

Beschermingsstatus

Het plangebied situeert zich niet in de buurt van een speciale beschermingszone of VEN-gebied.

Biologische waarderingskaart

Verschillende karteringen

Bespreking plan - inhoudelijk

Een deel van het plangebied heeft de gewestplanbestemming parkgebied. Daarvan werd een deel reeds als woongebied aangeduid via BPA. Deze zone is op heden nog niet volledig ontwikkeld, met name de percelen ten noorden van de bedrijvigheid. Voorliggend plan voorziet een bijkomende omzetting van parkgebied naar

woongebied, in het kader van inbreiding. Gezien de ligging heeft het Agentschap voor Natuur en Bos daar geen bezwaar tegen, maar heeft wel volgende opmerking. Binnen een stedelijk weefsel met een grote dichtheid (meergezinswoningen worden beoogd) is het nodig voldoende groene, publieke ruimtes te voorzien. Deze nood wordt wel in de tekst besproken, maar kent (nog) geen ruimtelijke vertaling in het plan. Het stuk parkgebied dat behouden wordt binnen het RUP is immers in privé-gebruik. Het is o.i. wenselijk om binnen het plangebied bij de woongebieden ook een groene bestemming aan te duiden, zodat er een garantie wordt geboden voor de groene publieke ruimte.

Bij de oudere BPA's werden op verschillende locaties groene buffers aangeduid, vnl. als buffer tussen bedrijvigheid en wonen of open ruimtegebied. Heel wat van deze buffers werden niet gerealiseerd. Het lijkt noodzakelijk dit aspect mee te nemen in het proces en na te gaan hoe garanties kunnen ingebouwd worden. Idem, bij BPA Zuiderring (1999) werd een bosgebied als buffer bestemd. Tot heden (19 jaar later) werd op het perceel geen bos gerealiseerd.

Tussen de bedrijvigheid en de N37 is wel een buffer aanwezig. Met voorliggend plan wenst men te voorzien dat deze buffer kan doorbroken worden in kader van visibiliteit van het bedrijf. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft hier bezwaar tegen. De groene strook dient als buffer tussen de bedrijvigheid en het zuidelijk gelegen open ruimtegebied. Dergelijke buffer doorbreken ondermijnt de functie van de buffer. Landschappelijke inpassing moet gewaarborgd blijven; zeker nu het plan een toename van de bouwhoogte voorziet.

Bespreking beoordeling milieueffecten

Er wordt gesteld dat de groene long, die het beoogde woonprojectgebied nu is, behouden blijft. De effectbeoordeling stelt dat een verdere verstening moet tegengegaan worden en de groene omgeving maximaal bewaard dient te worden. De conclusie in de tekst is dat er een positief effect is voor fauna en flora. Deze conclusie is o.i. voorbarig. Omzetting van parkgebied naar woongebied impliceert dat groene ruimte zal ingenomen worden. Als dit kwaliteitsvol gebeurt mét behoud van natuurwaarden kan worden vermeden dat er een negatief effect optreedt. Het Agentschap voor natuur en Bos ziet daar momenteel echter nog geen planmatige garanties voor.

Er wordt geen effectinschatting gemaakt over de “doorboring” van de groenbuffers die het plan voorziet. Het Agentschap voor Natuur en Bos oordeelt dat dergelijke onderbreking van de buffers tussen de bedrijvigheid en het openruimtegebied nefast is. Een onderbreking van een buffer ondermijnt de bufferfunctie. Het Agentschap voor Natuur en Bos kan enkel akkoord gaan dat er geen negatief effect is op fauna en flora, als rekening wordt gehouden met bovengemelde opmerkingen.

Conclusie

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft het plan doorgenomen en heeft volgende opmerkingen:

- Het is wenselijk dat het plan garanties biedt voor voldoende groene, publieke ruimte bij de beoogde woonverdichting.
- 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, dan verliezen ze immers hun bufferende functie.

Met vriendelijke groeten,

Gert Van Hoydonck
Adjunct-directeur adviezen en vergunningen Oost- en West-Vlaanderen
Agentschap voor Natuur en Bos

AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Wonen West-Vlaanderen
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1/2 bus 93
8200 BRUGGE
www.wonenvlaanderen.be

t.a.v. Stadsbestuur Ieper
t.a.v. Adoplan

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RUP Kruiskalsijde 1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Pieter Vanvlaanderen pieter.vanvlaanderen@vlaanderen.be		050 248 251	11/05/2018

Betref: Verzoek tot advies bij startnota "RUP Kruiskalsijde 1" te Ieper

Geachte,

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormelde startnota bij het RUP "Kruiskalsijde 1" te Ieper.

Dit advies beperkt zich tot de elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.

Planinhoud en doelstellingen

De startnota speelt in op drie clusters: wonen, bedrijvigheid en sport.

De doelstellingen zijn:

- realisatie woon-projectgebied
- steenwegontwikkeling Meenseweg/N8
- (her-)bestemming bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan
- realisatie uitbreiding Picanol
- uitbreiding/behoud sportzone langs de Zuiderring

Algemeen advies

In dit RUP zien wij de volgende **positieve elementen**:



1. Er zal slim en kwalitatief verdicht worden, binnen het kleinstedelijk gebied, dat goed ontsloten is voor traag verkeer en via het openbaar vervoer, nabij tal van diensten en voorzieningen. Positief is de keuze om niet klassiek te verkavelen en de mogelijkheden van de groenstructuren te versterken optimaal te benutten. Hierbij kan ook gedacht worden aan gemeenschapsvoorzieningen, speelzones, enz.
 2. Het woon-projectgebied ligt op een goede locatie om de netto-taakstelling inzake wonen in te vullen. Het kan tevens in een groene omgeving, met behoud van erfgoedwaarde en het oog op een variatie aan woningtypologieën, inplanting, enz.
- Het lijkt ons wenselijk om een bijkomend aandeel aan sociale huurwoningen na te streven. Ieper zal haar bindend sociaal objectief dan wel bereiken, toch blijft sociaal huren de beste manier om betaalbaar en kwalitatief wonen te realiseren. Als de stad verder blijft groeien, is het cruciaal om ook in dit segment te blijven groeien. Met een netto-taakstelling van 840 bijkomende woningen, lijkt een minimaal aandeel sociale huur van +10% in stedelijk gebied en +7.5% in buitengebied aangewezen. Hiermee komt Ieper op volgende richtcijfers uit:

	2012-2017		2017-2022	
	Stedelijk gebied	Buitengebied	Stedelijk gebied	Buitengebied
Netto-taakstelling aantal bijkomende woningen	+458	+179	+147	+57
Voorstel aantal bijkomende sociale huurwoningen	+46	+14	+15	+57

- In het woonprojectgebied komt er toch een vrij grote ontwikkeling, waarbij 10% sociale huurwoningen zeker niet onredelijk is. 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. Het lijkt ons aangewezen om eventuele sociale huurwoningen in te planten dicht bij de Meenseweg, gelet op een optimale bereikbaarheid.
3. Het tankstation en de carwash krijgen een nabestemming 'wonen'. Er wordt 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.
 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, waarin voorwaarden worden opgelegd

- naar bv. minimale oppervlaktes van ruimtes, collectieve buitenruimtes, parkeernormen, verhardings- en bezettingspercentages, enz. Dergelijk kader zou ook toegepast kunnen worden in het volledige stedelijke gebied.
5. De nieuwe ontsluiting van Picanol op de Zuiderring, waarmee de druk van het vrachtverkeer in de Steverlyncklaan zal afnemen.

Tegelijk willen we volgende aandachtspunten aanstippen:

1. Op de hoek Meenseweg - Steverlyncckstraat zal de bodem op termijn grondig en intensief gesaneerd moeten worden, om er in de nabestemming woningen te realiseren.
2. Verkeersveiligheid voor de trage weggebruikers wordt terecht als zeer belangrijk aangegeven. Dit wil men realiseren door:
 - a. veilige oversteekplaatsen te maken
 - b. veilige fietspaden te maken (het voornemen tot bijlating van de Steverlyncklaan achten wij een kleine, maar onvoldoende aanpassing om de veiligheid substantieel te verbeteren)
 - c. herinrichting van het kruispunt Meenseweg/Steверlyncklaan
 - d. nieuwe doorsteken te creëren (o.a. missing link fietsroutenetwerk)
3. Picanol krijgt de mogelijkheden om verder uit te breiden (in zowel verticale als in zuidelijke richting). Het bedrijf is lokaal gegroeid, daar hebben we begrip voor. Maar intussen groeide Picanol uit tot een regionaal bedrijf. Binnen afzienbare tijd zullen de grenzen van de groei bereikt zijn. Is er een visie op langere termijn om (een deel van) de activiteiten te verhuizen naar een locatie waar de confrontatie met het stedelijk woonweefsel zich minder scherp stelt? Met bouwhoogtes tot 20 meter en centraal zelfs tot 40 meter is het zeker aangewezen om de impact op de omliggende (toekomstige) woningen dieper te analyseren. In deze startnota wordt deze impact (nog) niet in beeld gebracht.

Advies milieueffectenrapportage (MER)

Globaal gezien kunnen we ons vinden in de beschreven milieueffectenscreening. We missen echter verder onderzoek over welke effecten de uitbreiding van de activiteiten van Picanol teweeg zullen brengen. **Welke toename mogen we verwachten? Welke (extra) hinder kan hierdoor verwacht worden in de disciplines mens, fauna & flora, geluid, trillingen, lucht en klimaat?** Voorziet men een toename van het aantal verkeersbewegingen?

Ook voor het woon-projectgebied worden deze projecties niet gemaakt, al zal de schaal waarschijnlijk een pak kleiner zijn door deze bijkomende woningen dan door de toegenomen bedrijvigheid. Deze analyse hopen wij te mogen vernemen in de verdere fasen van dit RUP.

Conclusie

Het advies van Wonen-Vlaanderen luidt **gunstig**. Graag zien we de impact van de uitbreiding van de activiteiten van Picanol concreter toegelicht en door verder onderzoek onderbouwd wat de mogelijke milieueffecten betreft.

Oprechte groeten,

i.o.


Pieter Van Vlaanderen
Directeur

i.o. Christof Libbrecht
Adjunct van de Directeur

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

Exploitatie en Beheer

VAC Jacob van Maerlant
Koning Albert I-laan 1-2 Bus 82
8200 Brugge
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Stad Ieper
Ruimtelijke Ordening

Ter attentie van mevrouw Kathy Laheye

Ter Waarde 1
8900 Ieper

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
3/04/2018	A.RO.KL.20180403	AV/313/2018/00062	
vragen naar/e-mail		RUP_30_2018015	
Steffie Massenhove		telefoonnummer	datum
wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be		050 24 81 18	18/05/2018

Betreft: Startnota RUP Kruiskalsijde I te Ieper

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

Situering

Het plangebied van het RUP Kruiskalsijde I bevindt zich in de zuidoostelijke hoek van het verstedelijkte gebied van Ieper. Meer in het bijzonder is het gebied gelegen ten oosten van het scharnierpunt stadscentrum – Verdronken Weide.
Het plangebied situeert zich langs de gewestweg N37 van 47.1 tot 49.2.

Wegennormen

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0370001 van 47.1 tot 49.2):

- de ontworpen rooilijn ligt op 13 meter volgens de vigerende wegennormen.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- de bouwlijn ligt op 21 meter

Opmerkingen

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.

Doelstellingen van het plan:

- SLIM EN KWALITATIEF VERDICHTEN
- VERSTERKEN VAN BEDRIJVIGHEID MET EEN ZUINIG EN KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK
- LANDSCHAPPELIJK INPASSEN VAN DE SPORTZONE

Het noordelijke deel van de projectzone is zeer geschikt voor een kwalitatieve verdichting in het woongebied. In de startnota wordt veel belang gehecht aan de toegankelijkheid voor traag verkeer en voor de ontbrekende fiets- en wandelverbinding met de sport en recreatie in de omgeving, wat positief is.

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 overige maatregelen zijn actualisaties van bestaande, verouderde BPA's waarvan de mobiliteitsimpact eerder beperkt is.

Conclusie

Er wordt gunstig advies gegeven op voorwaarde dat geen bijkomend kruispunt op de N37 ter ontsluiting van de Picanolsite wordt voorzien.

Als het RUP goedgekeurd wordt zouden we hiervan als wegbeheerder graag twee kopieën krijgen.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur

Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer

Sofie Van Steenbrugge

Van: Sven Hoverbeke <Sven Hoverbeke@delijn.be>
Verzonden: dinsdag 15 mei 2018 12:17
Aan: RUP
CC: Anneleen De Schrijver
Onderwerp: Advies RUP Kruiskalsijde Ieper

Beste,

Vanuit De Lijn hebben we geen opmerkingen op de startnota van het RUP Kruiskalsijde I te Ieper.
Voor de milieu-effecten vanuit de verschillende disciplines in de startnota kunnen we akkoord gaan met de geformuleerde conclusies.

Graag blijven wij in de toekomst verder op de hoogte van dit dossier.

Met vriendelijke groeten

—————
Sven Hoverbeke
Mobiliteitsonderzoeker

De Lijn West-Vlaanderen
Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties
Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende
tel. +32 (0)59 56 53 07 | gsm +32 (0)479 26 24 41



DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
mow.vlaanderen.be

Stad Ieper
Dienst Ruimtelijke ordening
T.a.v. mevr. Kathy Laheye

Ter Waarde 1
8900 Ieper

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
03.04.2018	RUP_3301_214 _00029_00001	Beleid-VBI-U-2018-00678	
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
De Wel Jan	050/24 80 44	23/05/2018	
Jan.dewel@mow.vlaanderen.be			

Betref: Advies : Startnota Gemeentelijk RUP Kruiskalsijde I te Ieper

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

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

Doelstellingen van het plan:

- Slim en kwalitatief verdichten
- Versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik
- Landschappelijk inpassen van de sportzone

Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen:

Het noordelijke deel van de projectzone is zeer geschikt voor een kwalitatieve verdichting in het woongebied. In de startnota wordt veel belang gehecht aan de toegankelijkheid voor traag verkeer en voor de ontbrekende fiets- en wandelverbinding met de sport en recreatie in de omgeving, wat positief is.


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 overige maatregelen zijn actualisaties van bestaande, verouderde BPA's waarvan de mobiliteitsimpact eerder beperkt is.

Conclusie:

Voor de discipline mobiliteit kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn ten gevolge van de in het plan beschreven ingrepen.

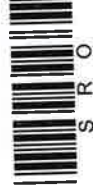
Met vriendelijke groeten,



ir Filip Boelaert
Secretaris-generaal

TOERISMEVLAANDEREN

Vlaamse overheid
Grasmarkt 61
1000 BRUSSEL
T 02 504 03 00
IBAN BE03 3751 1172 5184
BIC BBRUBEBB
btw BE 0225 944 375
www.toerismevlaanderen.be



Stad Ieper
Collega van Burgemeester en Schepenen
Auris
Ter Waarde 1
8900 Ieper

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Plaats	Datum
Contactpersoon	E-mail	Brussel	
Tielke Meeusen	tielke.meeusen@toerismevlaanderen.be	Telefoonnummer	
		02 504 03 35	

Start- en procesnota RUP 'Kruiskalsijde I'

Geachte

Wij hebben de start- en procesnota van het RUP 'Kruiskalsijde I' in Ieper goed ontvangen en doorgenomen en hebben hierbij geen opmerkingen.

