

# GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING



## EINDADVIES GECORO

Dinsdag 14 april 2020

<b>Datum en locatie</b>	Dinsdag 14 april 2020
<b>Versie</b>	01_ontwerp advies ifv behandeling door de werkgroep dd. 04.03.2020 02_aanpassing ontwerp advies ifv online behandeling door de werkgroep dd. 26.03.2020 03_aanpassing ifv eindadvies GECORO 04_unaniem aanvaard eindadvies GECORO dd. 14.04.2020
<b>Bijlagen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li><a href="#">1. Advies Vlaamse Overheid, Departement Omgeving. – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en –Projecten dd. 30 januari 2020</a></li> <li><a href="#">2. Advies Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 30 januari 2020</a></li> <li><a href="#">3. Bezwaarschriften</a></li> </ol>

	<b>STEMGERECHTIGDE LEDEN:</b>	<b>EFFECTIEF LID</b>		<b>PLAATSVERVANGEND LID</b>	
	Milieu- en natuurverenigingen	Lieven Stubbe		Laurens Stubbe	
	Werkgevers of zelfstandigen met uitsluiting van handelaars of landbouwers	Jonas Plouvier		Valerie Depraetere	
	Handelaars	Jorn Kestelyn		Niek Benoot	
	Landbouw	Nancy Sercu		José Boeraeve	
	Werknemers - ACV	Sabine Goudeseune		Patrick Vandermeersch	
	Werknemers - ABVV	Eric Derdaele		Lindsay Deprince	
	Sociale woningbouw	Peter Pillen		Brigitte Dewulf	

	Mensen met een beperking	Kathleen Bevernage		Stefaan Lazoore	
	Jeugd	Louise Lahoutte		Delphine Kimpe	
	Culturele sector	Frans Lignel		Devos Monique	
	Seniorenraad	Irène Masschelein		Paul Lambert	
	Deskundige - ondervoorzitter	Marjan Flamang		Helene Baneux	
	Deskundige	Ignace De Ro		Klaas Monkerhey	
	Deskundige	Dries Heyte		Bruno Debaenst	
	Deskundige	Dominique Huits		Lieven Wydhooge	
	Deskundige	Johan Vrijghem		Pauline Adam	
	Deskundige_voorzitter	Matthias Castelein			
	<b>Niet- stemgerechtigde leden:</b>	<b>EFFECTIEF LID</b>		<b>PLAATSVERVANGEND LID</b>	
	Vertegenwoordiger politieke fractie Open Ieper	Metsu Danny		Descamps Thijs	
	Vertegenwoordiger politieke fractie SP.a	Bouchaert Evelyn		Ives Goudeseune	
	Vertegenwoordiger politieke fractie N-VA	Descheemaeker Michiel		Jef Vanhove	
	Vertegenwoordiger politieke fractie CD&V	Gheysens Miguel		Lies Sampers	
	Vertegenwoordiger politieke fractie Vlaams Belang	Nancy Six		Dehollander Saskia	
	Vertegenwoordiger politieke fractie Groen	Sam Van Cayseele		Veerle Billiau	
	Bevoegde schepen	Bolle Philip			
	Afdelingshoofd ROHM	Debuf Sandra			
	Secretaris	Laheye Kathy			

AFKORTINGEN	
STV	Stedenbouwkundige voorschriften
AB	Algemene Bepalingen (in de STV)
GR	Gemeenteraad
GP	Grafisch Plan

Conform artikel 2.2.14.§5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bundelt en coördineert de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt zij binnen de negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 4 november 2019.

Het openbaar onderzoek werd gehouden tijdens de periode van 2 december 2019 tot en met 1 februari 2020.

Conform art. 2.2.14. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd over dit ontwerp advies verleend door:

A_001	De Vlaamse Overheid, Departement Omgeving. – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en –Projecten	30 januari 2020
A_002	De Deputatie van de provincie West-Vlaanderen	30 januari 2020

Er werden 15 bezwaarschriften ingediend uitgaande van:

B_001	de heer Neuville Brecht, Watertorenstraat 7 – 8900 Iep	16 januari 2020
B_002A	de heer Vandermarliere Yves, Meenseweg 148 – 8900 Ieper	24.01.2020
B_002B		01.02.2020 – 9:27 (aanvulling)
B_003A	de heer en mevrouw Leysen Peter – Goemaere Katrien Weldadigheidstraat 2 – 8900 Ieper	28.01.2020
B_003B		31.01.2020
B_003C		(aanvulling) 01.02.2020 – 11:01 (aanvulling)
B_004	de heer en mevrouw Vandenberghe Jan – Supply Magda, Meenseweg 146 – 8900 Ieper	29.01.2020

B_005	Publius advocaten De Recher Merlijn en Beley Jan in naam van Mevrouw Forrez Kathleen, Ter Olmen 134 – 8900 leper	30.01.2020
B_006	Picanol Group nv, Steverlyncklaan 15 – 8900 leper	31.01.2020
B_007	Familie Grimmelprez, p/a Brugseweg 122 – 8900 leper	31.01.2020
B_008	mevrouw Forrez Marleen, Zonnebeekseweg 192 - 8900 leper	31.01.2020
B_009	mevrouw Lemenu Magda – nv Lemenu, Meenseweg 124 – 8900 leper	31.01.2020
B_010_A	de heer en mevrouw Verhamme Jan – Soenen Catherine, Watertorenstraat 20 – 8900 leper	31.01.2020
B_010_B	en	31.01.2020
B_010_C	de heer en mevrouw Barthier Walter – Gillis Anita, Watertorenstraat 18 – 8900 leper	01.02.2020 – 10:08 (aanvulling)
B_011	De heer en mevrouw Struye Roeland – Deberdt Liesbeth, Meenseweg 146A – 8900 leper	31.01.2020
B_012	De heer en mevrouw Leire Chris – Dekeyser Annick, Weldadigheidstraat 8 – 8900 leper + ondertekende petitie van de bewoners: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weldadigheidstraat 2: Leysen Peter</li> <li>- Weldadigheidstraat 6: Bottez Patrick</li> <li>- Weldadigheidstraat 8: Leire-Dekeyser</li> <li>- Weldadigheidstraat 10: Coulleit-Vanooteghem</li> <li>- Weldadigheidstraat 12: Verfaillie Ronald</li> <li>- Weldadigheidstraat 14: Caesteker Andy</li> <li>- Weldadigheidstraat 16: Claerebout Greta</li> <li>- Weldadigheidstraat 1: Toye Gianni</li> </ul>	01.02.2020 – 10:01
B_013	Mevrouw Hullaert Annie, Watertorenstraat 9 – 8900 leper	01.02.2020 – 11:16
B_014	De heer en mevrouw Vandenbilcke – Vandeputte, Watertorenstraat 11 – 8900 leper	01.02.2020 – 11:16
B_015	Gezamenlijk bezwaar uitgaan de van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de heer Barthier Walter, Watertorenstraat 18 – 8900 leper</li> <li>- familie Forrez: <ul style="list-style-type: none"> <li>o mevrouw Forrez Marleen, Zonnebeekseweg 192 – 8900 leper</li> <li>o mevrouw Forrez Kathleen, Ter Olmen 134 – 8900 leper</li> </ul> </li> <li>- familie Grimmelprez, p/a Brugseweg 122 – 8900 leper</li> </ul>	31.01.2020

NO_001	Op 4 februari 2020 werd een aangetekende zending ontvangen op naam van de heer Mario Desodt- Bouwonderneming Desodt nv – Steverlyncklaan 11 – 8900 Ieper. Dit aangetekend bezwaar werd op 3 februari 2020 ontvangen bij bpost en op 4 februari 2020 – 9.28 uur afgeleverd t.a.v. de GECORO. Aangezien het bezwaar buiten de periode van het openbaar onderzoek werd verstuurd, moet dit bezwaar niet ontvankelijk verklaard worden. Niettemin is aan de heer Desodt de mogelijkheid geboden om gehoord te worden (huishoudelijk reglement GECORO).
NO_002	Op 7 februari 2020 via mail nog een gemeenschappelijke aanvulling bezorgd aangaande de omgeving van de gebouwe Watertorenstraat 24, 20 en 18.

Gelet op de voorbesprekingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring tijdens de GECORO-vergaderingen van:

- 13 december 2016 - [advies GECORO tvv het Planologisch Attest Lemenu-Aldi](#)
- 13 maart 2018
- 17 april 2018
- 8 mei 2018 – [advies GECORO start- en procesnota](#)
- 12 juni 2018
- 11 september 2018
- 9 oktober 2018
- 13 november 2018 (workshops ontwerpend onderzoek)
- 12 maart 2019
- 14 mei 2019
- 11 juni 2019 – [advies GECORO voorontwerp RUP](#)
- 11 februari 2020

Gelet op het gegeven dat door de GECORO een werkgroep RUP Zuiderring werd opgericht ifv de opmaak van een préadvies.

Gelet op de bijeenkomst van de werkgroep GECORO dd. 4 maart 2020 waarbij een aanzet is gegeven voor behandeling van de adviezen en bezwaren,.

Overwegende dat volgende bezwaarindieners op 10 maart 2020 gehoord werden door de GECORO.

