

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Grote Markt 34
8900 Ieper

Sint-Andries, 30/01/2020	Betreft: Ontwerp gemeentelijk RUP Zuiderring	Contactpersoon: Katrien Devreese
Onze ref. : KDVR/20/0032-18/15/5246		Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: Katrien.Devreese@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring. Dit RUP werd op 04/11/2019 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Ieper. Het openbaar onderzoek loopt van 2/12/2019 tot 1/02/2020.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Ieper - gemeentelijk RUP 'Zuiderring', opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

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.

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan.

Overeenstemming met het PRS-WV

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.

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.

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met 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.

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. In de toelichtingsnota p. 83 is opgenomen dat de hoogbouwnota rekening houdt met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen buiten de stadswallen. Bij artikel 1B is dit echter niet coherent toegepast, aangezien een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen mogelijk is, wat niet strookt met de visie in de hoogbouwnota.

Om in lijn te zijn met het GRS is het van belang dat dit duidelijk gemotiveerd wordt binnen de hoogbouwnota.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

- De deputatie vindt het positief dat gevolg gegeven werd aan heel wat opmerkingen uit het advies op het voorontwerp. Zo werd onder andere een zone voor park (art. 10) afgescheiden van de zone voor woonpark (art. 2), waardoor wel een minimale woondichtheid van 25 WE/ha kan bereikt worden.
- De deputatie merkt op dat het positief is dat een groennorm van minstens 50 m² publieke groenzone per woongelegenheden opgelegd wordt in art. 2 (stedenbouwkundige voorschriften p. 9).
- Het is wenselijk om bij art. 1B toelichtend te verduidelijken dat de zachte verbinding tussen de Meenseweg en de achterliggende zone 2 in de inrichtingsnota gekaderd dient te worden voor de gehele zone 1B, zoals ook in het ontwerpend onderzoek gebeurde.
- Er is opgenomen dat de ontsluiting van de zone voor woonpark (art. 2) binnen art. 10 kan. Het is aangewezen om toe te voegen dat de kwaliteit van het woonpark niet gehypothekeerd mag worden en dat een eventuele ontsluiting dan ook best lateraal aansluit.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Zuiderring, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- Het is aangewezen de relatie met de visie binnen de (middel)hoogbouwnota te verduidelijken

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery
Zitting deputatie dd. 30/01/2020

Sabien Lahaye-Battheu

Handtekening(en)