Vriendelijke groeten

Peter De Wilde
Administrateur-generaal



Vlaanderen
is toerisme

Sofie Van Steenbrugge

Van: MERadvies <meradvies@ovam.be>
Verzonden: maandag 16 april 2018 16:28
Aan: Kathy Laheye
Onderwerp: Re: adviesvraag startnota gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde 1
Bijlagen: standaardopmerkingen.odt

Beste mevrouw Laheye,

De OVAM heeft geen specifieke opmerkingen op dit RUP.
Als bijlage vindt u onze standaardopmerkingen.

met vriendelijke groeten,

Natalie Hoffmann | Algemene Diensten - Team Klantenbeheer
OVAM | Stationsstraat 110 - 2800 MECHELEN
T 015 284 453 | F 015 284 407
E MERadvies@ovam.be | www.ovam.be

Samen maken we morgen mooier
Heeft u onze nieuwsbrief al gelezen? Schrijf u in op www.ovam.be/nieuwsbrief.

Van: "Kathy Laheye" <Kathy.Laheye@ieper.be>

Aan: "bert vanseveren" <bert.vanseveren@vlaanderen.be>, "wouter billiet" <wouter.billiet@west-vlaanderen.be>, "gertjan lebrun" <gertjan.lebrun@west-vlaanderen.be>, ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be, "Gecoro" <Gecoro@ieper.be>, ward@otwee.be, "stefaan baeteman" <stefaan.baeteman@vlaio.be>, "sam vanvlierberghe" <sam.vanvlierberghe@lv.vlaanderen.be>, "an bertrem" <an.bertrem@lv.vlaanderen.be>, "aves wvl anb" <aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be>, "wonen westvlaanderen" <wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be>, "milieuvergunningen wvl" <milieuvergunningen.wvl@lne.vlaanderen.be>, "Sven Hoverbeke" <Sven.Hoverbeke@delijn.be>, "BCAA Airports" <BCAA.Airports@mobiliteit.fgov.be>, info@sport.vlaanderen.be, "Liesbet Serlet" <Liesbet.Serlet@west-vlaanderen.be>, west-vlaanderen@onroerendergoed.be, "wegen wvl vergunningen" <wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be>, "advies departement" <advies.departement@mow.vlaanderen.be>, kennisbeheer@toerismevlaanderen.be, vlarem@ovam.be, MERadvies@ovam.be, energie@vlaanderen.be

Cc: "Sandra Debuf" <Sandra.Debuf@ieper.be>, "Sofie Van Steenbrugge" <sofie.vansteenbrugge@adoplan.be>, "Dominique Dehaene"

Het bodemdecreet, in voege sinds 1 juni 2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de bodemattesten die afgeleverd werden in het thans geïsoleerde gebied. Desgevallend kan u ook op de website www.ovam.be/webloket/webtoepassingen en [publieke lijsten/Geoloket: bodemonderzoeken en -saneringen](#) 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.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen:

- 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 controlestaten 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);
- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet
- 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;
 - artikel 64 van het Vlarebo: indien het 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 risicogrond.

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.

SCHRIFTELIJKE REACTIES

Reactie 1 (ingediend 14.05.2018)

Reactie 2 (ingediend 18.05.2018)

Reactie 3 (ingediend 11.06.2018)

Reactie 4 (ingediend 14.06.2018)

ONTVANGSTBEWIJS REACTIE_BEZWAAR

RAADPLEGING STARTNOTA

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE 1

Stad Ieper

16 april 2018 t.e.m. 15 juni 2018

Ondergetekende:



verklaar ontvangen te hebben van:



aan-opmerking / bezwaar in het kader van de raadpleging Startnota gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde I te 8900 Ieper.



Dienst Ruimtelijke Ordening
Auris
Ter Waarde 1 - 8900 Ieper.

8107/2018

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

leper, 2 mei 2018

Stad Ieper
College van Burgemeester en Schepenen
Auris
Ter Waarde 1
8900 Ieper

Betreft: startnota RUP Kruiskalsijde I te Ieper

Geachte

Met dit schrijven wil ik enkele opmerkingen maken naar aanleiding van het openbaar onderzoek betreft de startnota RUP Kruiskalsijde 1 te Ieper.

In het RUP is er meermaals sprake van de Hoeve Meenseweg 144 (Ieper, 1^{ste} afdeling, sectie C 66^e2, 6000m²). [REDACTED]

- In het BPA Kruiskalsijde is dit gebied aangeduid deels als woongebied met open- en halfopenbebouwingszone, deels als nieuwbouwoonzone. In het RUP Kruiskalsijde I is het onduidelijk wat de bestemming van dit gebied is. Op p 36 wordt er het volgende bepaald: “ de wederopbouwhoeve Meenseweg 144 en het bijhorende hoekperceel en 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 is niet toegestaan en de landschappelijke structuur dient maximaal behouden te worden”. Mijn inziens kan dit worden gelezen als zou dit perceel in de feiten zijn statuut als “ open en halfopenbebouwingszone en nieuwbouwoonzone verliezen en wordt dit perceel “parkgebied”. Dit betekent een aanzienlijke beperking van de toekomstige mogelijkheden van het perceel en houdt een waardevermindering in die moet opgenomen worden in een planschade regeling.

- 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 P36 (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.

- Hoewel minder duidelijk beschreven, heb ik het gevoel dat men in eerste fase een ontwikkeling van de percelen met woningen watertorenstraat 18-20, 24 wil realiseren met meergezinswoningen en hierbij ten opzichte van het BPA Kruiskalsijde een verhoging van het gabariet wil voorstellen. Gezien de beperkte oppervlakte van deze gebieden is naar mijn mening een verhoging van het gabariet niet wenselijk. Door deze verhoging wordt de inrij in de bestaande woningen in belangrijke mate verhoogd en dit is absoluut niet wenselijk.
- 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 verzwaring van het verkeer lijkt mij onverantwoord. Indien men bovendien langs deze weg ook nog een fietsverbinding wenst te realiseren wordt het helemaal onrealistisch.
- 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 stel 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.

Hopend dat bij de concrete uitwerking van het RUP, met mijn opmerkingen zal rekening gehouden worden

Met vriendelijke groeten



ONTVANGSTBEWIJS REACTIE_BEZWAAR

RAADPLEGING STARTNOTA

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
KRUISKALSIJDE 1**

Stad Ieper

16 april 2018 t.e.m. 15 juni 2018

Ondergetekende: *Debby Sander*

verklaar ontvangen te hebben van:

[Redacted signature]

datum 18/05/2018

een opmerking / bezwaar in het kader van de raadpleging Startnota gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde I te 8900 Ieper.



Dienst Ruimtelijke Ordening
Auris
Ter Waarde 1 - 8900 Ieper.

**Zitdag van 18 mei over startnota
RUP KRUISKALSJIDESTRAAT 1**

[REDACTED]

Wij bezitten samen iets meer dan 1 ha.

Graag volgende aandachtspunten.

Communicatie is enkel gebeurd via flyer. Onze buurman [REDACTED] heeft er zelfs geen gekregen.

Waarom werden we niet persoonlijk vooraf gehoord? (Studiebureau, Stadsbestuur, Gecoro, ...)

Waarom geen MER onderzoek? Wij ondervinden geurhinder, lawaaihinder. Zelfs bewoners van Hovelandpark hebben er last van. We hebben ook lawaaihinder van de Zuiderring. (Kan de ruwe beton vervangen worden door fluisterasfalt?)

Wat zijn voor ons de gevolgen van het voorgestelde nieuwe RUP? (verbouwen, verkavelen)

De riolering van de achter aan gelegen gebieden bestaat nu niet of is gebrekkig.

Wat met het geplande erfgoed [REDACTED]?

We wensen in elk geval te blijven wonen in een groene omgeving zonder hoogbouw in de aanpalende percelen en hebben zelf geen directe plannen om te verkavelen.

ONTVANGSTBEWIJS REACTIE_BEZWAAR

RAADPLEGING STARTNOTA


**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
KRUISKALSIJDE 1**

Stad Ieper

16 april 2018 t.e.m. 15 juni 2018

Ondergetekende: *Déby Sandra*

ontv. 16 juni 2018

verklaar ontvangen te hebben van: 

een opmerking / bezwaar in het kader van de raadpleging Startnota gemeentelijk
ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde I te 8900 Ieper.



Dienst Ruimtelijke Ordening
Auris
Ter Waarde 1 - 8900 Ieper.

Betreft GRUP Kruiskalsijde I

OVERAL WONEN - OVERAL GROEN

Met dit schrijven richten wij ons tot de ontwerpers, de beleidsmakers, de politiciers, kortom al wie betrokken is bij de beslissingen hieromtrent, die in de toekomst zullen genomen worden.

Wij zijn:

[redacted], Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Watertorenstraat

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] Meenseweg

[redacted] MEENSEWEG 8300 1849R

Wij zijn eigenaars/bewoners van gronden gelegen in het gebied van het GRUP Kruiskalsijde I We hebben deze woonplaats uitgekoken omwille van de rust, de landelijkheid, de ruimte, ... Iedereen afzonderlijk is 40 jaar geleden begonnen met zijn terrein vol te planten met hoogstambomen zodat we nu met z'n allen, maar ook de hele buurt er rond, onder een groendak wonen.

Niet enkel wij maar ook alle omringende burens zijn daar blij mee en vinden daar de nodige rust. De omringende burens genieten van het groendak en kwamen ook daarom in onze omgeving wonen. Het groendak heeft voor gevolg dat we in harmonie leven met de natuur en een biotoop zijn voor zeer veel vogels zoals: spechten: de Groene en de Bonte Specht komen dagelijks op bezoek en moeten ergens broedplaatsen hebben, zelfs de zeer zeldzame kleine bonte specht komt op bezoek, de Vlaamse Gaai woont er ook, veel vleermuizen, eikelmuizen zijn alom tegenwoordig, zelfs de eekhoorn springt van boom naar boom en woont er. Het aantal Bosduiven neemt jaarlijks toe, de ransuil leeft er, de kerkuil komt s nachts op bezoek en onlangs terug de steenuil. We hebben zeer veel zangvogels en insectenetters, de bunzing, de vos en zelfs de martens zijn hier vaste bezoekers en bewoners. We hebben een paddentrek naar de bestaande wal (vijver) in het parkgebied Grimmelprez en daarbij horende reptielen zoals de salamanders en kleine bruine hagedis. Zonder nog het grote aantal bosmuizen, spitsmuizen, woeimuizen enz te vergeten.

We willen dan ook dat het groendak van bomen en de biotoop over de buurt behouden blijft en uitgebreid wordt zodat deze buurt groen, landelijk en rustig blijft, en dat wonen en mensen en natuur er verder hand in hand kunnen gaan. Het bestaande opgebouwde groendak kan maar verbeteren door het door te trekken over de volledige oppervlakte van het woongebied. Het kan niet dat nieuwkomers het groendak doorbreken en zo het evenwicht van de hele buurt verstoren. Integendeel, wij staan er op dat iedere nieuwkomer het groendak verlengt. Zo wordt er geen misbruik gemaakt van de jarenlange groenaanleg van anderen. Nu neemt **iedere bewoner deel aan het groen, iedereen draagt zijn deel bij aan het groen. Iedereen respecteert het groen en de buurt die het heeft opgebouwd.**

In de eerste plaats hebben wij bedenkingen bij de communicatie rond het nieuwe RUP:

- Wij zijn ontevreden over de manier waarop deze plannen aan ons werden voorgesteld: Waarom werden wij niet persoonlijk aangeschreven i.p.v. een onpersoonlijke kaart in de brievenbus?
- Eigenaars die niet in dit gebied wonen werden zelfs helemaal niet op de hoogte gesteld van deze plannen.
- In de voorstelling wordt melding gemaakt van woningen die moeten behouden blijven. Wie beslist hierover? Waarop is deze beslissing gebaseerd? Wat is de wettelijke basis? Waarom werden de eigenaars hierover niet eerder en persoonlijk geïnformeerd? (bv. ██████████)

Wat de voorgestelde plannen betreft:

- Is er eigenlijk nood aan bijkomende woongelegenheden in Ieper? Honderden appartementen zijn in opbouw waar nog geen kopers voor zijn. Een behoeftenstudie 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.

Wat het plangebied betreft:

- Het plangebied stelt een uniform woongebied voor van x ha

In werkelijkheid zijn slechts 2 beperkte vlaktes onbebouwd zijnde landgedeelte Forrez ongeveer 60 aren in de woonzone en de nu aangeduid als ambachtelijke zone van ongeveer 45 aren . Al de rest zijn eigendommen waar midden in bewoning en activiteit aanwezig is, terreinen waar mogelijk woningen kunnen 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.

Wij vragen ons af of de voorschriften nadien voor de ganse RUP- zone zullen gelden? Waarom bepaalde gebieden dan niet in de huidige woonzone zijn opgenomen en andere te veel dit is een ongelijke behandeling.

We stellen het volgende voor:

- Beperkte hoogbouw mogelijk maken langs de Meenseweg tot max 3 bouwlagen en zadeldak op site Lemenu en Grimmelprez voor zover deze ook in hun hoogstamgroen voorzien en op voldoende afstand van de buren. In praktijk betekent dit bouwen op de rooilijn in het verlengde van de bestaande straatgevels.Het kan niet dat een parkgebied zou verdwijnen en plaats maakt voor hoogbouw die uitkijkt op groen van de buren, dus daar moeten ook voldoende bomen blijven en voor zijn eigen groenbuffer zorgen.
- Voor de site Lemenu zou moeten geopteerd worden wanneer de firma Lemenu op deze site verder geen niet -storende ambachtelijke of handelsfunctie wenst uit te oefenen of op te richten van hetzelfde volume als nu , zij de kans hebben langs de straatzijde hoek Meenseweg en Karel Steverlincklaan een meergezinswoning op te trekken van max3 bouwlagen en een zadeldak en zo op dat ogenblik de site kant Meenseweg nabestemming wonen geven.
- De eigenaars van woningen 128 tot 140 wensen dat het gabarit van hun huizenrij niet wordt opgetrokken, wij vinden het ook niet passend dat men enerzijds het zicht over het Brits kerkhof wil open trekken en anderzijds er hoogbouw zou aanplakken. De bewoners /eigenaars van woningen Meenseweg 128 tot 140 die juist allen hun woning hebben verbouwd pleiten dan ook voor een status quo en geen hoogbouw ter plaatse.
- We willen wel meer bewoners onder ons groendak, maar dan bewoners die enerzijds komen participeren aan en anderzijds het beleven van de groenzone en biotoop. Geen mensen in hoger gebouw die zitten kijken op het groen dat anderen hebben gerealiseerd. Kortom wij willen buren die op de grond hun handen uitsteken aan het groen en zo mee helpen om de gehele groene zone te verwezenlijken en te behouden. Daarom stellen wij voor dat enkel grondgebonden woningen van maximum 2 bouwlagen en een zadeldak worden voorzien. Percelen van minimum 500 M², anders is het onmogelijk om het groen over alle percelen door te trekken. Gezien de eigenheid van het gebied bepaald wordt door hoogstambomen , vragen wij bij de woningen een verplichte aanplanting van 1 hoogstamboom per 200 M² en minstens 1 hoogstamboom per perceel ook als er toevallig een perceel kleiner zou zijn dan 500M². Wij zouden ook niet spreken van groenzones maar van tuinen met een hogere densiteit aan beplanting zijnde vb 1 hoogstamboom per 100m²; zodat wie een grotere tuin heeft (of een gebied dat niet bebouwbaar is)verplicht is te zorgen voor meer groen.