18.45	<a href="#">NO_001_Desodt</a>	Steverlyncklaan 11 – 8900 Ieper	info@desodt.be
19.00	<a href="#">B006_Picanol</a>	Nv Picanol	yves.steverlynck@proferro.be

19.15	<a href="#">B007_Grimmelprez</a>	Familie Grimmelprez Meenseweg 142 – 8900 Ieper	frederik@gw2-architecten.be
19.30	<a href="#">B015_gezamenlijk_bezwaar_Grimmelprez_zussen_Forrez_Barthier</a>	Gezamenlijk bezwaar uitgaan de van: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de heer Barthier Walter, Watertorenstraat 18 – 8900 Ieper</li> <li>- familie Forrez: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mevrouw Forrez Marleen, Zonnebeekseweg 192 – 8900 Ieper</li> <li>- mevrouw Forrez Kathleen, Ter Olmen 134 – 8900 Ieper <ul style="list-style-type: none"> <li>- familie Grimmelprez, p/a Brugseweg 122 – 8900 Ieper</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<a href="mailto:frederik@gw2-architecten.be">frederik@gw2-architecten.be</a> <a href="mailto:marleen.forrez@coudron.be">marleen.forrez@coudron.be</a> <a href="mailto:kathleen_forrez@hotmail.com">kathleen_forrez@hotmail.com</a> <a href="mailto:walter.barthier@gmail.com">walter.barthier@gmail.com</a>

Gelet op de hoorzitting van 10 maart 2020 en de beraadslaging van de GECORO over de hoorzitting;

Overwegende dat het préadvies van de GECORO werd aangevuld n.a.v. de beraadslaging van 10 maart 2020 en op 6 april 2020 werd overgemaakt aan de voltallige GECORO met de vraag om eventuele bijstellingen / aanvullingen via mail over te maken;

Gelet op de online beraadslaging en de evaluatie van de GECORO dd. 14 april 2020.

Gelet dat de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelt en coördineert en dat het advies de integrale adviezen van de deputatie en van het departement bevat.

<b>A</b>	<b>ADVIEZEN</b>	<b>Beraadslaging / Bespreking</b>	<b>Conclusie   Voorstel tot aanpassing</b>
<b>A001</b>	<b>Vlaamse Overheid, Departement Omgeving   Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en – Projecten dd. 30 januari 2020</b>		
A.1.1.	Het ontwerp RUP “Zuiderring” beoogt het herzien van de stedenbouwkundige mogelijkheden van 3 bestaande BPA’s om komaf te maken met de verouderde voorschriften. Er worden o.m. een aantal niet ontwikkelde bestemmingen herzien en inbreidingsprojecten mogelijk gemaakt. Tevens krijgt een afgeleverd planologisch attest een ruimtelijke vertaling.		<a href="#">De GECORO neemt hiervan akte</a>


	<p>Op 12/06/2019 werd een plenaire vergadering gehouden. Het Departement bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.</p> <p>Op 04/11/2019 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/12/2019 tot en met 01/02/2020.</p> <p>Er zijn geen verdere fundamentele opmerkingen.</p> <p>Er wordt een gunstig advies uitgebracht.</p>		
<b>A002</b>	<b>Deputatie West-Vlaanderen dd. 30.01.2020</b>		
A.2.0.	<p>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.</p> <p>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.</p>		<p>De GECORO neemt hiervan akte.</p> <p>Het advies van de Deputatie én het Departement Omgeving wordt integraal opgenomen</p>
A.2.1.	<p><u>Juridische aspecten van het RUP</u></p> <p>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.</p>		<p>De GECORO neemt hiervan akte</p>
A.2.3.	<p><u>Overeenstemming met het PRS-WV</u></p> <p>Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het</p>		<p>De GECORO neemt hiervan akte</p>

	<p>addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.</p> <p>leper 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 leper worden de dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuur-toerisme) gecombineerd. Ook wordt leper gezien als drager van de economische ontwikkeling binnen de deelruimte, gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen.</p> <p>Het ontwerp RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.</p>		
A.2.3.	<p><u>Overeenstemming met het GRS leper</u></p> <p>Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS leper 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,...</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>De GECORO bemerkt dat het oorspronkelijk GRS is goedgekeurd door de Minister op <u>2 oktober 2000</u> en dat een gedeeltelijke herziening gedeeltelijk werd goedgekeurd door de Deputatie in zitting van <u>8 maart 2018</u>.</p> <p>De GECORO heeft kennis van het gegeven dat de stad leper ondertussen bezig is met de studie Groenellobbenplan en Middelhoogbouwnota. Een eerste aanzet van deze studie werd ondertussen toegelicht aan de GECORO en een afgevaardigde van de (oude samenstelling) GECORO zetelt in de stuurgroep GLP   MHBN. Volgens de planning wordt het studiewerk toegelicht aan de GECORO in een volgende zitting van 14 april 2020.</p> <p>De GECORO wenst te benadrukken dat de opmaak van de studie "groenellobben en middelhoogbouwnota" moet zorgen voor een onderbouwd</p>	<p>De GECORO vraagt dat de ontwerper dit nader verduidelijkt in de toelichtende kolom van de STV 1B.</p>



	<p>bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen mogelijk is, wat niet strookt met de visie in de hoogbouwnota.</p> <p>Om in lijn te zijn met het GRS is het van belang dat dit duidelijk gemotiveerd wordt binnen de hoogbouwnota.</p>	<p>ontwikkelingskader voor leper waarbij het versterken van de groene lobben op een slimme wijze wordt gekoppeld aan verdichtingsopgaves.</p> <p>In die zin dient de studie beschouwd te worden als een handleiding en als een richtinggevend document moet gehanteerd worden. Gezien de status van deze studie en gezien deze nog niet is gefinaliseerd, kan derhalve geen uitspraak worden gedaan of het voorontwerp-RUP er al dan niet mee strookt.</p>	
A.2.4.	<u>Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP</u>		
A.2.4.1.	<p>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.</p>		De GECORO neemt hiervan akte
A.2.4.2	<p>De deputatie merkt op dat het positief is dat een groennorm van minstens 50m<sup>2</sup> publieke groenzone per woongelegenheid opgelegd wordt in art. 2 (stedenbouwkundige voorschriften p. 9).</p>		De GECORO neemt hiervan akte
A.2.4.3.	<p>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.</p>		De GECORO stelt voor om de zachte wegverbinding in de toelichtende kolom op te nemen.
A.2.4.4.	<p>Er is opgenomen dat de ontsluiting van de zone voor woonpark (art. 2) binnen art. 10 kan.</p> <p>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.</p>		De GECORO gaat hiermee akkoord en vraagt aan de ontwerper om dit toe te voegen
A.2.5.	<u>Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen</u>		De GECORO neemt hiervan akte.

	De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.		
A.2.6.	<u>Besluit</u> Het gemeentelijk RUP Zuiderring, wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. <u>Voorwaarden:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het is aangewezen de relatie met de visie binnen de (middel)hoogbouwnota te verduidelijken</li> <li>- Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.</li> </ul>	.	De GECORO neemt hiervan akte en verwijst naar de voorgestelde bovenvermelde aanpassingen waarbij tegemoet gekomen wordt aan het advies van de Deputatie.

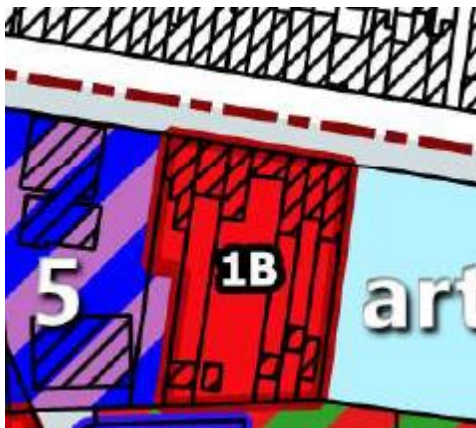
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
<b>GLOBALE BEMERKINGEN</b>			
B004 B011	Zijn verwonderd dat zij niet uitgenodigd werden voor een voorbespreking (wel andere eigenaars). Er is geen overleg met ons gepleegd tijdens geen enkele fase van dit RUP.	De GECORO verneemt dat met de eigenaars van het centrale deel wel overlegd werd bij het begin van het openbaar onderzoek door het stadsbestuur. De GECORO neemt hiervan akte en stelt dat de GECORO niet bevoegd is om uitspraken te doen over de communicatie van het stadsbestuur. De GECORO wenst wel te bemerken dat het beter was geweest om een overleg te houden met alle betrokken eigenaars van zone 2.	Niet van toepassing.
<b>Artikel 1 – zone voor wonen</b> <b>Deelzone 1A</b>			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B010	De STV zijn onuitvoerbaar en brengen geen eenheid in de architectuur (de bouwdiepte van de percelen is onvoldoende om aan de STV te beantwoorden). Bestaande mansardedaken hebben erfgoedwaarde uit de wederopbouw en blijven best een geheel.	 <p>Zie GP - De STV stellen volgende: <b>Deelzone 1A</b> <u>Bestemming:</u> Hoofdbestemming: wonen: grondgebonden ééngezinswoningen.</p>	De GECORO vraagt aan de ontwerper om het STV inzake de minimale bouwdiepte van de achtertuin nader te onderzoek gelet op de bestaande toestand.