Verplichte groenaanleg kan ook opgelegd worden vooraleer er kan verkaveld worden waar nadien bepaald wordt welke bomen er mogen weggenomen worden om te bouwen. (zie RUP Hoge Akker Vlamertinge)

- Wij vragen dan ook private kavels en sociale kavels waar vereist , voor grondgebonden eengezinswoningen op de ingesloten percelen in respect, voor de bestaande woningen en bestaande bijgebouwen.
- Voor de rust stellen wij ook voor er over te waken dat er een eenheid in architectuur is zowel naar vorm als naar kleur. Maximum 2 bouwlagen en hellend dak en rood-bruine kleur lijkt het best samen te gaan met bestaande bebouwing.
- Kavels voor woon-werk activiteit in de omgeving van de Watertorenstraat en nu aangeduide ambachtelijke zone (bv kleine ateliers, kleine stapelplaatsen , kantoren, vrije beroepen, multimedia , niet storende ambachten , kleine horeca, ...) ook bestaande bijgebouwen bij alle bestaande woningen en geen afzonderlijke ambachtelijke zone.
Woon-werk zone waar wonen het belangrijkste is en de activiteiten niet storen. Ieder perceel plaatst voldoende hoogstambomen zodat een groengordijn tussen woon-werk en wonen tout-court niet nodig is en zo krijgen wij een aangename mixt. (rond de woningen 1 hoogstam per 200 m² en rond werk-atelier functie 1 hoogstamboom per 100 m²). We pleiten er ook voor dat alle bestaande volumes van bergingen of stallingen een niet- storende activiteiten functie kunnen krijgen wat eveneens bijdraagt aan een aangename maatschappelijke mix. (banale woningen bestaan niet.) Onteigening van kleine percelen is voor ons hier geen optie en overbodig gezien andere optie aangeboden wordt.
- Eventueel een wandel- en fietsverbinding (geen luidruchtige bromfietsen!) evenwijdig met de Meenseweg, langs de Britse begraafplaats.
Hierbij vragen wij ons af als de Meenseweg een PARKLAAN wordt of daar niet voldoende fietspaden zullen aanwezig zijn (kwestie van een beetje betonstop) en gezien de parklaan volgende legislatuur wordt aangelegd zal dit wel vroeger zijn dan de verkavelingen in de geplande woonsite (wat aanleg van fietspad in de site in vraag stelt).
- Zo vormen wij tuinzone , groene zone , ambachtelijke zone, woon-werk en woonzone. Rijnwoningen en appartementen langs de Meenseweg en bufferzone t.o.v de fabriek om te komen tot een groen doorlopend geheel en rustig overganggebied naar de stad. Door deze groene multmix kan de densiteit ook wat lager liggen daar de niet-woonfuncties verwerkt zitten in de allesomvattende woonzone zijnde de totaalgroenzone (vb intensieve beplante tuinzone = groenzone)

Wij kunnen ons niet verzoenen met :

- Hoogbouw of meergezinswoningen in onze omgeving . Deze zouden storend zijn in de omgeving en de deelpercelen zijn te klein om dit toe te laten. Deze zouden ook het groendak doorbreken en huidige concept teniet doen en enkel parasiteren op het groen van anderen(veel percelen hebben nu maar een diepte van 30 M omgevingsgroen inbegrepen).
- Doorgaand gemotoriseerd verkeer

Wij stellen ook nog volgende aandachtspunten voor:

- De groene omgeving moet groen blijven: hoogstammige bomen, niet geconcentreerd maar verspreid over alle percelen, levende hagen als perceelsgrens, ...
- Extra bos tegen de Zuiderring (achter Picanol) mag geen compensatie zijn voor het groen en de bomen die in onze omgeving verdwijnen!
- 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.
- Daarbij vragen wij als de zuiderring zou gewijzigd worden of heraangelegd deze fluistrasfalt als afwerkingslaag zou krijgen.

We stellen vast dat er geen onderzoek gebeurd is naar de hinder van Picanol op de omgeving en gezien er uitbreiding voorzien is zou toch een ernstig onderzoek wenselijk zijn . De mensen die in het NO t.o.v de fabriek wonen ondervinden veel geurhinder en er is belangrijke lawaaihinder de laatste tijd, voor de gehele omgeving. Bij geplande uitbreiding zou die nog erger kunnen worden Vandaar onze vraag : hoeveel last zal de uitbreiding van Picanol met zich meebrengen? Is daar onderzoek over gebeurd ?

We verwachten inspanningen van de firma Picanol om iets doen aan de hinder die wij ondervinden:

- lawaai van de ventilatie.
- groenaanleg rond de firma Picanol is op sommige plaatsen te weinig of onbestaand.
- lawaai op hun containerpark en of ovens vaak 's avonds laat en 's morgens heel vroeg, zelfs regelmatig in het weekend : ook zware camions die geluid maken alsof ze over drempels rijden.
- geurhinder die vaak heel sterk is, na een heel lange periode van weinig hinder! (ook de bewoners van Hovelandpark ondervinden lawaai- en geurhinder)

Wij willen niet de buffer zijn die Picanol zou moeten aanleggen, maar wel een groen overgangsgebied tussen Picanol en de stad.

Deze brief is een leidraad voor een totaalconcept met de uitdrukkelijke wensen van alle bewoners eigenaars in het woongebied . Deze brief kan in de komende weken nog door individuele bewoners eigenaars met specifieke problemen of wensen worden aangevuld of door de groep worden aangepast na het onderhoud van vandaag.

Indien het ontwerp bureau en/of gemeentebestuur een oplossing meent te hebben voor ons vragen, wensen wij graag als groep daaraan mee te werken, wij zijn uiteraard bereid om verdere bijkomende vergaderingen bij te wonen, vooraleer plannen worden gemaakt.

leper 18 mei 2018

Eventuele contactpersonen

[Redacted names and contact information]

Sandra Debuf

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 juni 2018 15:10
Aan: Sandra Debuf
CC: [REDACTED]
Onderwerp: GRUP Kruiskalsijde I bijkomende opmerkingen.

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Tav Sandra Debuf

Betreft : GRUP Kruiskalsijde I : [REDACTED]

Verwijzend naar onze vergadering van dd 18-05-2018 met mevr Sophie Vansteenbrugge en mevr Sandra Debuf geven wij graag nog enkele bedenkingen met betrekking tot het perceel "Meenseweg 142", Ieper.

Als [REDACTED] van het deel Meenseweg 142 wensen we te benadrukken dat we het groen erg genegen zijn en dat we de kosten en de inspanningen van intensief tuinonderhoud die we de laatste 40 jaar hebben geleverd niet wensen te laten verloren gaan. De sfeer kan enkel behouden worden indien de kosten voor het onderhoud van de tuin in de toekomst kunnen worden gedeeld door de gezamenlijke inspanning van een aantal samenwonende gezinnen. Het idee van wonen in het park zoals opgenomen in het GRS zijn we dan ook genegen.

Tijdens de bespreking van 18-05-2018 bleek dat de andere eigenaars van de grotere percelen in de zone tussen Meenseweg en site Picanol 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 5000 m² à 9000m²) met dezelfde regels en afspraken kunnen opwaarderen tot een intensief 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.

Het zou schitterend zijn mocht de energie die we al die jaren in de Meenseweg 142 hebben gestoken kunnen doorvloeien naar de andere percelen en dat de stad Ieper wordt versterkt met een groene long van meer dan 50.000m² met kwalitatief wonen en werken tussen (hoogstammig) groen.

We zijn voorstander van het behoud van het privaat karakter van de tuin 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.

Om tot een kwalitatieve groene woonomgeving te komen staan we open voor input van de stad en het studiebureau. We zijn bereid de realisatie van het woonpark aansluitend op de goedkeuring van het GRUP op te starten zodat we het voortbestaan van de tuin en het eclectische woonhuis kunnen garanderen naar de toekomst.

Wij verblijven steeds ter beschikking voor voor verdere informatie.

Met vriendelijke groeten

A redacted signature consisting of three thick, black horizontal bars of varying lengths, completely obscuring the name and any handwritten notes.

VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

PARTICIPATIEMOMENT

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE I



Datum	Deel 1: 17.04.2018 (19.30 uur – 20.45 uur) Deel 2: 18.05.2018 (8.30 uur tot 12.30 uur en 13.30 uur tot 16.30 uur)
--------------	--

Deel 1: 17.04.2018

Methodiek: publieke toelichting met vraagstelling

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

Aanwezigen planteam:

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

Aanwezigen publiek: ongeveer 100 personen

Inhoud:

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

Vragen:

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

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

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

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

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

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

Deel 2: 18.05.2018

Methodiek: individuele vraagstelling op afspraak

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

Aanwezig planteam:

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

Individuele vraagstelling:

8:30 uur – afspraak 1

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

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

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

- Het toekennen van een dubbele bestemming aan de woning Meenseweg 128 van 50% wonen en 50% handel, diensten, ambachtelijke activiteiten ... die niet storend zijn voor de omgeving. Dit in functie van een eventuele herlocalisatie van bepaalde activiteiten op de site Lemenu naar de woning.
- Het RUP moet voldoende flexibel zijn qua bouwmogelijkheden met een waaier van – binnen de stedelijke woonomgeving passende – activiteiten. De activiteiten van het tankstation worden op langere termijn in vraag gesteld. De vraag stelt zich hoe lang de fossiele brandstoffen nog zullen verdeeld worden en of er zich op (korte) termijn geen verschuiving zal voordoen naar andere energiebronnen (bv. laadpunt voor elektrische wagens).
- Indien de site Lemenu zijn activiteiten stopzet, kan een zone langs de Meenseweg een nabestemming wonen krijgen. Deze woonbestemming betekent een verdere atwerking van de typerende woningrijen langs de Meenseweg

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

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

Antwoord: er wordt verwezen naar het antwoord bij vraag 1 en verder meegedeeld dat dit eveneens een voorwaarde betrof in de beslissing van het planologisch attest. In de beslissing werd immers aangegeven dat het mogelijk moet zijn om op deze locatie een oplaadpunt voor elektrische auto's te voorzien. Dit werd gemotiveerd vanuit de strategische ligging van deze site (ligging langs invalsweg en vlotte nabijheid A19), de nabijheid van het stadscentrum en de nabijheid van diverse functies (warenhuis, bedrijven, sportcomplex, randparking).

De milieuanbtenaar 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 II-laan, Minneplein, station en Ter Waarde 49), in 2018 zijn dat er 3 (de Vloel - Faunastraat, randparking Rijselpoort en Pastoriestraat Zillebeka). Deze 7 laadpalen worden gerealiseerd door Eandis, de stad voorziet een publieke parkeerplaats en signalisatie. Bij interesse kunnen mensen op de website van Eandis 'paal volgt wagen' een suggestie doen voor een elektrische laadpaal: <https://www.eandis.be/nl/klant/duurzame-mobiliteit/laadpalen/een-laadpaal-aanvragen>.

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

9.30 uur – afspraak 2

1. De ontwikkeling in het woon-projectgebied van het RUP wordt in vraag gesteld omdat de nieuwe dynamiek die het zal creëren als storend ingeschat wordt. De Weldadigheidsstraat werd ongeveer 20 jaar terug ontwikkeld als verkaveling in een groene rustige straat, er wordt gevraagd dit zo te houden.
Antwoord: in het 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 leper waar woonverlichting voorop staat. Het RUP beoogt evenwel een woonontwikkeling binnen een parkstructuur. Dit principe staat haaks op het BPA dat opteert voor een klassieke verkaveling met halfopen en open bebouwing. Dit 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 ontwerp 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 bijgevoegd nog niet verduidelijkt.
Antwoord: de startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Een detaillering van dichtheid, bouwhoogte ... is in de startnota nog niet aan de orde. De detaillering volgt wel in het voorontwerp RUP, na ontwerp onderzoek.
3. De ontwikkeling in het woon-projectgebied in dit RUP creëert bijkomend verkeer, op de Meenseweg en op de zijweg van de Meenseweg. Kan de zijweg van de Meenseweg dit bijkomend verkeer opnemen? En is de zijweg voldoende breed om het verkeer op te vangen? Een verbreding zou betekenen dat de waardevolle haag van het parkgebied van de Meenseweg 142 moet verdwijnen.
Antwoord: in het huidig BPA Kruiskalsijde wordt de ontsluiting van het gebied voorzien langsheen de zijweg van de Meenseweg en langs de Waterforenstraat. 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: de verkaveling wordt afgeschaft waardoor in de toekomst enkel de voorschriften van het RUP van toepassing zullen zijn. De voorschriften zullen een actualisatie van de voorschriften van de verkaveling betreffen.
5. Het verlengde van de zijweg van de Meenseweg, met name het deel vanaf Meenseweg 148 richting het park Picanol, is privaat. Hierdoor kunnen de bewoners van de Weldadigheidstraat 2, 6, 8, 14 en 16 geen toegang achteraan hun perceel krijgen.

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

6. De riolering van de Weldadigheidstraat wordt ten gevolge van het reliëfverschil opgepompt richting de Meenseweg (hoofstraat). Bij hevige regen blijft het water staan op het diepste punt van de Weldadigheidstraat, de pomp kan dit niet tijdig wegpompen.
Antwoord: de startnota diende om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De opmerking wordt genoteerd en meegenomen in het voorontwerp RUP, in hoofdzaak met betrekking tot de uitwerking van de inrichting en de hemelwateropvang van het woon-projectgebied.

7. Ter hoogte van de Meenseweg 142 bevindt zich een bushalte aan beide zijden van de straat. De bushaltes zijn niet voorzien van een zebrapad.
Antwoord: de inrichting van wegen is geen onderdeel van het RUP maar is wel essentieel bij de praktische uitwerking ervan. De opmerking wordt meegenomen en doorgegeven aan de dienst mobiliteit in kader van de herinrichting van de Meenseweg.

8. Komende van de rotonde Kruiskalsijde is er op de Meenseweg een voorsorteerstrook voorzien naar de zijarm van de Meenseweg. Omdat er een zebrapad ligt net voor deze afslagstrook, is de strook te kort waardoor vaak verkeer op de rijweg zelf aanschuift. Dit zorgt voor onveilige situaties. Eenmaal het verkeer van de woonontwikkeling van het RUP erbij komt, zal dit kruispunt intensiever gebruikt worden. Dit is onveilig.
Antwoord: zie punt 7.

10.30 uur – afspraak 3

1. Er wordt een bezorgdheid geuit over de voorziene ontwikkeling in het woon-projectgebied.
Antwoord: zie punt 1 bij de afspraak van 9.30 uur.
2. Waarom wordt er geen horecafunctie (met beperkt bezoekersaantal) voorzien in het landhuis Meenseweg 142. Dit zou een betere optie zijn dan het toelaten van een meergezinswoning.
Antwoord: de startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Een exacte omschrijving van de bestemming was nog niet aan de orde in de startnota. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht in het voorontwerp RUP.

3. De zijweg van de Meenseweg is reeds belast met de ontsluiting van de woningen van de bestaande verkaveling van de Weldadigheidstraat. Kan de zijweg de bijkomende verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling aan?
Antwoord: zie punt 3 bij de afspraak van 9.30 uur.

4. Het kruispunt van de Watertorenstraat met de Steverlyncklaan en het kruispunt van de zijweg Meenseweg met de hoofdstraat Meenseweg zijn onveilige punten: er wordt aan de zijkanen van de hoofdstraten geparkeerd wat het zicht belemmert, de inrichting nodigt uit om snel te rijden wat conflicteert met een wachtende wagen om af te slaan, de fietsinfrastructuur is niet veilig ingericht en de draalbewegingen van wagens (180°) is niet veilig.
Antwoord: zie punt 7 bij de afspraak van 9.30 uur.

11.30 uur – afspraak 4

1. De vooropgestelde visie op de woonontwikkeling kan gevolgd worden. Er worden wel vragen gesteld bij de ontsluiting van het perceel met adres Watertorenstraat 24. Het perceel is afhankelijk van een doorgang op het perceel Watertorenstraat 18 (richting Steverlyncklaan) of Meenseweg 142 of Meenseweg 144 (richting Meenseweg).
Antwoord: de ontwikkeling en doorgang hangt momenteel af van de eigenaars van de buurpercelen. Een vrijwillige gezamenlijke ontwikkeling waarbij een overeenkomst gesloten wordt om het bouwprogramma los te zien van de eigendomsgrenzen van de percelen is de beste optie maar mogelijks moeilijk realiseerbaar. Een beslissing hieromtrent was in de startnota nog niet aan de orde, dit zal in het voorontwerp RUP verder onderzocht worden.

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

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

13.30 uur – afspraak 5

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

- o Er wordt gesuggereerd om voor de aanvang van de opmaak van een startnota reeds de bevolking te consulteren.
- o 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 verduiking in aanmerking komt. Het deel dat op vandaag nog niet ingenomen is als private tuin is trouwens kleiner aan 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).
- o De bewoners geven aan dat zij wonen in een gebied dat een unieke waarde heeft. Dit gebied is uniek door de veelheid aan hoogstammige bomen. De hoogstammige bomen zijn er aangeplant door de eigenaars van de percelen. Dit is een bewust gegeven en leidt ertoe dat de bewoners er onder een 'groen dak' wonen. De vraag is om dit principe door te trekken in de nieuwe ontwikkeling. Er wordt daarom gevraagd om bijkomend enkel niet geconcentreerd groen te voorzien. Dit kan door een private grondgebonden verkaveling te realiseren met een minimale perceelsoppervlakte van 500m² en een verplichte aanplanting aan de straatzijde en per oppervlakteschijf van 200m². Er dient hierbinnen gestreefd te worden naar een eenheid in architectuur, vormgeving, kleurgebruik en gabariet (2 bouwlagen met zadeldak). De fietsverbinding in het woon-projectgebied kan eveneens gecombineerd worden met hoogstammen.
- o Er wordt gevraagd een overgangzone 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.
- o 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.
- o 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 voorspoortstrook ter hoogte van de Steverlynocklaan 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.
- o Er wordt opgemerkt dat het meest zuidelijk deel van de zone gravitair te diep ligt voor waterafvoer. De rioleringaanleg van de Meenseweg zou voldoende diep voorzien moeten worden om alle riolering uit de ontwikkeling van de zuidelijke percelen gravitair te kunnen opvangen.
- o 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.
- o Er wordt aangegeven dat na stopzetting van de activiteiten van Lemenu er blijvend niet-storende activiteiten mogelijk zijn. Bij stopzetting zou enkel wonen als nabestemming moeten opgelegd worden. Er kan evenwel geen meergezinswoning tegen de woning Meenseweg 130 aangebouwd worden. De ontwikkeling van de site Lemenu met meergezinswoningen met hoger gabariet kan enkel indien dit in één geheel zou gebeuren met het woonblok Meenseweg 130 tot en met 140 (even nummers) of indien dit gebeurt tot Meenseweg 128.
- o Volgende hinderlijke elementen worden opgemerkt in het plangebied:
 - i. Het geluid van de Zuiderring op zondagmorgen is storend door de betonverharding. Een aanleg met fluïdasfalt is wenselijk.
 - ii. Sinds een klein jaar bestaat er opnieuw een geurhinder van Picanol (een verbrande geur en een zure geur). Er wordt ook opnieuw lawaaihinder ervaren door het opscheppen van materialen (kogels?) voor de gieterij, het verslepen van containers en het geluid van lege vrachtwagens wanneer zij over de drempels in het containerpark rijden.

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

14.30u – afspraak 6

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

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

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

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

15.30 uur – afspraak 7

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

3. De effectieve ontwikkeling van het woon-projectgebied is sterk afhankelijk van de ontsluiting in de overweging dat de ontwikkeling van het perceel Waterforenstraat 24 afhankelijk is van de bureu. Het geven van ontsluiting richting Waterforenstraat 24, in de zone naast de begraafplaats, kan overwogen worden. Ook het voorzien een trage verbinding van het centraal binnengebied naar de zijweg van de Meenseweg kan overwogen worden. Dit behelst evenwel een grondruil met het perceel Meenseweg 144.
Antwoord: zie punt 1 bij de afspraak van 11.30 uur. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht.

1 bijlage: presentatie 17.04.2018



RUP Kruiskalsijde I
startnota
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD



Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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

omgevingsvergunning

wordt getoetst aan het plan en de voorschriften van een RUP

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

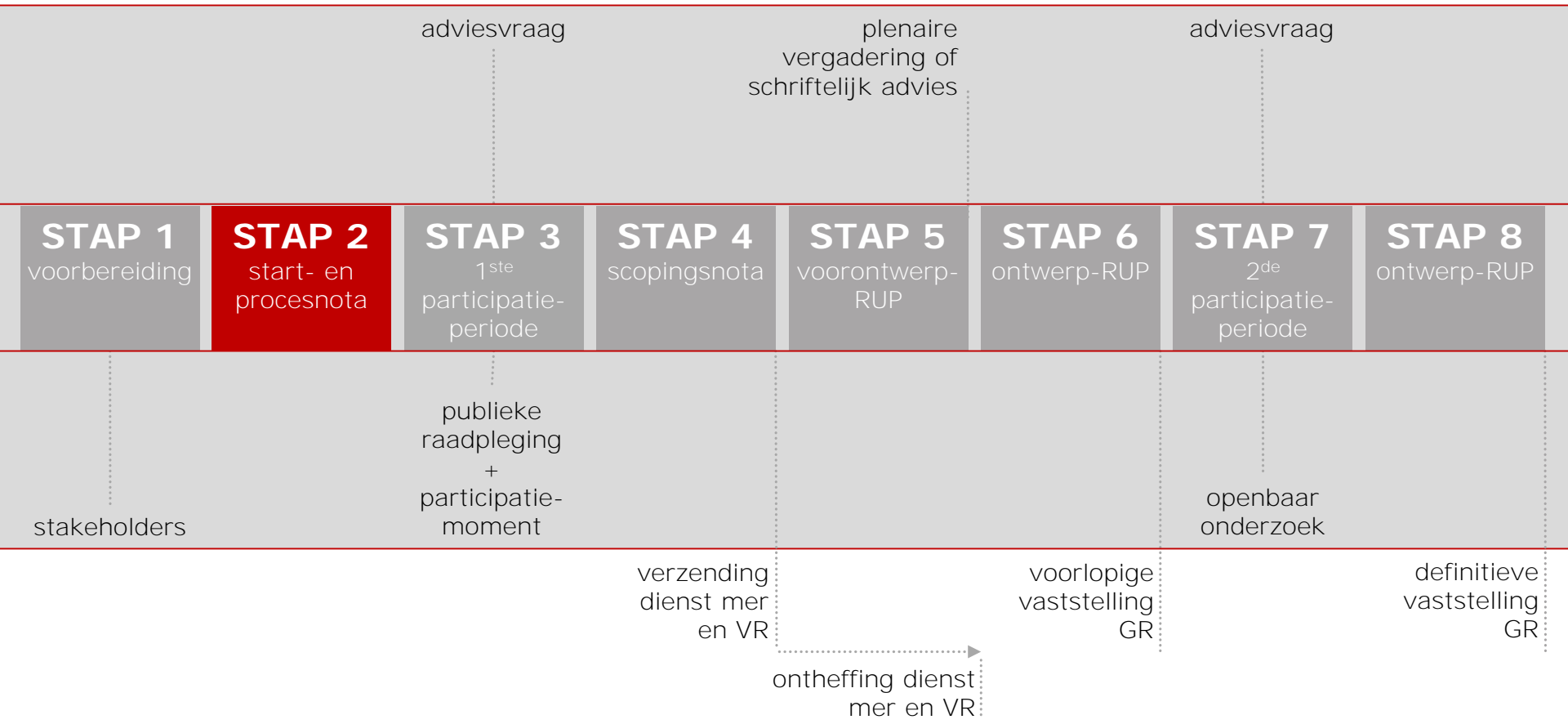
(nieuwe) Procedure van een RUP▶ zonder plan-MER

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

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



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

STAP 1
voorbereiding

STAP 2
start- en
procesnota

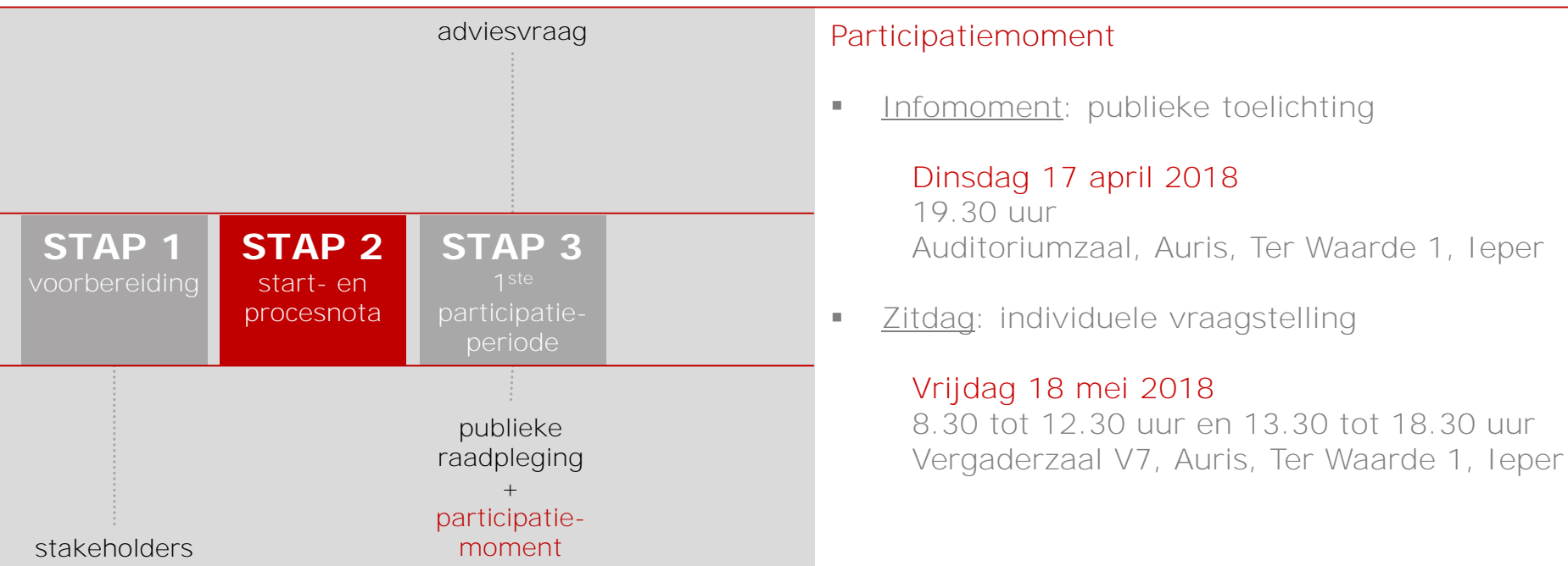
stakeholders

Startnota

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

Procesnota: toelichting bij procedure RUP





Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

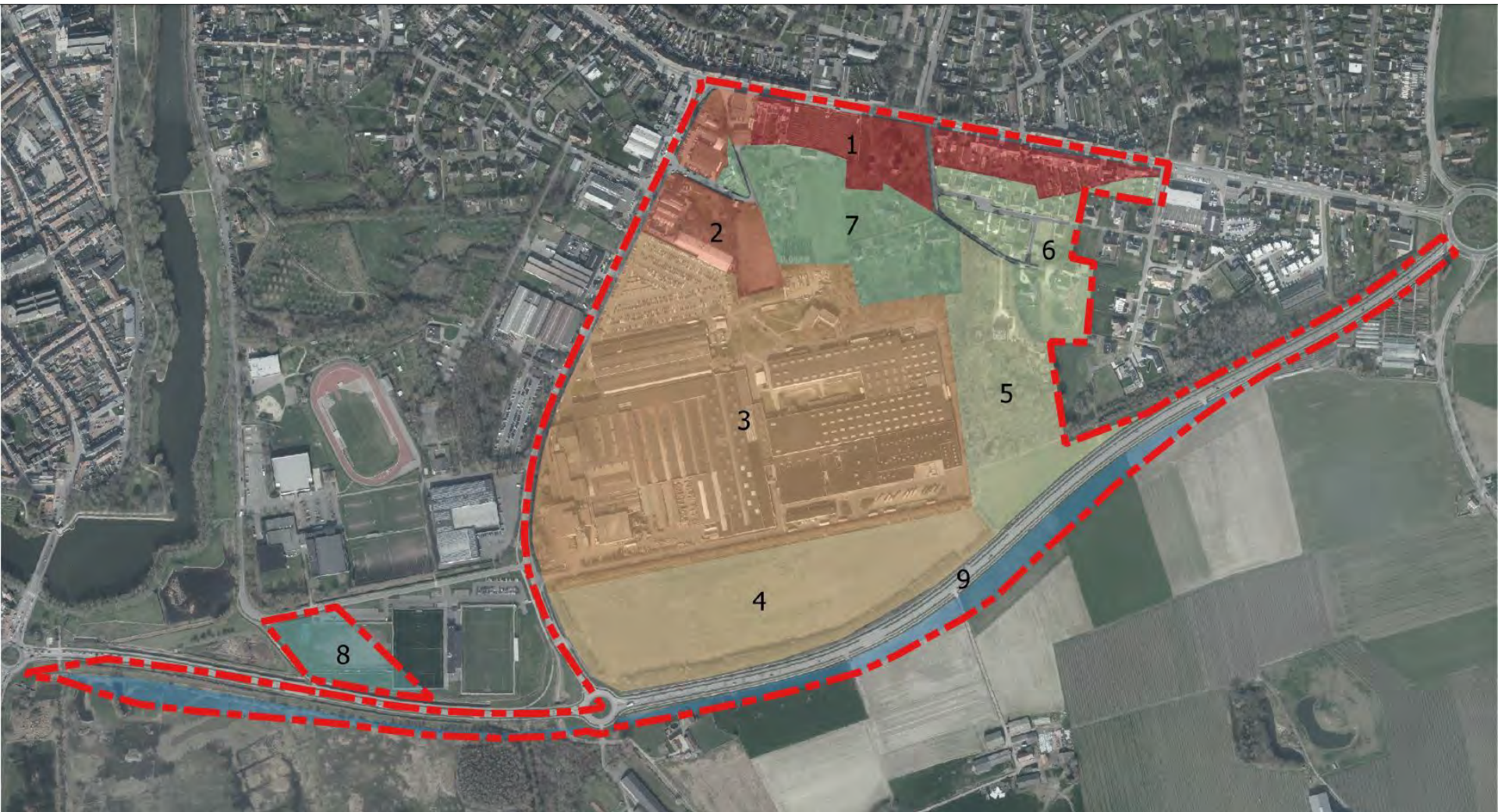
RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