*Nevenbestemming: kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.*

*Inrichting:*

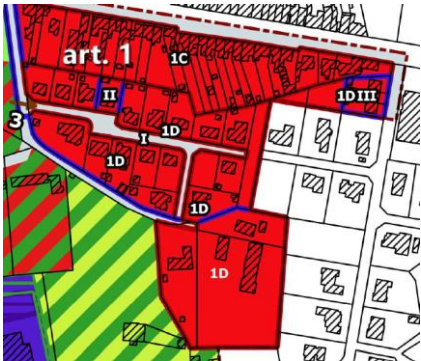
- *Typologie: rijbebouwing.*
- *Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen plus een hellend dak. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.*
- *Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m. **De achtertuin dient evenwel een minimale diepte te hebben van 8m.***
- *Bouwdiepte verdieping: maximaal 14m.*
- *Bebouwingsgraad:*
  - *Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m<sup>2</sup>: vrij.*
  - *Percelen tussen 150m<sup>2</sup> en 300m<sup>2</sup>: maximaal 75%.*
  - *Percelen tussen 300m<sup>2</sup> en 600m<sup>2</sup>: maximaal 225m<sup>2</sup> of 50%.*
  - *Percelen groter dan 600m<sup>2</sup>: maximaal 300m<sup>2</sup> of 40%.*
- *De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming dient kleiner te zijn dan de netto-vloeroppervlakte van de hoofdbestemming. De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 100 m<sup>2</sup>.*

*De GECORO stelt dat de minimale 8 meter tuinzone inderdaad niet realistisch is gelet op de beperkte bouwdiepte van de percelen. De GECORO*

		<p>suggereert aan de ontwerper om dit nader te bekijken.</p> <p>Wat betreft de bemerking aangaande de mansardedaken die een zekere erfgoedwaarde hebben en best één geheel vormen, wordt dit niet gevolgd door de GECORO.</p> <p>De straat bevat op dit moment geen eenheid. Er rest slechts één min of meer originele woning.</p>	
<p><b>Artikel 1 – zone voor wonen</b>  <b>Deelzone 1B</b></p>			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B010	<p>Meergezinswoningen die ombuigen langs de begraafplaats zijn te belastend voor de omgeving.</p> <p>Ook de ontwerpers van de begraafplaats hebben dit niet gewenst.</p> <p>"Bij een meergezinswoning kon de bebouwing ter hoogte van art 13 omgeplooid worden."</p> <p>Deze beschrijving is onduidelijk en niet gelimiteerd.</p> <p>Een zachte verbinding tussen de Meenseweg en achterliggende zone 2 is een vorm van onteigening en kan niet. Daar is geen recht van uitweg en wij zijn ook niet van plan dit toe te laten.</p>	<p>Zie GP</p>  <p>De STV stellen volgende:</p> <p>Meergezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen waarvan de 4<sup>e</sup> bouwlaag maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvat. Elke bouwlaag krijgt een</li> </ul>	<p>De GECORO vraagt om de term "omplooid" te verduidelijken in de STV.</p>


		<p><i>maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m.</i></li><li>• <i>Bouwdiepte verdiep: maximaal 14m.</i></li><li>• <i>Er is een kwalitatieve afwerking vereist richting art. 2 (zone voor woonpark) en art. 13 (zone voor militaire begraafplaats). Bij een meergezinswoning kan de bebouwing ter hoogte van art. 13 <b>omgeplooid worden</b>. Tussen de bebouwing van de betrokken zone en de zone voor militaire begraafplaats (art. 14) dient ruimte voorzien worden voor een zachte verbinding tussen de Meenseweg en de achterliggende zone 2. Indien nodig kan deze ruimte voorzien worden met een voldoende breedte voor de brandweertoegankelijkheid.</i></li></ul> <p>De GECORO stelt dat volgende dient begrepen te worden:</p> <p>Omgeplooid worden = als er een meergezinswoning zou gerealiseerd worden, dan kan deze in principe retouren met twee voorgevels, één kant Meenseweg en één kant begraafplaats. Langs de begraafplaats kan dan een zachte verbinding worden aangelegd.</p> <p>De bezwaarindiener gaat hier niet mee akkoord en stelt dat aangezien er geen onteigeningsplan gekoppeld is aan het RUP, deze realisatie nooit zal uitgevoerd kunnen worden zolang er geen akkoord in van de eigenaar.</p> <p>De GECORO durft te suggereren aan het bestuur om in het belang van de doorwaadbaarheid, toch een onteigeningsplan te koppelen aan het RUP.</p>	
--	--	--	--

		Er wordt bemerkt dat een onteigeningsplan hier niet opgemaakt worden aangezien het geen onteigening is ivf algemeen nut maar wel handelt over particulieren initiatieven, i.c. een private woonontwikkeling.	
<b>Artikel 1 – zone voor wonen</b>			
<b>Deelzone 1B</b>			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	<b>Conclusie   Voorstel tot aanpassing</b>
B10	<p>Bij het mogelijks bouwen van meergezinswoningen langs de Meenseweg staat in vergelijking met andere meergezinswoningen niet vermeld wat er met autostaanplaatsen moet gebeuren.</p> <p>Overall wordt veel groen gevraagd maar hier laat men de kans open om parkings en autostaanplaatsen te bouwen wat niet passend is in een groen kader.</p>	<p>De GECORO verwijst naar de Algemene bepalingen die zijn opgenomen in de STV. Zie hieronder:</p> <p>De Algemene Bepalingen bevatten volgende definitie inzake <u>Meergezinswoningen</u> <i>Een meergezinswoning is een gebouw/pand waarin twee of meer volledig gescheiden woonentiteiten zijn gelegen en waarbij de inkomhal gemeenschappelijk is. Voor meergezinswoningen dienen 1,6 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien worden.</i></p> <p>In die zin stelt de GECORO dat deze bepaling van toepassing is op de mogelijkheid om ook meergezinswoningen te bouwen in deelzone 1B</p> <p>Dit is een terechte bemerking. De STV dienen verduidelijkt te worden.</p>	De GECORO vraagt aan de ontwerper om het “groenaspect” te verduidelijken in de STV.

	<p>Hierbij wordt ook opgemerkt dat achteraan richting Watertorenstraat 18 en 20 geen uitweg is en ook niet zal worden toe gestaan.</p> <p>Er staat beschreven dat: " Meergezinswoningen worden enkel toegelaten indien de deelzone zich als één geheel ontwikkelt." Maar welke garantie wordt er gegeven dat daarop geen afwijkingen kunnen worden toegestaan?</p>	<p>De GECORO is van mening dat het plan geen enkele garantie op realisatie inhoudt gelet op het gegeven dat het hier een private ontwikkeling behelst.</p>	
<p><b>Artikel 1 – zone voor wonen</b> <span style="background-color: red; color: black;">[REDACTED]</span>  <b>Deelzone 1D</b></p>			
<p>Bezwaar</p>	<p><u>Samenvatting bezwaar</u></p>	<p>Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging</p>	<p><b>Conclusie   Voorstel tot aanpassing</b></p>
<p>B10</p>	<p>De woningen Watertorenstraat 18, 20 en 24 bevinden zich in dezelfde situatie als woningen Meenseweg 152A en 154 onder art 1D.</p>	<p><i>Zie GP DEELZONE 1D</i></p>  <p><i>STV deelzone 1D</i>  <b>DEELZONE 1D</b></p> <p><u>Bestemming:</u>  <i>Hoofdbestemming: wonen: grondgebonden ééngesinswoningen.</i>  <i>Nevenbestemming: kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.</i></p>	<p>De GECORO vraagt aan de ontwerper of het nodig is om voor de percelen Meenseweg 152A en 154 een aparte zonerings te voorzien met bijhorende STV.</p>



		<p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Typologie: halfopen of open bebouwing.</i></li><li>• <i>Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een hellend dak. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i></li><li>• <i>Bouwwrije zijdelingse strook: minimaal 3m breed. Het is mogelijk om in de bouwwrije zijdelingse strook één carport te voorzien. De carport dient ingeplant worden op minstens 3m achter de voorgevel. De carport wordt beperkt met een maximale bouwoppervlakte van 30m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3m. De carport dient uitgevoerd worden als een open constructie, namelijk met minstens 3 open gevels.</i></li><li>• <i>De achtertuin heeft een minimale diepte van 8m.</i></li><li>• <i>Bebouwingsgraad:</i><ul style="list-style-type: none"><li>○ <i>Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m<sup>2</sup>: vrij.</i></li><li>○ <i>Percelen tussen 150m<sup>2</sup> en 300m<sup>2</sup>: maximaal 75%.</i></li><li>○ <i>Percelen tussen 300m<sup>2</sup> en 600m<sup>2</sup>: maximaal 225m<sup>2</sup> of 50%.</i></li><li>○ <i>Percelen groter dan 600m<sup>2</sup>: maximaal 300m<sup>2</sup> of 40%.</i></li></ul></li><li>• <i>De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming dient kleiner te zijn dan de netto-vloeroppervlakte van de hoofdbestemming. De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 100 m<sup>2</sup>.</i></li></ul>	
--	--	---	--

		De GECORO stelt dat het de bedoeling was en is om het binnengebied van zone 2 te ontwikkelen. De twee grote loten Meenseweg 152A en 154 sluiten niet aan bij de bestaande kavels van deelzone 1D. Eventueel kan hier een apart artikel aan gegeven worden.	
B10	Wensen de omgeving van de groep woningen Watertorenstraat 18, 20, 24 samen te brengen onder één gemeenschappelijk artikel dat voorziet in een zone voor behoud en met de mogelijkheden van max. 40 % bebouwing waarvan max. 50% nevenfunctie kan hebben niet storend met de woonomgeving.	De GECORO stemt hier niet mee in. Niks belet dat de bestaande grondgebonden woningen behouden worden.	Geen aanpassing
<b>Artikel 2 – zone voor woonpark</b> 			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B002 B003 B011	Willen geen hoge bebouwing of stapelwoningen in de zone voor woonpark	De STV laten volgende toe: <i>Meergezinswoningen en stapelwoningen:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Footprint meergezinswoning of per blok aaneengeschakelde stapel-woningen: maximaal 400m<sup>2</sup>.</i></li> <li>• <i>Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus één teruggetrokken bovenste bouwlaag, waarvan de teruggetrokken bouwlaag maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvat. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i></li> </ul> De GECORO stelt dat in kader van het vergunningenbeleid er over gewaakt kan worden dat	Geen aanpassing.