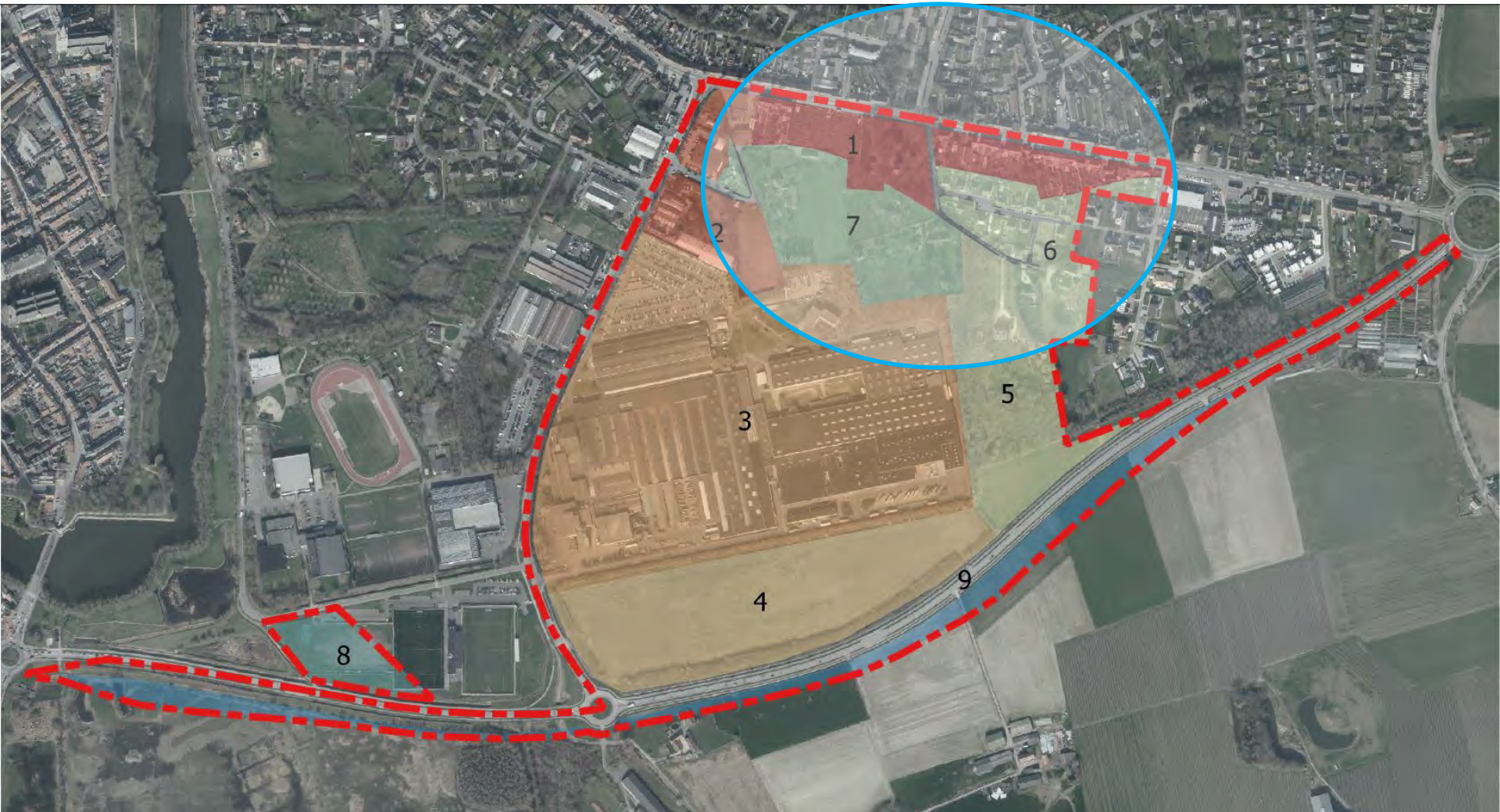
Details 1^e participatieperiode



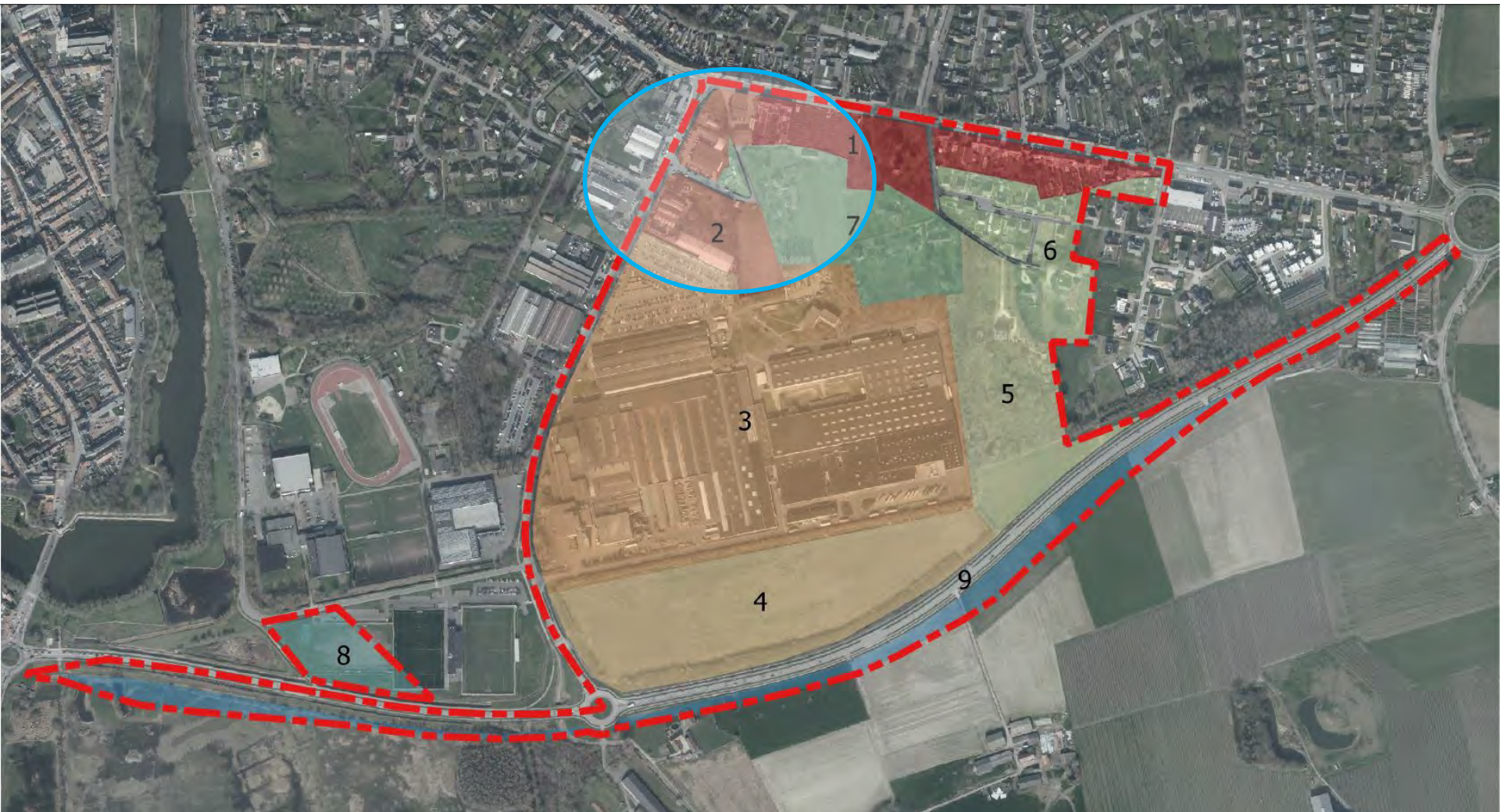
OPPERVLAK: ongeveer 57ha – grotendeels oksel Meenseweg/N8 en Steverlyncklaan



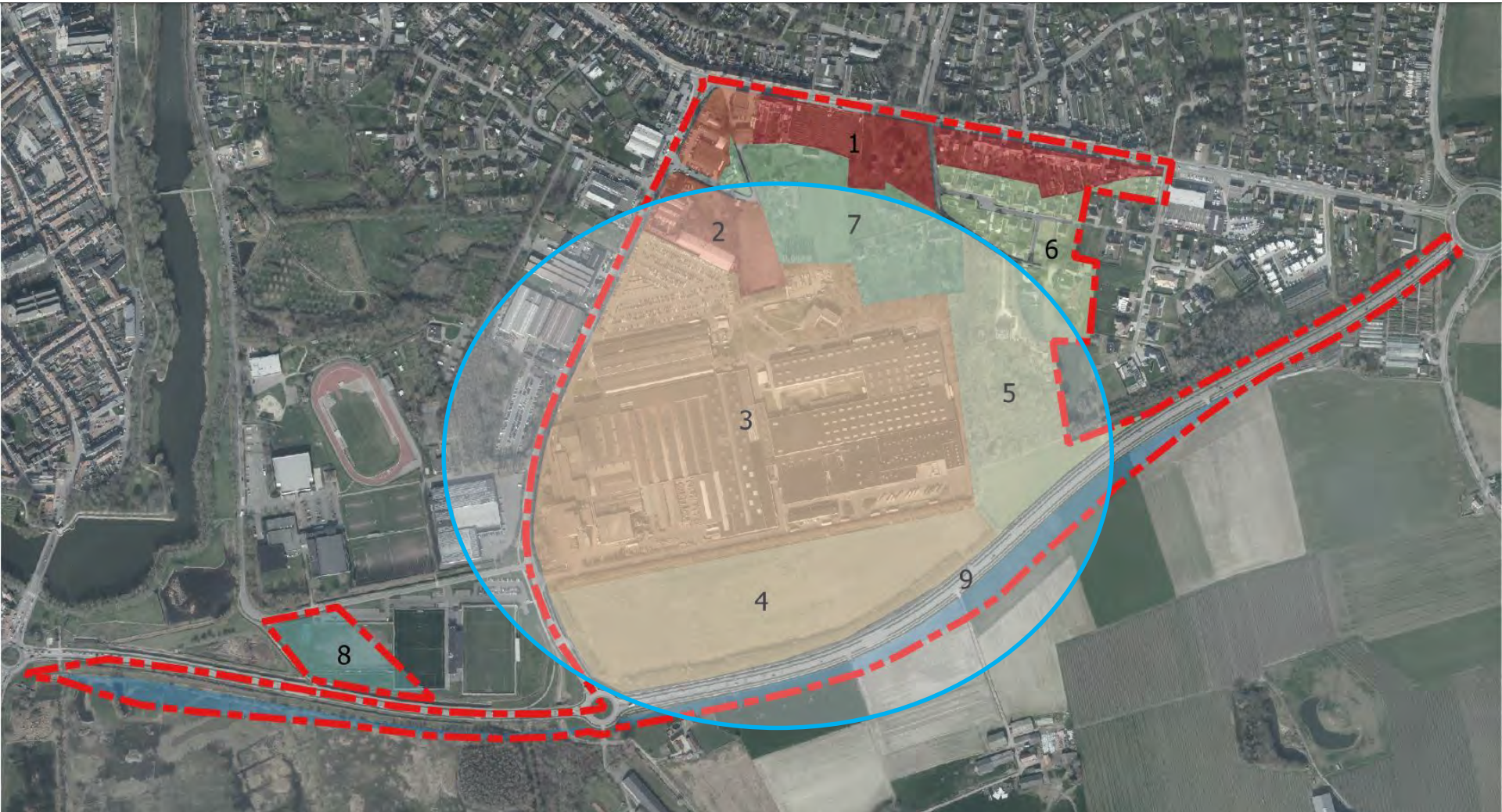
DEELGEBIEDEN: 9 deelgebieden – 3 clusters (wonen – bedrijvigheid – sport)



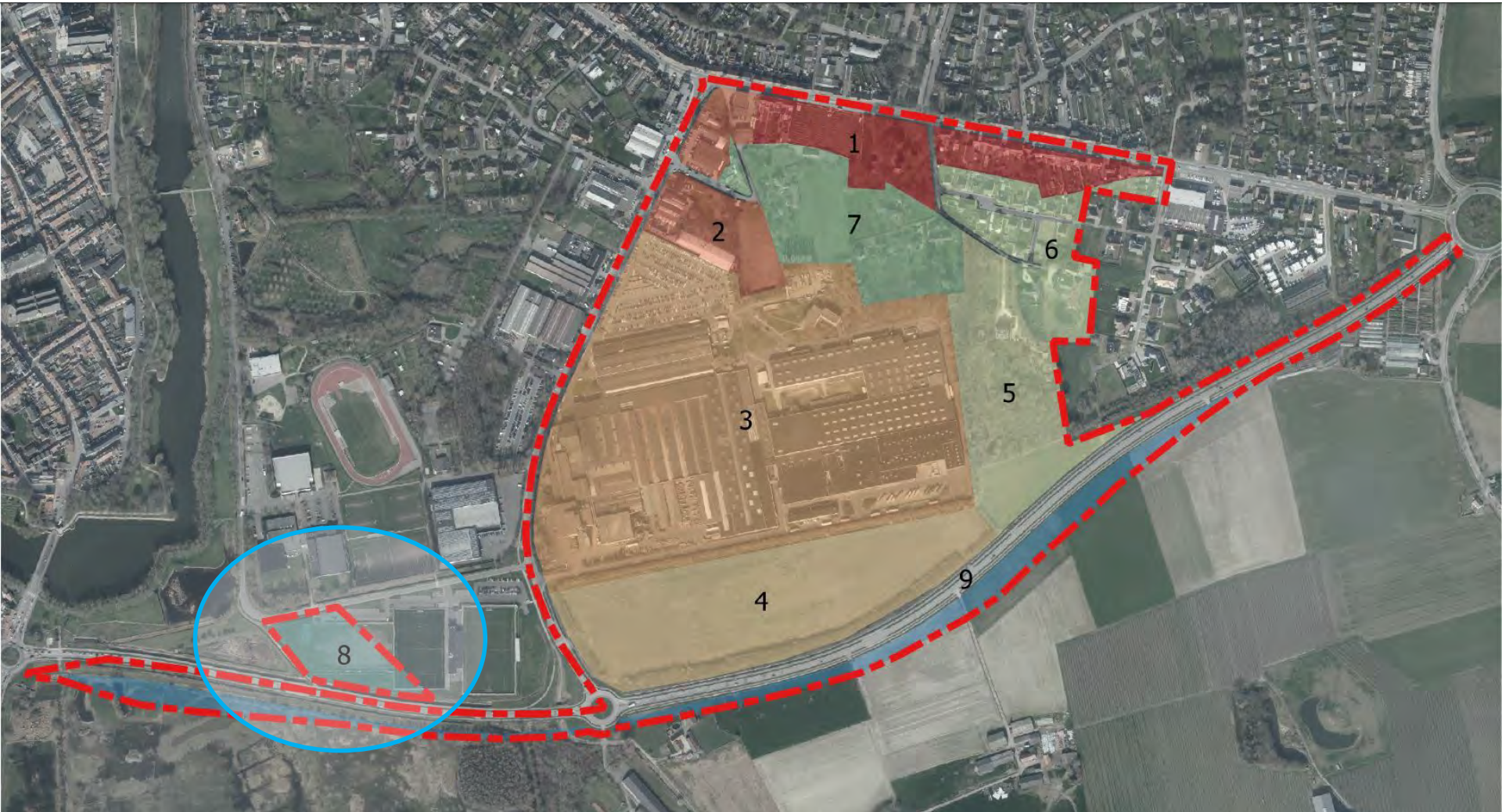
1. Steenwegontwikkeling (Meenseweg/N8)
6. Oostelijke woonontwikkeling (Weldadigheidstraat)
7. Centraal woongebied