		<p>eventuele hinder geminimaliseerd wordt en dat de juiste afstanden ten aanzien van de perceelsgrenzen gerespecteerd worden.</p> <p>De STV zijn heel helder en spiegelen een omgeving voor die getypeerd wordt door groenaanleg.</p> <p>De groenaanleg zal de bouwhoogte in zekere zin maskeren.</p>	
B003 B012	Quid schaduwstudie	<p>De AB uit de STV van het RUP stellen volgende:</p> <p><i>Schaduwstudie</i>  <i>Bij elke vergunningsaanvraag met betrekking tot het optrekken van een bouwvolume met een hoogte van <b>meer dan 15m</b> moet een schaduwstudie toegevoegd worden om het effect op de omgeving te kunnen beoordelen.</i></p> <p>De GECORO stelt voor om dit te wijzigen naar 9 meter.</p>	De GECORO vraagt de ontwerper om de AB aan te passen naar 9meter hoogte ipv 15 m hoogte.
B003 B010 B11	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De ontworpen inplanting van de meergezinswoningen is te dicht van de verkaveling Weldadigheidsstraat.</li> <li>- Gezien de beperkte afmetingen van de afzonderlijke percelen zullen meergezinswoningen altijd storend zijn voor de omgeving. De wilde inplanting van vooropgestelde meergezinswoningen toont geen respect voor de bestaande bebouwing en de bewoners.</li> <li>- Indien er toch meergezinswoningen worden geplaatst, wordt een bouwvrije afstand van 20m gevraagd t.a.v. het perceel Meenseweg 146A.</li> <li>- Meergezinswoningen worden niet aanvaard in omgeving van bestaande woningen of perceelsgrenzen. (Minimum 20m van perceelsgrens of bestaande bebouwing)</li> </ul>	<p>Het betreft hier inrichtingsvoorstellen opgenomen in de toelichtingsnota, i.c. Ontwerpend Onderzoek.</p> <p>De Algemene Bepalingen van de STV stellen volgende:</p> <p><b><u>Inrichtingsstudie:</u></b>  <i>Bij elk nieuw aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woon- en/of bedrijfsontwikkeling met nieuwbouw <b>dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden.</b> De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Volgende elementen dienen minimaal weergegeven worden op het globaal</i></p>	Geen aanpassing.

		<p><i>inrichtingsplan: (1) Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming, aanduiding van de bouwhoogtes en verschijningsvorm. (2) Inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. <b>Het ontwerpend onderzoek uit dit RUP is hierbij richtinggevend. Indien hiervan afgeweken wordt, moet gemotiveerd worden op welke manier de nieuwe visie een meerwaarde vormt t.o.v. het ontwerpend onderzoek.</b></i></p> <p>De GECORO stelt dat het ontwerpend onderzoek aanzien wordt als een <a href="#">potentiescan</a>. De schaduwstudie zal meer inzicht geven bij de beoordeling van elke omgevingsvergunningaanvraag. De toepassing van de 45° - regel is over het algemeen ook een goede aftoetsing.</p>	
B003	Waardevermindering bestaande eigendommen	De GECORO stelt dat dit geen ruimtelijk aantoonbaar bezwaar is.	Geen aanpassing.

B002 B011	Willen eengezinswoningen en stellen zich de vraag of er nood is aan nog extra stapelwoningen /hoogbouw in Ieper. Bezwaarindieners weten met zekerheid dat er nood is aan grond voor open bebouwing.	<p>De STV van artikel 2 laten ook eengezinswoningen toe.</p> <p>Zie STV</p> <p>Eénggezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Typologie: (half)open of gesloten bebouwing.</i></li> <li>• <i>Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i></li> <li>• <i>Bouwvrije zijdelingse strook: minimaal 3m.</i></li> <li>• <i>De achtertuin heeft een minimale diepte van 8m.</i></li> </ul> <p>De redenering dat er geen meergezinswoningen nodig zijn, is niet aangetoond noch bewezen.</p>	Geen aanpassing.
B003	Vragen verduidelijking aangaande erfgoed Meenseweg 144 – 142 Sloop al dan niet toegestaan?	<p>Zie STV</p> <p>Erfgoed Meenseweg 142 en 144:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Erfgoedwaarde: Het hoofdvolume mag niet gesloopt worden tenzij het casco (muurwerk en funderingen) in slechte staat verkeert of indien aangetoond kan worden dat het behoud niet opweegt ten opzichte van de erfgoedwaarde, waardoor het niet te restaureren valt zonder afbraak.</i></li> <li>• <i>Uitbreidingen: Beperkte uitbreidingen tot 20% van het oorspronkelijke volume zijn toegelaten. De uitbreiding dient met respect te gebeuren voor het erfgoed.</i></li> <li>• <i>Bijkomende bebouwing is enkel mogelijk onder de vorm van meergezinswoningen, volgens voorgaande voorschriften, en is beperkt op de betrokken percelen:</i></li> </ul>	Geen aanpassing

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Op het perceel Meenseweg 142 kunnen maximaal 2 meergezinswoningen opgericht worden.</i></li> <li>○ <i>Op het perceel Meenseweg 144 kan maximaal 1 meergezinswoning opgericht worden.</i></li> </ul> <p>De GECORO is van mening dat het STV heel helder is.</p>	
B003	<p>Blijft omliggende weide Meenseweg 144 bestaan?  Blijft buitenzijde park met haag en bomen bestaan?  Blijft gevoel van rust en groen bewaard?</p>	<p>De GECORO stelt dat zolang het project niet gerealiseerd wordt, de bestaande toestand – weide - blijft.</p> <p>Enmaal een ontwikkeling op gang komt, zal ook hier voldoende aandacht worden besteed aan de groeninrichting – zie STV woonpark</p> <p>De STV bieden volgende garanties   en leggen voorwaarden op tvv een maximaal behoud.</p> <p>Zie hieronder STV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Het inplanten van nieuwbouwwolumes dient te gebeuren met behoud van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden. Bij een vergunningsaanvraag dient een nota toegevoegd te worden met de krijtlijnen van het historisch tuinontwerp en een inventaris van het bestaande plantenbestand en dient aangetoond te worden dat bij de inplanting van gebouwen en verhardingen hiermee zoveel als mogelijk rekening gehouden werd.</i></li> </ul>	Geen aanpassing

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Plantenbestand (niet-limitatief): hoogstambomen, hagen, heesters</i></li> <li>• <i>Elke omgevingsvergunningsaanvraag dient te vertrekken vanuit de inventarisatie van het bestaande groenbestand en dient rekening te houden met deze intrinsieke natuurwaarden waar het maximaal behoud van voorop staat.</i></li> </ul>	
B007	<p><u>Meer mogelijkheden voor het bestaande gebouw toestaan:</u>  Het ontwerp RUP Zuiderring spreekt over een uitbreiding van het volume met 20%. (dus amper 20m<sup>2</sup> bruto over 3 bouwlagen).  Om de toekomst van de bestaande woning te garanderen en de woning aan te passen aan de hedendaagse woon- of werkvereisten is de uitbreiding met 250m<sup>2</sup> een realistische bepaling.</p>	<p>Zie STV  <i>Erfgoed Meenseweg 142 en 144:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Uitbreidingen: Beperkte uitbreidingen tot 20% van het oorspronkelijke volume zijn toegelaten. De uitbreiding dient met respect te gebeuren voor het erfgoed.</i></li> </ul> <p>De GECORO stelt dat het percentage 20% idd heel beperkend is. De GECORO is evenwel van mening dat de architecturale uitwerking van een project ondergeschikt dient te blijven tot de bestaande footprint.</p> <p>Om de discussie over 20 % of meer te beslechten zou eventueel een uitbreiding met een maximum van 1/3 toegestaan kunnen worden.  Ook moet durven worden gesteld dat de “villa” als uitgangspunt totaal niet functioneel is en slecht functioneel kan worden mits grondige aanpassing.  Laat dit nu juist de uitdaging zijn voor de site van het “Kasteelpark”. Met de juiste maat en sterke architectuur moet kwaliteit kunnen worden gerealiseerd. Te beperkende voorschriften dwingen tot verloedering, wat niet de bedoeling kan zijn.  Sterke begeleiding in het kader van de</p>	<p>De GECORO laat het aan het oordeel van het College van Burgemeester en Schepenen om dit voorschrift al dan niet iets ruimer   soepeler te voorzien.  De GECORO pleit voor een architectuur die het te behouden gebouw “sterker” moet maken. Of dit nu met horizontale of verticale accenten moet, wordt overgelaten aan het oordeel van de vergunningsverlener.</p>

		<p>totstandkoming van de vergunning kan hier garanties bieden. Er moet tevens op gewezen dat deze bezwaarschriftindiener de enige is die proactief aangeeft er wel iets te willen ontwikkelen, anders blijft dit RUP dode letter, wat niet de bedoeling is.</p> <p>De GECORO is er zich echter ook van bewust dat het risico op een maximalisering van voorschriften erg groot is. Het is aan de ontwerper om die 20% zo creatief mogelijk in te zetten als uitbreiding. Indien het College van Burgemeester en Schepenen meent dat dit voorschrift iets ruimer   soepeler mag gesteld worden, dan heeft de GECORO daar geen probleem mee mits gewaakt wordt over de kwaliteit.</p> <p>De GECORO stelt voor dat de ontwerper dit voorschrift nog eens nader bekijkt in functie van een kwalitatieve invulling.</p> <p>Ook moet wellicht iets meer uitdrukkelijk vermeld worden dat het park publiek toegankelijk moet zijn.</p> <p>Wat de bijkomende bebouwing betreft is de GECORO van mening dat de STV zeer goed zijn en ook in die zin moeten behouden worden, in het bijzonder</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Bijkomende bebouwing is <b><u>enkel mogelijk onder de vorm van meergezinswoningen</u></b>, volgens voorgaande voorschriften, en is beperkt op de betrokken percelen:</i></li></ul>	
--	--	---	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>Op het perceel Meenseweg 142 kunnen maximaal 2 meergezinswoningen opgericht worden.</i></li> <li>○ <i>Op het perceel Meenseweg 144 kan maximaal 1 meergezinswoning opgericht worden.</i></li> </ul>	
B007	Vraag om het aantal verplichte parkeerplaatsen te beperken tot 1 parkeerplaats per woongelegenheid ipv 1,6/we	<p>Zie STV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <i>Er dient 1,6 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien worden. Het parkeren dient ondergronds opgevangen te worden met uitzondering van een beperkte bezoekersparking van maximaal 5 plaatsen per meergezinswoning.</i></li> </ul> <p>De GECORO volgt dit bezwaar niet. Er moet immers voldoende parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd. De GECORO wenst de norm van 1,6 aan te houden. De GECORO suggereert om het bovengronds parkeren verplicht te voorzien in waterdoorlatende materialen.</p>	Geen aanpassing.
B010	<p>Het gaat niet op dat zones die nu in het gewestplan parkgebied zijn en nu worden omgezet in woonpark op dezelfde manier behandeld worden als zones die woongebied zijn en nu zouden worden ontwikkeld.</p> <p>Het gaat niet op dat eigendommen Watertorenstraat 18, 20 en 24 in woonzone op dezelfde manier behandeld worden als noord-oost gelegen parkgebied op gewestplan.</p>	<p>De GECORO volt deze redenering niet. Het RUP is een uitvoering van het GRS.</p>	Geen aanpassing

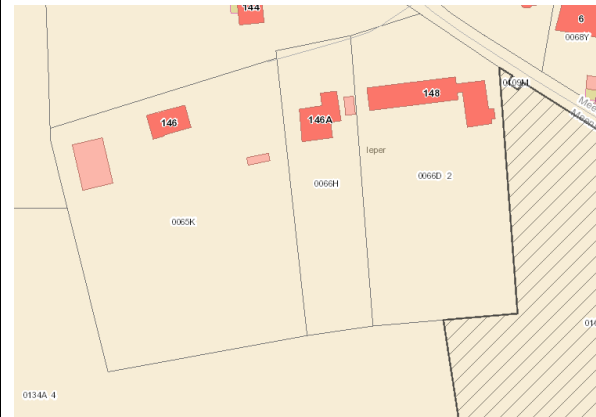
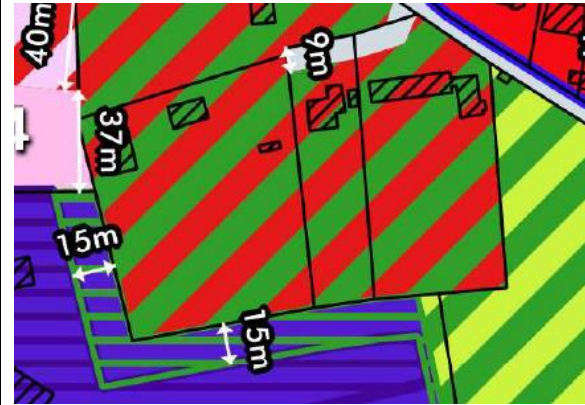
B010	<p>Publieke groenzone van 50m<sup>2</sup> per woongelegenheden is een vorm van onteigening die niet aanvaard wordt. Wij stellen vast dat wie woningen wil bij creëren, openbaar moet worden, terwijl de echte parken en art 12 dit niet moeten doen en toch mogen bouwen; Kwestie van ongelijke behandeling.</p> <p>Publiek toegankelijk zijn is goed voor parken als dusdanig maar heeft voor beperkte woonentiteiten geen nut.</p>	<p>Zie STV</p> <p>Park:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Publiek groen: Er dient een publieke groenzone ingericht worden van minstens 50 m<sup>2</sup> per woongelegenheden, die een verbinding vormt tussen de Meenseweg, de Weldadigheidstraat, de Watertorenstraat en het kasteelpark Picanol.</i></li> <li>• <i>Het park moet een landschappelijke en sociale functie vervullen, doorwaadbaar en publiek toegankelijk zijn.</i></li> </ul> <p>De GECORO stelt dat de aanleg van 50m<sup>2</sup> per woonentiteit een minimum is. Dit zorgt voor het groen karakter van de woonontwikkeling. De GECORO verwijst naar de mogelijkheden van de vergunningverlener om lasten op te leggen. De GECORO bepleit de meerwaarde van de aanleg van de groenzone t.a.v. de bewoners van de aanpalende percelen.</p> <p>De GECORO wenst volledigheidshalve aan te halen dat de kostprijs voor onderhoud van de klassieke Vlaamse verkaveling versus de kostprijs voor de aanleg / onderhoud van collectief groen best eens wordt onderzocht.</p>	Geen aanpassing.
B011	<p>Meenseweg 146A is bestemd als artikel 2. Het is een ongelijke behandeling dat deze woning niet in zone 1D valt. Wij worden anders behandeld / benadeeld tov de eigenaars van een woning in zone 1D; dit is onbegrijpelijk en</p>	<p>De GECORO verwijst naar het eerder gestelde dat de bestaande toestand kan behouden worden zolang er geen privaat woonontwikkelingsinitiatief wordt</p>	Geen aanpassing.


onrechtvaardig. Wat is de reden hiervoor?  
Onze grond is in het verleden nooit parkgebied geweest. Dit wensen we zo te behouden.  
De achterste zone van onze grond is tuingebied. Voor ons mag dit tuingebied blijven. De achterste 10 à 15 meter van onze grond is bos. Zo voorzien we een buffer met de industrie en creëren we een groene long voor Ieper. Dit groene karakter wensen we zeker te behouden.

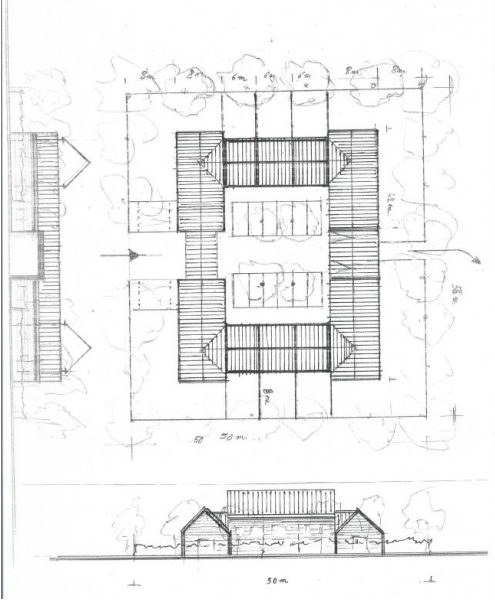
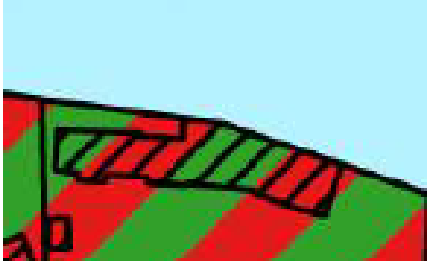
We stellen vast dat geen enkele van de eigenaars van de omliggende gronden die omgebouwd zouden worden tot woonpark, met deze ombouw akkoord gaan. Waarom wordt dit dan toch voorgesteld, en opnieuw zonder overleg met de bewoners? Kunnen wij samen met onze burens uit dit RUP worden gehouden zodat alles blijft zoals het is?


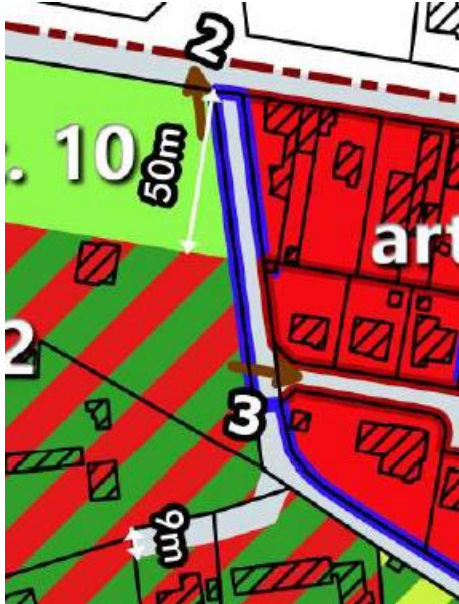
gestart met medewerking/goedkeuring van de betrokken eigenaars.