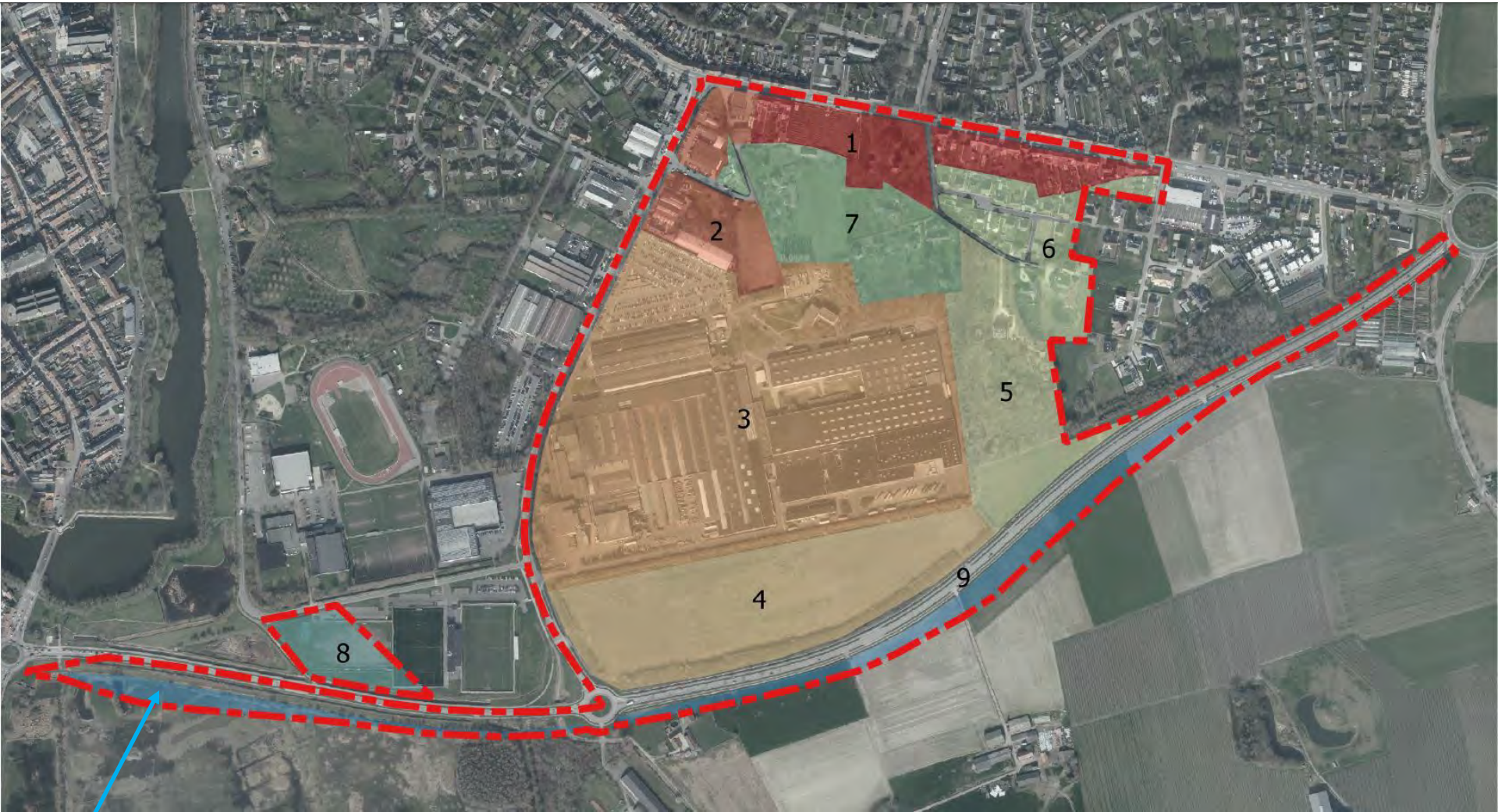
2. Zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan



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



8. Sportzone



(9. Zuidelijk open ruimtegebied)

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode

Watertoren
(ondertussen, in 2015, verwijderd)

overdekt tankeiland
blijft ongewijzigd

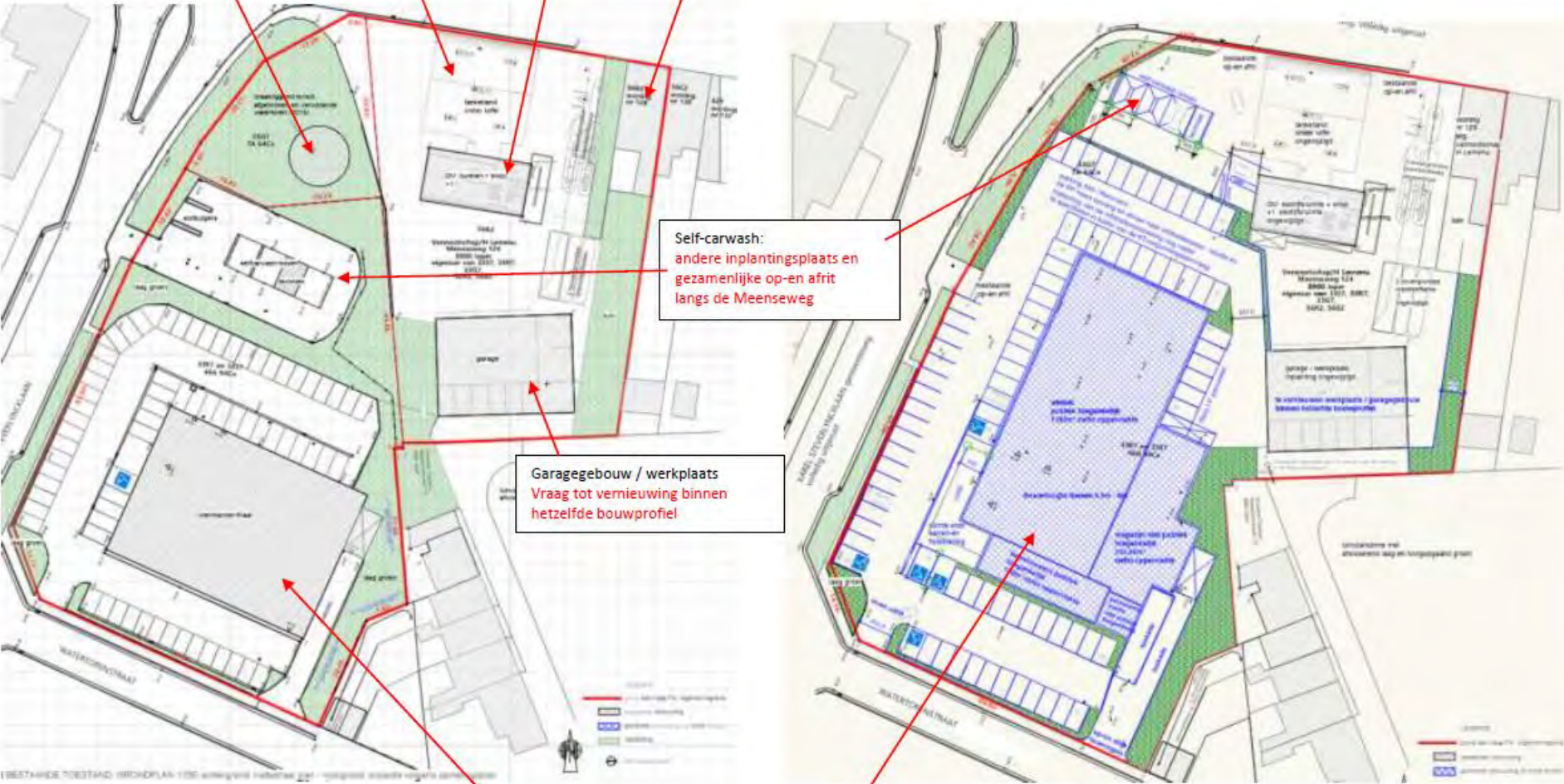
shop + burelen
blijft ongewijzigd

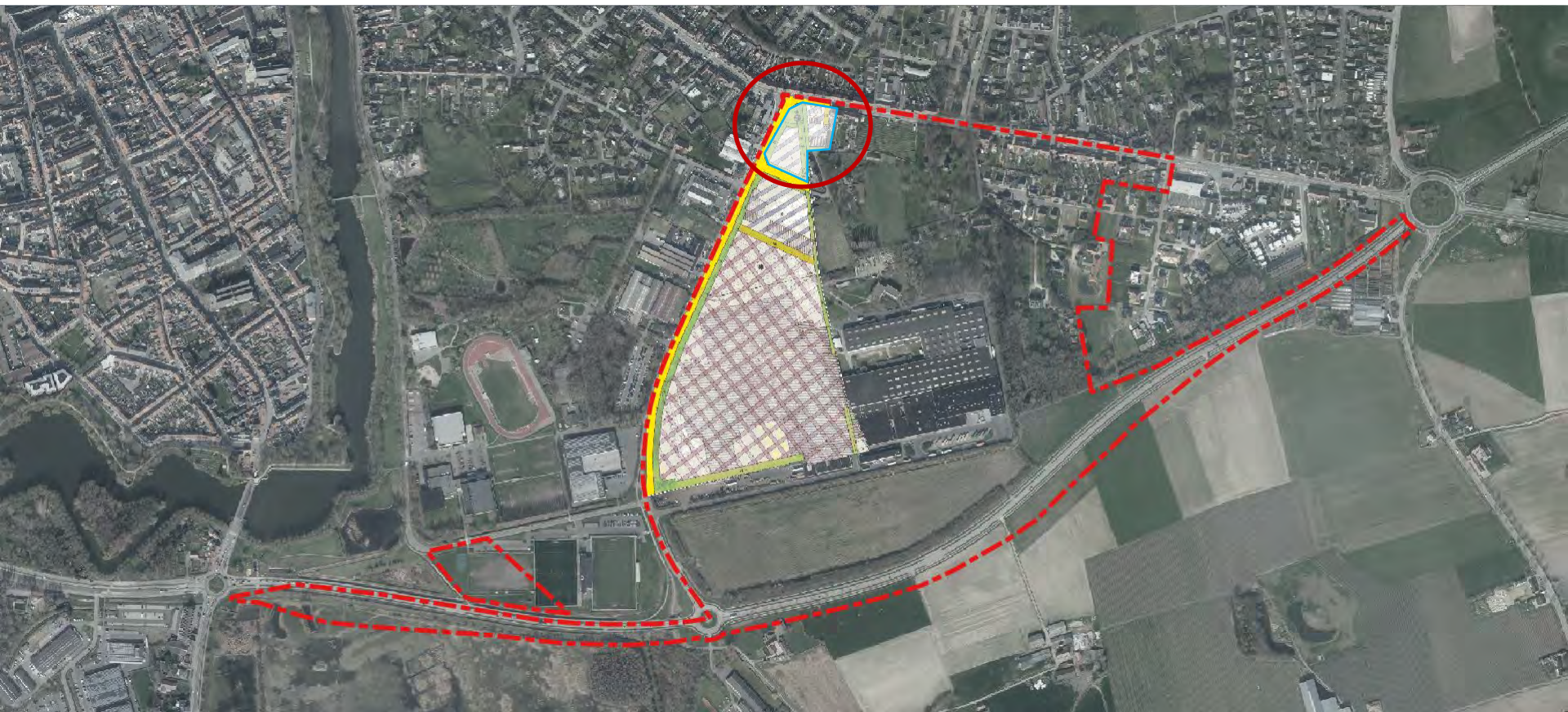
Woonhuis en aanhorigheden
blijft ongewijzigd

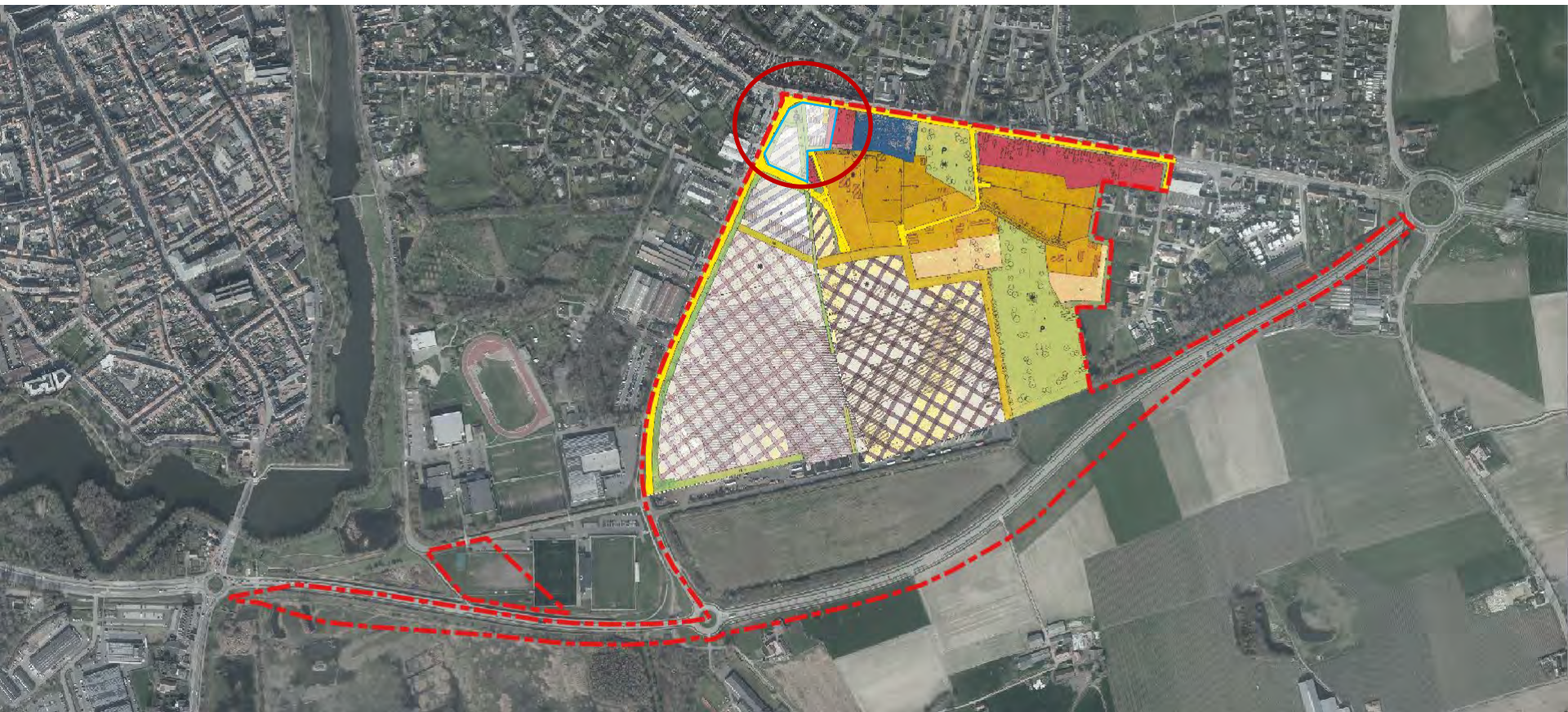
Self-carwash:
andere inplantingsplaats en
gezamenlijke op-en afrit
langs de Meenseweg