Zie GP



			
B008	<p>Wensen de bestaande toestand van de hoeve Watertorenstr. 24 te behouden, i.c. STV volgens BPA Kruiskalsijde OF de bestemming te voorzien onder Art. 1 (zone voor wonen, subcategorie woongebied) deelzone 1D.</p> <p>Het bezwaar bevat een voorstel voor omzetting tot "parkhoeve".</p>	<p>De woning is op dit moment niet bewoond. De bestaande toestand kan perfect behouden worden.</p> <p>Wat het voorstel tot een omzetting van de woning Watertorenstraat 24 tot parkhoeve betreft, is de GECORO van mening dat dit wellicht mogelijk kan zijn, mits er een doorsteek / ontsluiting aan gekoppeld wordt en dit bijdraagt tot een ontwikkeling van de volledige zone.</p> <p>Het aftoetsen van een "voorstel" behoort evenwel niet tot de bevoegdheden van de GECORO.</p>	Geen aanpassing.

			
B011	<p>Er wordt gesproken over een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare. Onze grond is 2.400m<sup>2</sup> inclusief de straat. De betekent dat 6 wooneenheden op onze grond kunnen gezet worden. Gezien op het hellend terrein is dit niet haalbaar.</p> <p>Bemerkning: in andere documenten zien we dat voor woonparken een wooneenhedendichtheid van 15/ha een maximum is. Wat is correct?</p>	<p>Zie STV</p> <p><i>Inrichting:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Woondichtheid: er dient in de zone een minimale dichtheid gehaald te worden van 25 wooneenheden per hectare.</i></li> <li>• <i>Bij elk nieuw aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woonontwikkeling met nieuwbouw of herbouw dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden, zoals bepaald in de algemene bepalingen.</i></li> </ul> <p>De GECORO stelt het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een woondichtheid oplegt van minstens 25 woningen per hectare voor het stedelijk gebied en 15 woningen per hectare voor het buitengebied.</p>	Geen aanpassing.

		Aangezien het RUP gelegen is binnen de afbakening van het stedelijk gebied Ieper, geldt hier een minimum woondichtheid van 25we/ha.	
<b>Artikel 2 – zone voor woonpark</b> <b>ONTSluitING</b> 			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B003	Willen geen bijkomend autoverkeer via zijtak Meenseweg.	<p>Zie GP</p>  <p>De GECORO stelt dat dit een openbare weg is. De weg zal in kader van mobiliteit nader bekeken</p>	Geen aanpassing

		<p>worden, in het bijzonder of deze weg de bijkomende mobiliteit kan verdragen en voldoende veilig is. Sowieso zal het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn gelet op het aantal wooneenheden die mogelijks ontsluiten via deze weg.</p> <p>Het RUP voorziet een zachte verbinding doorheen art 2 en geen harde verbinding. Het toenemend autoverkeer zal dus beperkt zijn.</p>	
B011 B003	<p>Het kruispunt ter hoogte van café De Kerselaar is nu reeds heel onveilig. Binnenkort opent een crèche op dit kruispunt wat de veiligheid zeker niet zal bevorderen. Ook een deel van de verkaveling 'De Vloei' ontsluit via dit kruispunt. Extra woningen in de buurt zouden zorgen voor nog extra verkeer; zodat dit qua veiligheid onverantwoord is om dit kruispunt niet heraan te leggen. Wij zijn voorstander van de aanleg van een rond punt.</p> <p>Wij hebben gekozen voor deze grond omwille van de rustige locatie, binnen een woonzone. We merken dat de Meenseweg ter hoogte van de Steverlyncklaan en de Hovelandlaan niet aangepast is aan de huidige ontwikkelingen (de Vloei, kinderdagverblijf). Voor ons is dit dus niet te begrijpen dat nog nieuwe ontwikkelingen zouden gebeuren die nog extra druk plaatsen op de nu al onveilige en onaangepaste wegen.</p> <p>Welke ingrepen zijn voorzien tvv de toenemende verkeersdruk?</p>	<p>De GECORO stelt dat het kruispunt buiten het plangebied van het RUP valt.</p> <p>De GECORO vult aan dat de inrichting van het kruispunt wellicht herbekeken zal worden bij de heraanleg van de Meenseweg.</p> <p>De Meenseweg is een lokale weg die wel wat meer verkeersdruk verdraagt en die in het recente verleden al sterk werd ontlast door de aanleg van de Zuiderring.</p>	Geen aanpassing
B012	<p>Bezwaar tegen de in en uitritten van de verkavelende zone. Er wordt een aangepast voorstel van ontsluiting voorgesteld.</p>	Zie hierboven.	Geen aanpassing



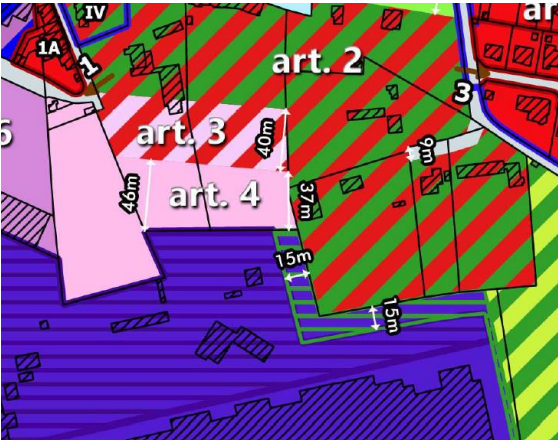


⊗ = Doorgang afsluiten

B011	De weg die toegang geeft tot de woning Meenseweg 146A is onze eigendom. De bewoners van huisnummers 144 en 146 genieten van erfdiensbaarheid op ons stuk straat. Wij zijn in geen geval bereid om 'plots' de bewoners van meer dan 2 woningen erfdiensbaarheid te geven.	De GECORO herhaalt dat de bestaande toestand kan aangehouden worden zolang er geen privaat woonontwikkelingsproject wordt opgestart in overleg en met de goedkeuring van alle betrokken eigenaars. Het is aan de ontwikkelaars om hier tot een consensus te komen.	Geen aanpassing
B005	De ontsluitingsopties moeten duidelijker en eenduidig vastgelegd worden, temeer o.m. hoe het perceel Watertorenstraat 24 met erfdiensbaarheden moet ontsloten worden.	De GECORO wenst aan te halen dat verschillende opties expliciet zijn opgenomen in het dossier met de uitdrukkelijke bedoeling meer realisatiekansen te creëren.	Geen aanpassing



<p>Artikel 3 – zone voor wonen of huisnijverheid </p> <p>(deze zone kan deels of volledig voor beide bestemmingen gebruikt worden. Door wonen geldt artikel 2 – voor huisnijverheid geldt artikel 4.</p> <p>Artikel 4 – zone voor huisnijverheid </p>			
B010 B008	<p>Deze zone moet langs dezelfde weg bereikbaar zijn als ART 4 dit voor zowel woningen als mogelijke ateliers.</p> <p>Door het beperken van de grootte van de ateliers voor huisnijverheid kan dit geen probleem zijn.</p> <p>Niet akkoord dat de ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten voor huisnijverheid niet zou mogen gebeuren aan de zijde van de woningen.</p>	<p>Zie GP</p>  <p>De GECORO stelt dat dit idd zo is opgenomen in de STV. Het betreft hier evenwel een kleinschalige zone waarbij twee wegen worden aangelegd. Dit is een dure realisatie. De GECORO vraagt zich af of dergelijke betonning niet wat in strijd is met de aandacht voor het groen van de naastliggende zone?</p> <p>De GECORO stelt voor om dit niet expliciet als STV op te nemen.</p> <p>Indien de straat langs de zuidzijde wordt geëlimineerd, kan de bebouwing van de</p>	<p>De GECORO stelt voor om de <u>verplichte</u> aanleg van een dubbele ontsluiting niet expliciet op te nemen in de verordenende STV maar wel als een mogelijkheid (indien de configuratie van artikel 4 – zone voor huisnijverheid dit toelaat).</p>

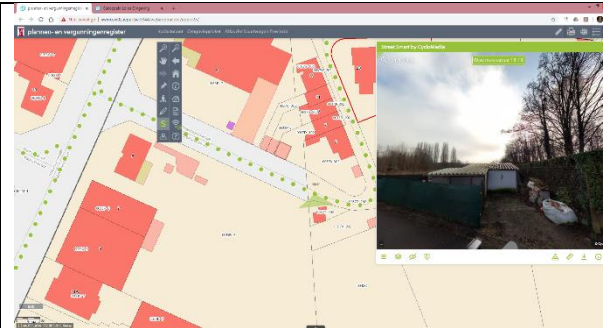
		huisnijverheid ook een geluidsberm vormen tov Picanol.	
B005 B008	<p>Waar de noodzakelijk geachte buffer bij zone 4 wordt gelegd (in de vorm van een bestemming voor bedrijvigheid en bestemming voor bedrijvigheid en wonen), wordt t.a.v. van de verder oostelijk gelegen “zone voor woonpark” diezelfde buffer op het terrein van Picanol voorzien.</p>	<p>Zie GP en STV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De zone voor huisnijverheid moet een bufferende functie uitoefenen tussen het wonen art. 2 (zone voor woonpark) en de bedrijvigheid in art. 5 (zone voor bedrijvigheid) en art. 6 (zone voor een regionaal bedrijf).</li> </ul>  <p>De GECORO stelt voor dat die 15meter bufferzone doorgetrokken wordt op <a href="#">onder artikel 4 – op de gronden van de site Picanol.</a></p> <p>De GECORO verwijst naar het hierboven gestelde om de bebouwing van de huisnijverheid toe te staan tot op de perceelsgrens ivf geluidswering.</p> <p>Indien dit niet mogelijk is, dan wordt de suggestie gedaan om eventueel de bufferzone (levend groen) te combineren met een geluidsmuur van 3m hoogte.</p>	<p>De GECORO stelt voor dat die 15meter bufferzone doorgetrokken wordt op <a href="#">onder artikel 4 – op de gronden van de site Picanol.</a></p> <p>De GECORO suggereert om de bebouwing van de huisnijverheid toe te staan tot op de perceelsgrens ivf geluidswering.</p> <p>Ook wordt de suggestie gedaan om eventueel de bufferzone (levend groen) te combineren met een geluidsmuur van 3m hoogte.</p>

B001

- Bezwaarindiener wenst zijn perceel te behouden in functie van garage, stalplaats voor, aanhangwagen en werk materiaal, ....
- Wenst op termijn op deze locatie een nieuwe dubbele of driedubbele garage te bouwen.

B013  
B014

- Wil niet dat de tuin herbestemd wordt ifv het bouwen van nieuwbouwwoningen.  
Wil de locatie behouden ifv berging/parkeren.



Het betreft het perceel gelegen in het uiterst noordelijke deel van zone 4.


Dit perceel is volgens het vigerend BPA Kruiskalsijde gelegen in een zone voor openbaar wegenis – zie hieronder



De onderliggende gewestplanbestemming is ambachtelijk gebied.

Geen aanpassing.



		<p>van de bedrijfsactiviteiten niet gebeuren aan de zijde van de woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gemotoriseerde ontsluiting moet aantakken op de Watertorenstraat.</li> </ul> <p>De GECORO stelt dat een hoogte van 10meter inderdaad hoog is voor deze kleine site van huisnijverheid. De GECORO suggereert om dit te beperken tot 8 meter hoogte = ongeveer de referentiehoogte van de loods Desodt.</p>	
B008 B010	<p>mogelijkheid voorzien om de bedrijfswoning los van het bedrijfsgebouw te bouwen, weliswaar dat bij verkaveling de woning en het atelier onafscheidelijk aan hetzelfde perceel dienen verbonden te zijn.</p> <p>Maximaal volume van 1000m<sup>3</sup> uitbreiden naar 1.500m<sup>3</sup>.</p>	<p>De GECORO stelt voor om de STV algemener te beschrijven, i.c. dat de woning fysisch aansluit bij het bedrijfsgebouw ipv de minimale 8meter overlapping.</p> <p>De voorgestelde 1.000m<sup>3</sup> lijkt meer dan voldoende.</p>	<p>De GECORO stelt voor om de STV wat aan te passen in de vorm van:=</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verplichting dat de woning fysisch aansluit bij het bedrijfsgebouw ipv de minimale 8meter overlapping.</li> </ul>
<b>Artikel 5 – zone voor handel en bedrijvigheid</b> 			
B009	<p>De woning Meenseweg 128 is opgenomen in zone 1 b zone voor wonen. De tuin van de woning is opgenomen in artikel 5 zone voor handel en bedrijvigheid. Het tankstation, gelegen Meenseweg 124 is ook opgenomen in artikel 5.</p> <p>Bij het voorontwerp werd reeds de vraag gesteld om de woning volledig op te nemen in zone 5.</p> <p>Deze vraag wordt hernomen, i.c. om de woning Meenseweg 128 op te nemen in zone 5. Zowel de woning als tankstation zijn eigendom van de vennootschap Lemenu NV.</p>	<p>De GECORO verwijst naar het eerder gesteld in het haar advies nav het Planologisch Attest. Zie <a href="#">advies GECORO dd. 13 december 2016</a></p> <p><i>“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</i></p>	Geen aanpassing.


		<p><i>een eventuele herlocalisatie van bepaalde activiteiten op de site Lemenu naar de woning”.</i></p> <p>Het lijkt dan ook logisch dit standpunt van de GECORO aan te houden. De STV voldoen aan het advies van de GECORO.</p> <p>Zie STV</p> <p><i>Bestemming:</i> <i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wonen: grondgebonden ééngezinswoningen of meergezinswoningen. Meergezinswoningen worden enkel toegestaan indien de deelzone zich als één geheel herontwikkelt.</i></li> <li>• <i>Kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen (2) verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</i></li> </ul> <p><i>Nevenbestemming: alle vermelde hoofdbestemmingen.</i></p>	
<b>Artikel 6 – zone voor bedrijvigheid</b>			
NO_001	Het RUP ontwerp Zuiderring voorziet in een zone voor kleine (ambachtelijke) bedrijven dat paalt aan de achterzijde van ons bedrijfsterrein. Een ontsluiting van ons bedrijfsterrein langs deze zone zou de verkeersveiligheid absoluut ten goede komen alsook de interne organisatie van ons bedrijf.	<p>Zie STV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>De gemotoriseerde ontsluiting van de zone gebeurt via de Steverlyncklaan. Dit gebeurt met maximaal 1 inrit en maximaal 1 uitrit of een gebundelde in- en uitrit.</i></li> </ul>	De GECORO stelt volgende op te nemen in de toelichtende kolom: “ indien de configuratie van artikel 4 – zone voor huisnijverheid dit toelaat – er

		<p>De GECORO stelt voor dat indien de configuratie van artikel 4 – zone voor huisnijverheid dit toelaat – er dient overeengekomen te worden met de initiatiefnemers.</p> <p>Een dubbel gebruik is steeds mogelijk mits voldoende aandacht voor de zachte weggebruikers.</p>	<p>dient overeengekomen te worden met de initiatiefnemers.</p> <p>Een dubbel gebruik is steeds mogelijk mits voldoende aandacht voor de zachte weggebruikers”.</p>
<b>Artikel 7 – zone voor regionaal bedrijventerrein</b>			
B006	<p>Uitdrukkelijke vraag van Picanol om toch ontsluiting te voorzien via de Zuiderring. Verzoek tot aanpassing van volgende elementen in het ontwerp RUP:</p> <p><u>Grafisch plan</u> : indicatieve locatie voor 1 ontsluiting langs de N37 aanduiden met een pijl</p> <p>Verzoek tot aanpassing STV * Artikel 7 , overdruk bufferzone :  “De bufferzone langsheen de Zuiderring kan niet onderbroken worden.”  <u>vervangen door</u>  “De bufferzone langsheen de Zuiderring kan enkel onderbroken worden ter hoogte van de ontsluiting naar de Zuiderring. De breedte van de onderbreking dient tot een noodzakelijk</p>	<p>Zie STV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>De gemotoriseerde ontsluiting via de Steverlyncklaan gebeurt met 4 toegangen. Toegang: een inrit of een uitrit of een gebundelde in- en uitrit. De site kent momenteel 4 toegangen op de Steverlyncklaan: 2 gebundelde in- en uitritten ter hoogte van de parking en 1 in- en 1 uitrit op de eigenlijke bedrijfssite (de inrit bevindt zich ten noorden van de huidige bedrijfsgebouwen, de uitrit ten zuiden, de interne circulatie op de bedrijfssite gebeurt in 1 richting en in wijzerszin rondom de gebouwen). - Er dient voldoende plaats op eigen terrein voorzien worden om wachtrijen voor vrachtwagens op eigen terrein op te vangen.</i></li> </ul> <p>De GECORO gaat akkoord met de aanduiding van een indicatieve locatie voor 1 extra ontsluiting langs de N37 met een pijl.</p> <p>De GECORO vraagt wel aandacht voor de zichtassen en de beleving komende van de rotonde Maaldestedestraat.</p>	<p>De GECORO stelt voor om volgende aanpassing op te nemen:  Grafisch plan : indicatieve locatie voor 1 ontsluiting langs de N37 aanduiden met een pijl.</p> <p>De GECORO vraagt wel aandacht voor volgende:  - de zichtassen en de beleving komende van de rotonde Maaldestedestraat.  - voldoende aandacht voor de verkeersveiligheid – eventueel ondergronds aanleggen van een fietspad – te financieren door de firma Picanol.</p> <p>Wat betreft de interne circulatie in wijzerszin vindt de GECORO dit niet nodig op te nemen in de STV.</p> <p>De GECORO stelt voor om de STV aan te passen in functie van de extra ontsluiting rekeninghoudend met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zichtas</li> </ul>