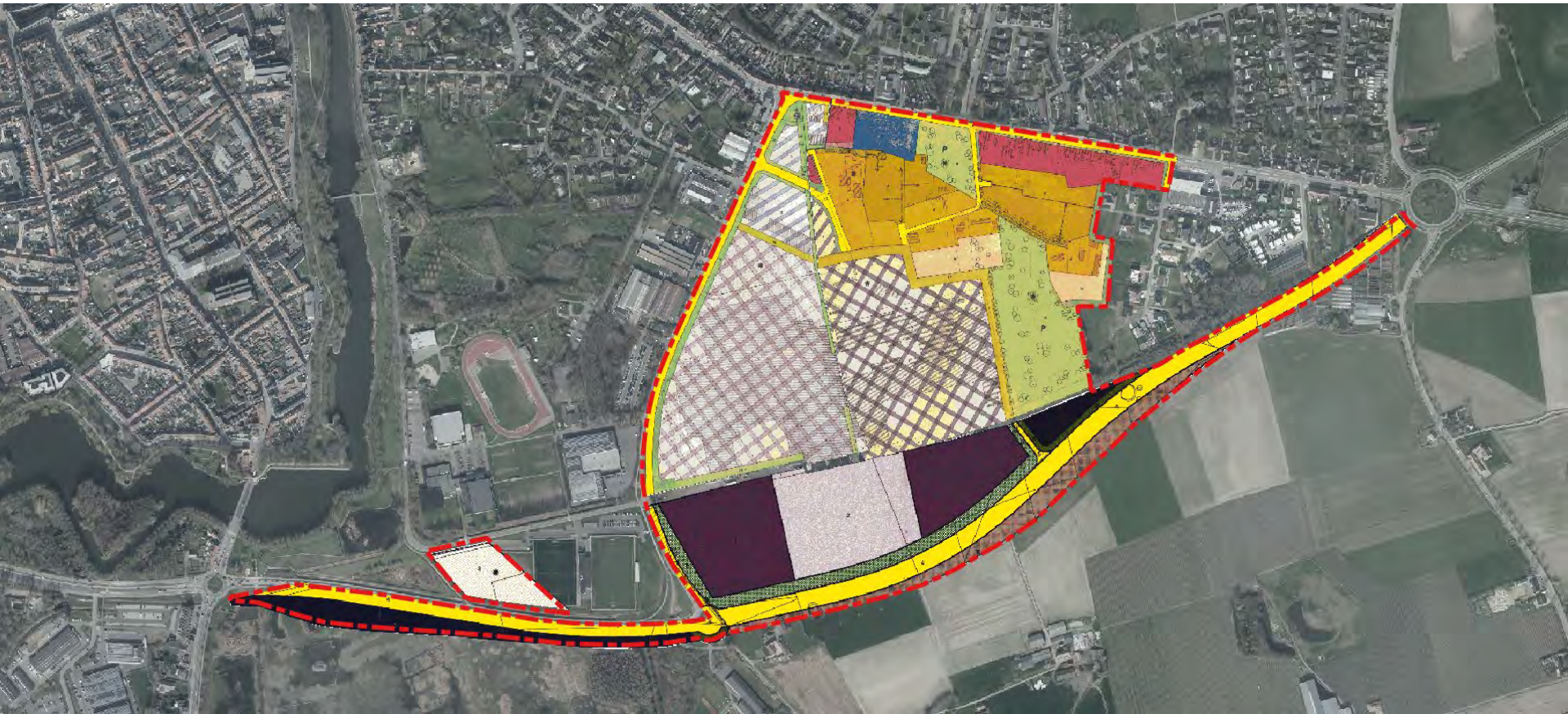
Garagegebouw / werkplaats
Vraag tot vernieuwing binnen
hetzelfde bouwprofiel

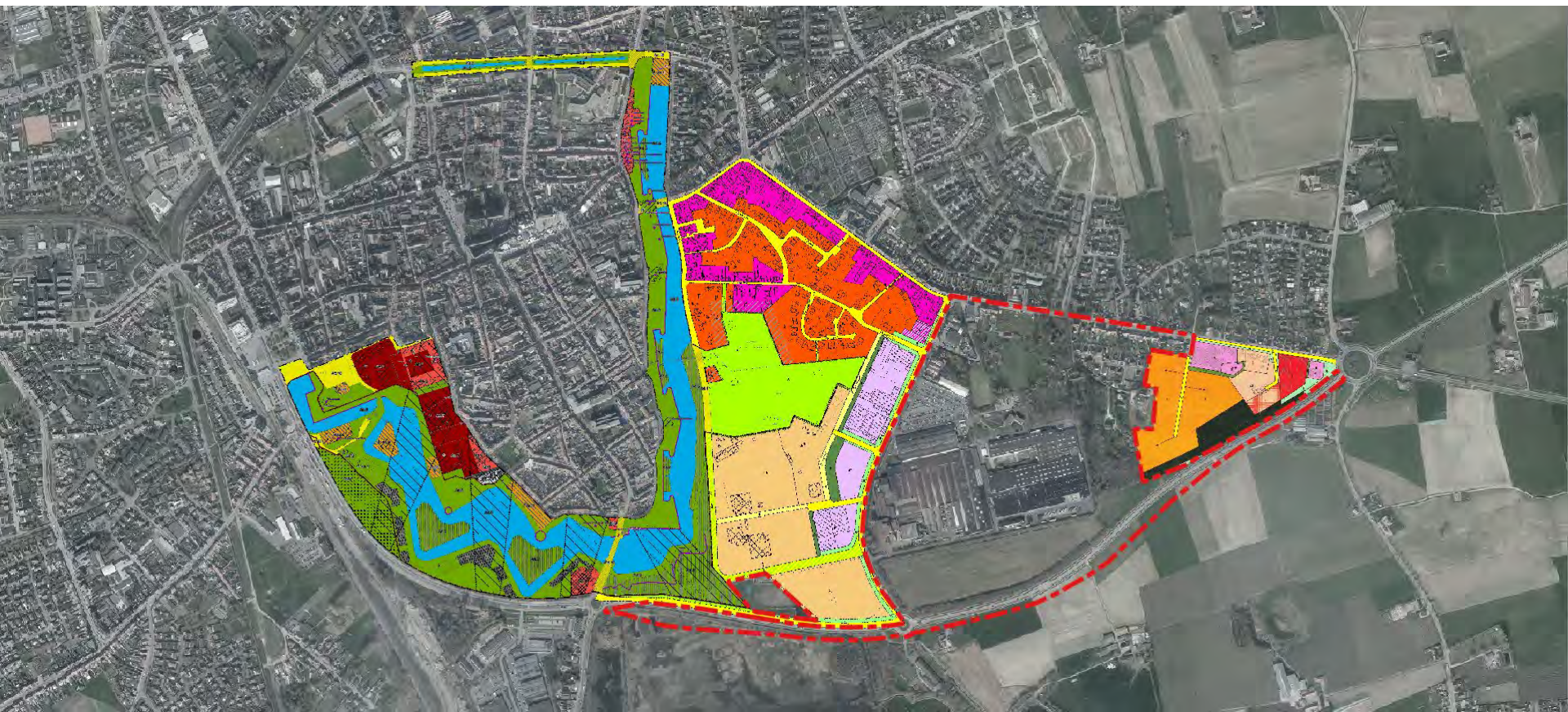
Kleinhandelsvestiging (Aldi-Renmans):
Vraag tot nieuwbouw met fysieke uitbreiding op
licht gewijzigde inplantingsplaats











Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: JUISTE PLAATS VOOR VERDICHTING?



ANTWOORD: JA, VERDICHTING IS GEWENST

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

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?



VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?

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

woon-projectgebied
steenwegontwikkeling

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

- woon-projectgebied



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

- Sloop kan:
 - Watertorenstraat 18 – 20

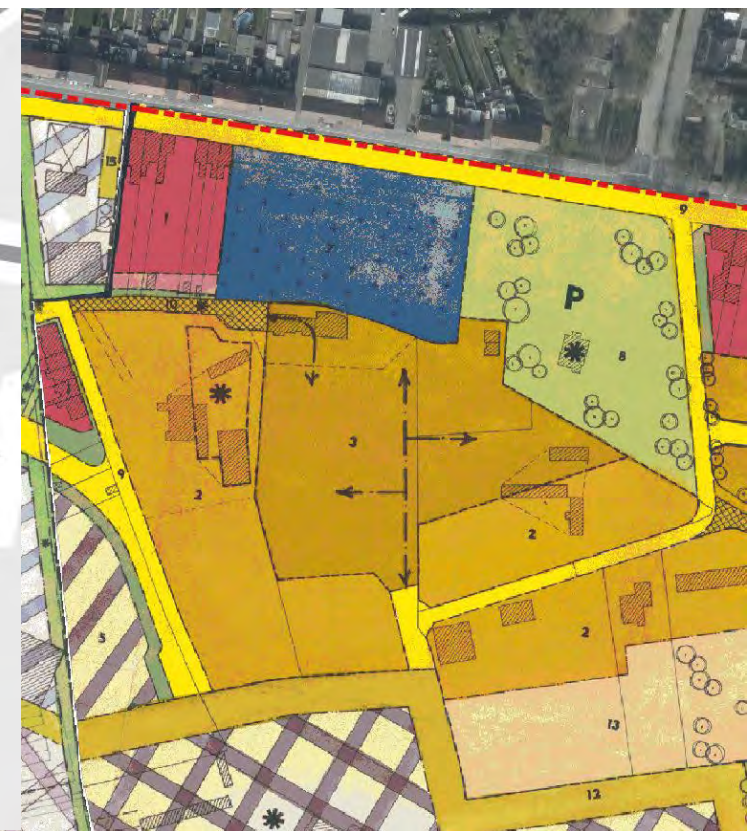
➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

- Eigendomsstructuur leidt tot vermoedelijke gefaseerde ontwikkeling
- Invloed op ontsluiting

- steenwegontwikkeling



- steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: WEGTYPE

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

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INPASSING IN STRAATBEELD

- Kruispunt
- Open geheel



- steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

- Sloop kan:
 - Meenseweg 128 – 140

- steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

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

- steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: KENMERKEN VAN BUURPERCELEN

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

- steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: MOGELIJKHEDEN OP PERCEEL

- Parking op eigen terrein
- Collectieve buitenruimte

- steenwegontwikkeling



ANTWOORD: MOGELIJKHEID TOT INBRENG MEERGEZINSWONINGEN

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

- steenwegontwikkeling



ANTWOORD: BEHOUD EENGEZINSWONINGEN

- Voorbij X Hovelandlaan: Meenseweg 156 en verder

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: VERSTERKEN OF NIET?



ANTWOORD: JA, VERSTERKEN IS GEWENST

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



VRAAG 2: HOE ZUINIG EN KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK?

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

- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: FLEXIBELE BESTEMMING

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

➤ hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: VERKEERSAFWIKKELING

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

➤ hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: HERAANLEG KRUISPUNT MEENSEWEG/N8 – STEVERLYNCKLAAN

- Mogelijke inname privaat domein

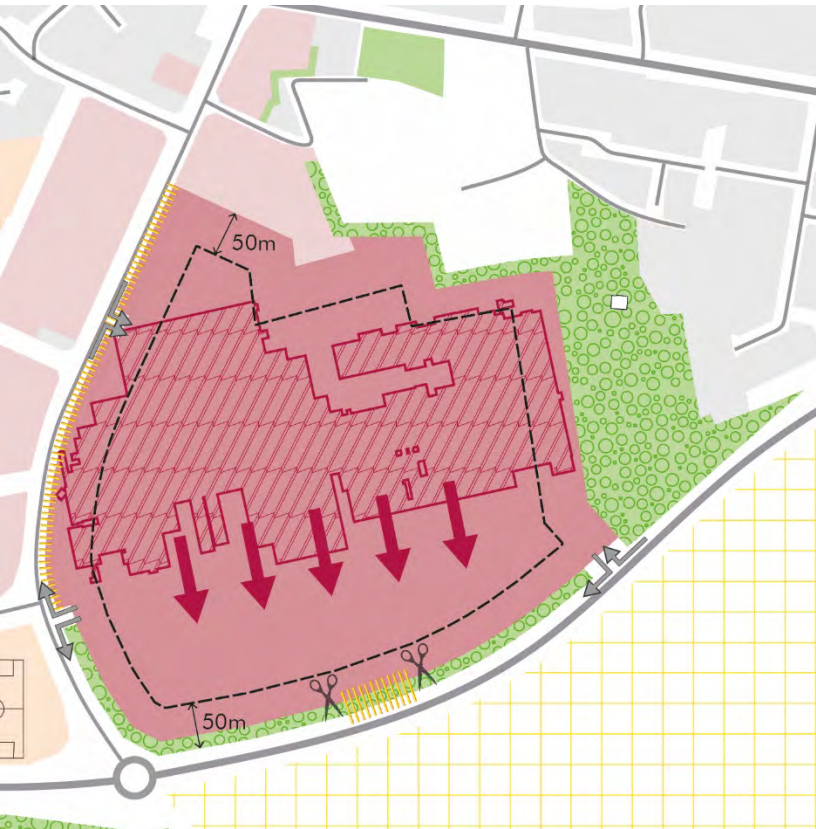
- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

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

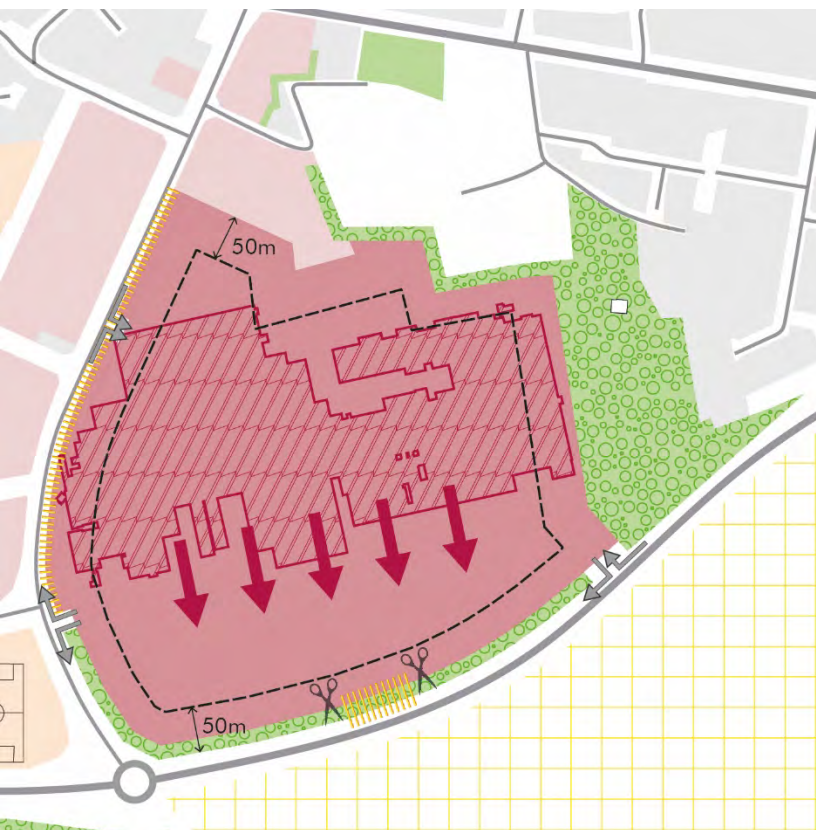
➤ Picanol



ANTWOORD: BESTEMMING

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

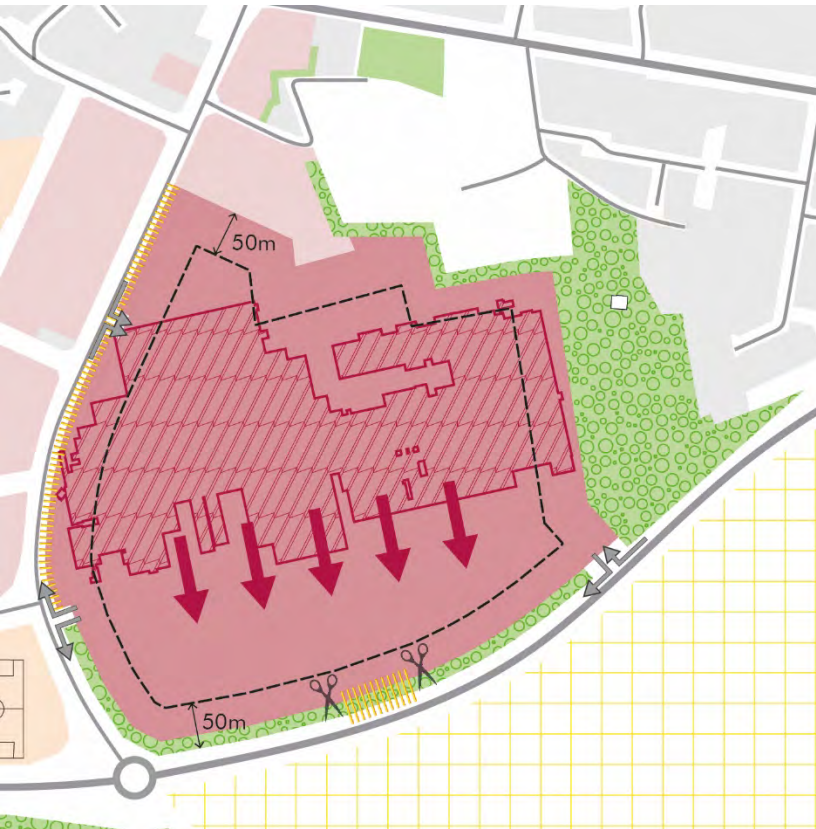
➤ Picanol



ANTWOORD: BESTEMMING

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

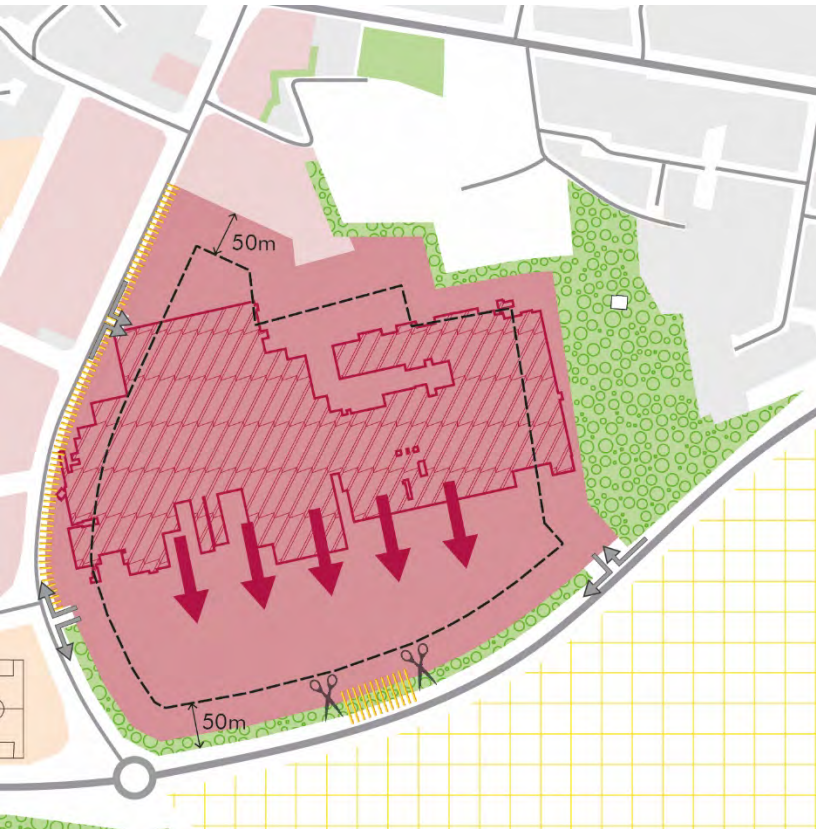
➤ Picanol



ANTWOORD: BESTEMMING

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

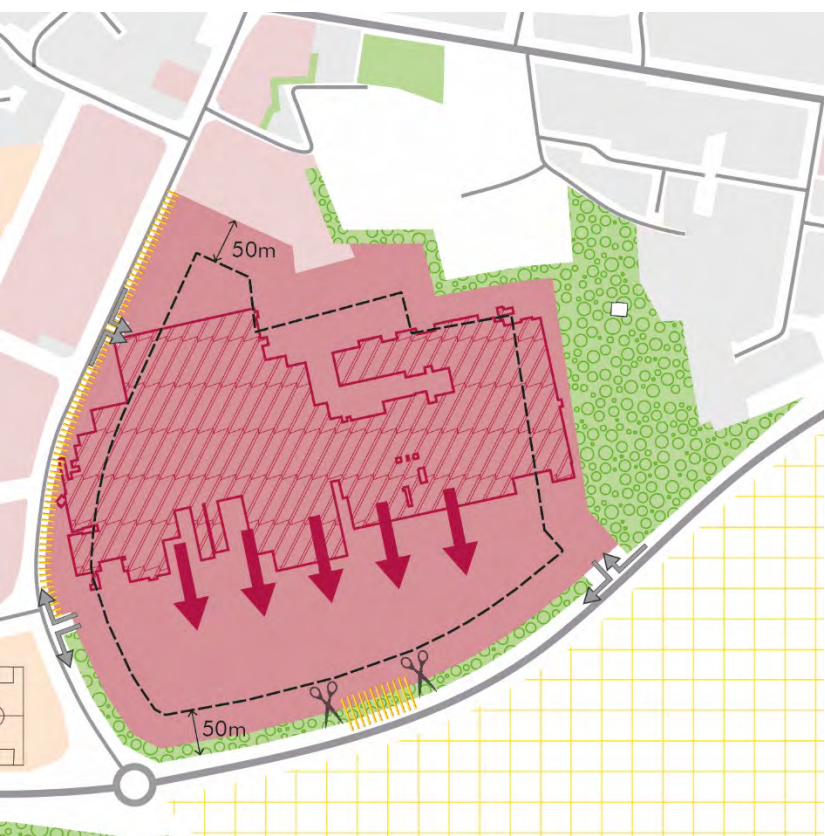
➤ Picanol



ANTWOORD: VERKEERSAFWIKKELING

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

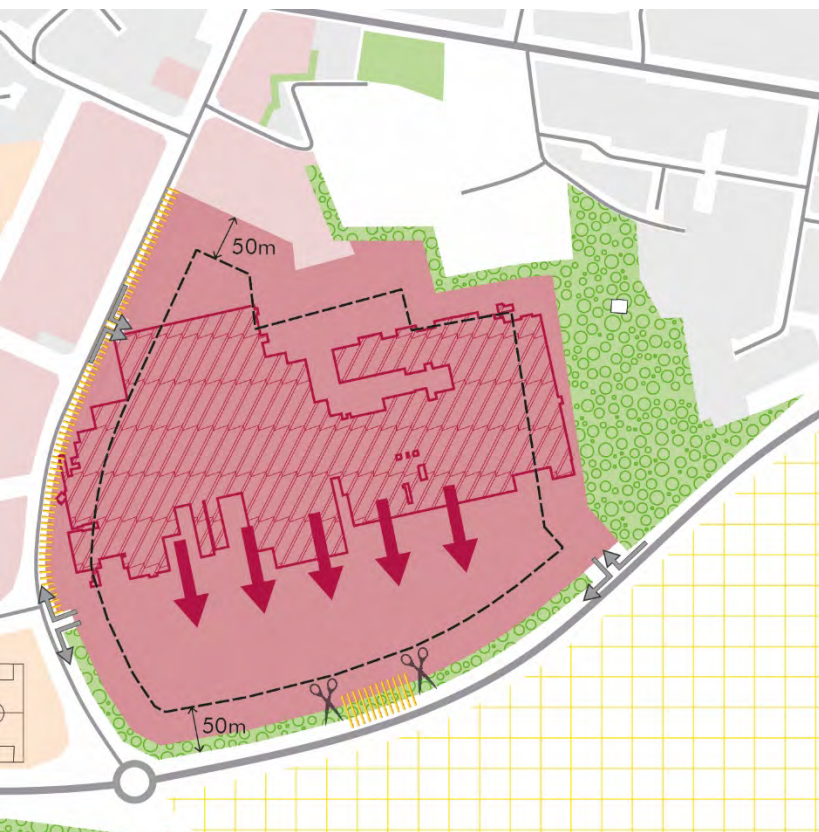
➤ Picanol



ANTWOORD: PARKING

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

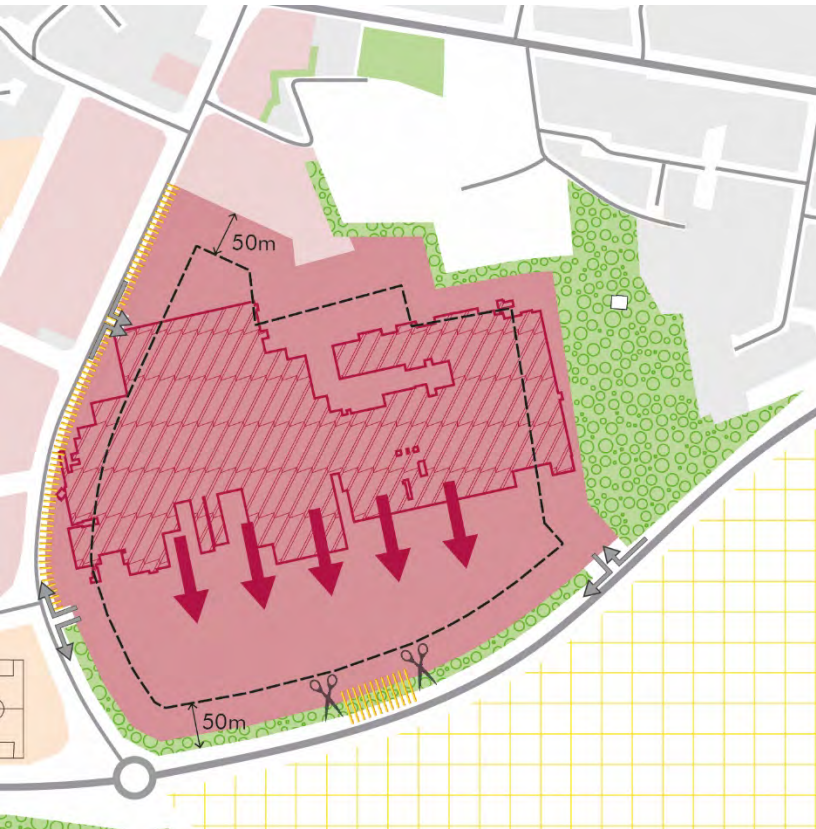
➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

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

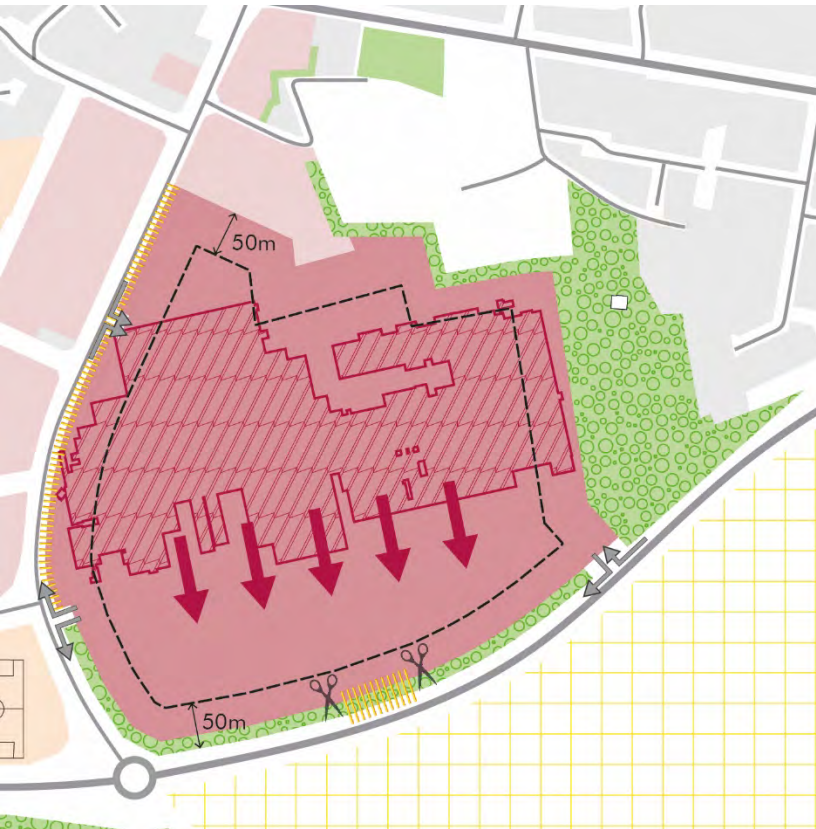
➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

- Straatbeeld:
 - Groeninkleding
 - Architectuur + vormgeving

➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

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

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: BEHOUD OF NIET?



ANTWOORD: JA, BEHOUD

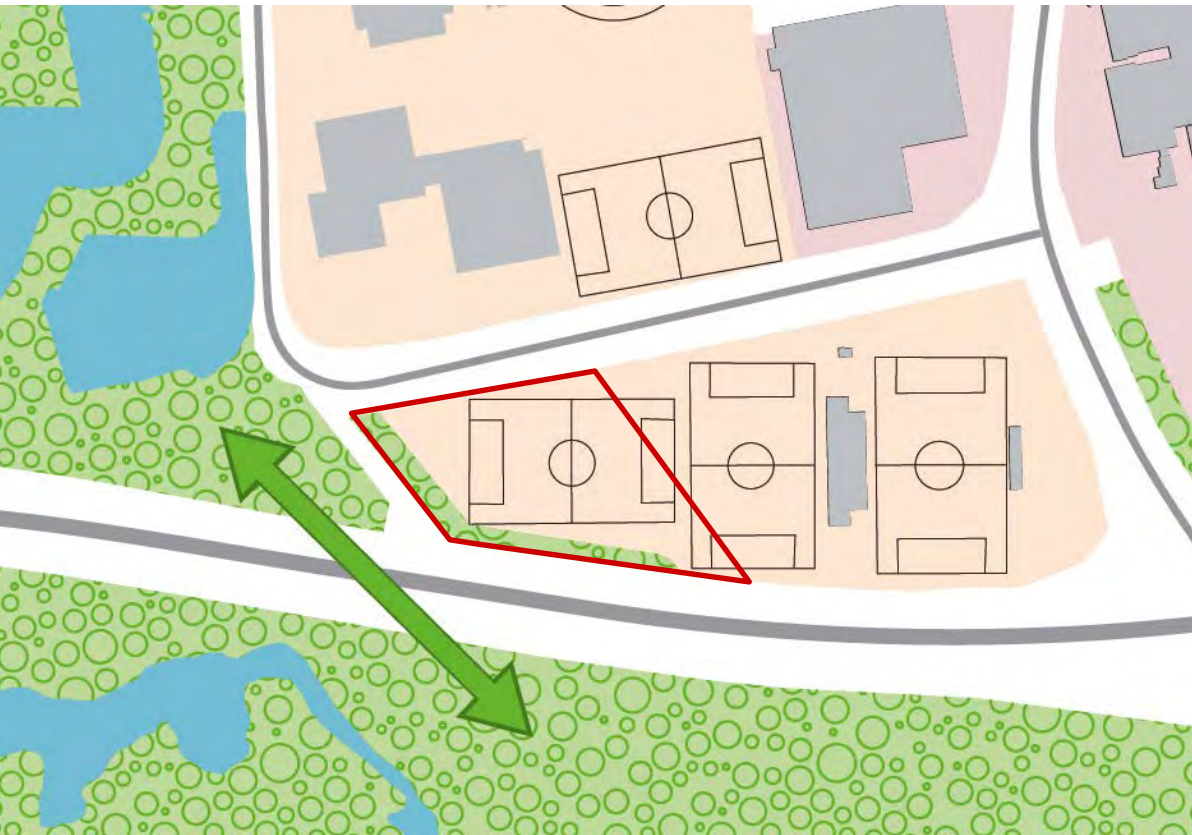
- Reeds ontwikkeld
- Goed gelegen
- Tekort aan sportinfrastructuur

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE LANDSCHAPPELIJK INKLEDEN?



ANTWOORD: LANDSCAPPELIJKE INPASSING

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

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Aanleiding
- Plangebied
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Periode

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

Inzage documenten

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

Zitdag individuele vraagstelling

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

Reageren?

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



RUP Kruiskalsijde I
startnota
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD



RVR-TOETS

uw bericht van
02/02/2018

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-0710

bijlagen

Gegevens RVR-toets

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

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



Toets uitgevoerd op 02/02/2018

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen

Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

Antwoord Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.