	<p><i>minimum beperkt te worden.</i></p> <p><i>De overgang tussen het bestaande groenbuffer en de onderbreking dient op een natuurlijke manier gerealiseerd te worden met dien verstande dat in de beplanting een graduele overgang dient voorzien te worden, zowel voor wat de dichtheid van de beplanting als de hoogte van het struweel. De functie van de groenbuffer dient te allen tijd maximaal gerespecteerd te worden."</i></p>	<p>Ook het perceel rechts van het gebouw dient laag bebouwd te worden zodat de te ontwerpen eyecatcher zijn doel niet verliest komende vanuit de rotonde Maaldestedestraat. Eventueel kan de parking naar rechts verschoven worden.</p> <p>Voldoende aandacht voor de verkeersveiligheid – eventueel ondergronds aanleggen van een fietspad – te financieren door de firma Picanol.</p> <p>Er wordt bemerkt dat de fietspaden verschillend zijn, in het bijzonder een dubberichtingsfietspad aan de kant van Picanol en een enkelrichtingspad aan de overzijde.</p> <p>Wat betreft de interne circulatie in wijzerszin vindt de GECORO dit niet nodig op te nemen in de STV.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoogte oostelijke bebouwing</li> <li>- verkeersveiligheid (in het bijzonder fietsers)</li> <li>- Aanvulling ontsluiting enkel in functie van personenverkeer (evt licht vrachtverkeer) maar in geen geval voor zwaar vrachtvervoer.</li> </ul>
B006	<p>Bezwaar tegen het opleggen van een maximum van 20.000m<sup>2</sup> parking op maaiveldniveau. Wanneer een verdere uitbreiding gewenst wordt, moet in meerdere bouwlagen gewerkt worden.</p> <p>Verzoek tot aanpassing artikel 7, Inrichting, het 7<sup>de</sup> punt <u>te vervangen door de volgende tekst</u> :</p> <p>"Het parkeren van personenwagens dient gebundeld te worden in 1 of meerdere parkings. Deze parkeergelegenheden hebben een gezamenlijke maximale grondoppervlakte van 25.000 m* (inclusief circulatieruimte). Indien meer ruimte nodig is, dient in meerdere bovengrondse of ondergrondse bouwlagen geparkeerd te worden."</p>	<p>Zie STV</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Het parkeren voor personenwagens dient gebundeld te worden in 1 of meerdere parkings. Deze parkeergelegenheden hebben een maximale grondoppervlakte van 20.000m<sup>2</sup> (inclusief circulatieruimte). Indien meer ruimte nodig is, dient in meerdere bovengrondse of ondergrondse lagen geparkeerd te worden.</i></li> </ul> <p>De GECORO stelt dat die huidige 20.000m<sup>2</sup> vrij arbitrair bepaald is en gaat akkoord met een aanpassing tot 25.000m<sup>2</sup>, mits bijzondere aandacht voor het goed omgaan met de schaarse ruimte die op deze plaats een zeer hoge potentiële waarde heeft zowel qua investeringskansen als tewerkstelling!</p>	<p>De GECOROR adviseert om de oppervlakte op te trekken tot 25.000m<sup>2</sup>.</p>



		De positie van de nieuw aan te leggen zuidelijke parking moet samen gezien worden met de visualiteit van het nieuwe kantoorgebouw die vanuit NO-richting in het oog zal/moet springen.	
B010 B011	In de zone is bijkomende zware activiteit voorzien richting Zuiderring; wat betekent zware activiteit en welke garantie is er dat geen bijkomende overlast zal komen?	De GECORO stelt dat de omgevingsvergunning hier uitsluitend over zal geven. Het team Mer heeft bij besluit van 25 september 2019 beslist dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.	Geen aanpassing.
<b>Artikel 7 – zone voor regionaal bedrijventerrein – Overdruk verbod op hinderlijke activiteiten</b> 			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	<b>Conclusie   Voorstel tot aanpassing</b>
B002 B004 B010 B011	Lawaaihinder: <ul style="list-style-type: none"> <li>- van metalen containers die over beton gesleept worden</li> <li>- Verkeersdrempels</li> <li>- Laden en lossen</li> <li>- Stortingen in containerpark (ook 's nachts)</li> <li>- Ventilatiegeluid</li> </ul>	De GECORO stelt dat alle elementen van hinder maximaal moeten geweerd worden in deze zone.	De GECORO vraagt aan de ontwerper om de definitie van “hinderlijke activiteit” duidelijk te definiëren in het RUP.
B002 B004 B010 B011	Geurhinder van gesmolten metaal	De GECORO stelt dat alle elementen van hinder maximaal moeten geweerd worden in deze zone.	
B004 B010 B011 B004	Bomen in de bufferzone zijn niet onderhouden Bomen te dicht van de perceelsgrens met de burens	Ondertussen is via mail bericht dat dit een omgewaaid boom betrof die reeds werd verwijderd. Het probleem zou opgelost moeten zijn.	
B004	Afwateringsprobleem	Ondertussen is via mail bericht dat het dwaalgravitair wordt geloosd richting Picanol.	

		De gracht werd geruimd waardoor de waterstagnatie in de weide opgelost zou moeten zijn.	
B006	<p>Verzoek tot aanpassing overdrukzone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o In eerste orde : schrapping van de overdruk en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften</li> <li>o in ondergeschikte orde: Aanpassing van de contour op het grafisch plan.</li> </ul> <p>Aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 7, overdruk 'verbod op hinderlijke inrichtingen'. De tekst "De zone bevat een verbod op hinderlijke activiteiten die niet verenigbaar zijn met de stedelijke woon(park-)omgeving. Hinderlijke activiteiten worden verder bepaald bij omgevingsvergunningsaanvragen." <u>vervangen door</u> "De zone bevat een verbod op activiteiten waarvan de hinder voor de omgeving ten gevolge van geur-, licht-, geluids- of andere emissies niet tot een aanvaardbaar niveau kan worden herleid. Er geldt een verbod op alle be- en verwerkingsactiviteiten of productie-inrichtingen."</p>	<p>Zie STV <i>Overdrukzone: verbod op hinderlijke activiteiten</i></p> <p><i>De zone bevat een verbod op hinderlijke activiteiten die niet verenigbaar zijn met de stedelijke woon(park-)omgeving. Hinderlijke activiteiten worden verder bepaald bij omgevingsvergunningsaanvragen.</i></p> <p>De GECORO stelt voor om de zone van het gebouw uit de zone voor hinderlijke activiteiten te halen.</p> <p>De GECORO suggereert om de <b>definitie van hinderlijke activiteit</b> in het RUP te beschrijven in het RUP. Onderzoek omzendbrief 2005 die alle rubrieken van het gewestplan definieert = inspiratie voor het definiëren van de term hinderlijke activiteit.</p>	<p>De GECORO vraagt om: - het gebouw uit de overdrukzone te halen De definitie van "hinderlijke activiteit" te definiëren in het RUP.</p> <p>Het voorstel van Picanol kan aanvaard worden, in het bijzonder aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 7, overdruk 'verbod op hinderlijke inrichtingen'. vervangen door "De zone bevat een verbod op activiteiten waarvan de hinder voor de omgeving ten gevolge van geur-, licht-, geluids- of andere emissies niet tot een aanvaardbaar niveau kan worden herleid. Er geldt een verbod op alle be- en verwerkingsactiviteiten of productie-inrichtingen."</p>
B010	Stellen vast dat er ondanks de klachten er geen MER onderzoek gebeurt en ook in de praktijk geen oplossingen geboden worden.	<p>ZIE GP De GECORO neemt hiervan akte. Er is een ontheffing gekregen van de MER plicht.</p>	Geen aanpassing.

Artikel 7 – zone voor regionaal bedrijventerrein - overdruk bufferzone

B010 stellen vast dat de bufferzone- groenzone tussen Picanol en woongebied woning Waterstraat 18 en 24 niet aanwezig is op het plan en ook op andere plaatsen verdwenen is, dit is onaanvaardbaar.



Zie eerdere aanpassing bufferzone

Artikel 8 – zone voor recreatie met landschappelijke inpassing

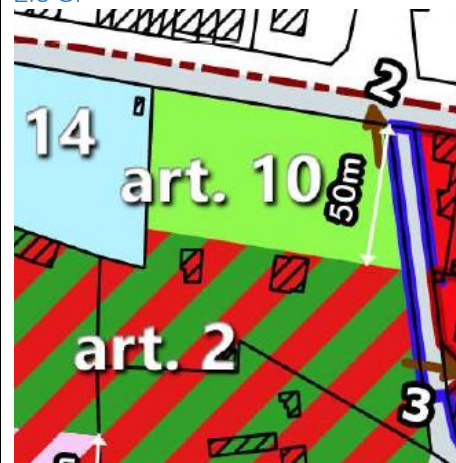
Artikel 9 – zone voor bouwvrij agrarisch gebied

Artikel 10 – zone voor park

B007 Inkleuring artikel 10 – voorstel om - Een zuid gerichte meergezinswoning gelegen tussen de Meenseweg en de bestaande vijver te kunnen ontwikkelen. Zie schets bijlage



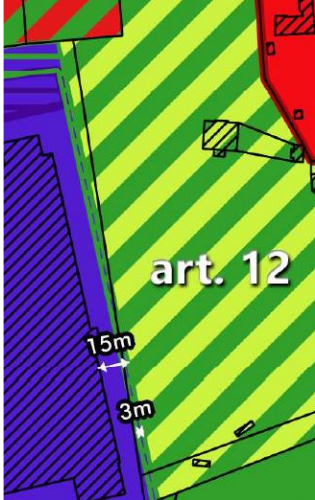
Zie GP

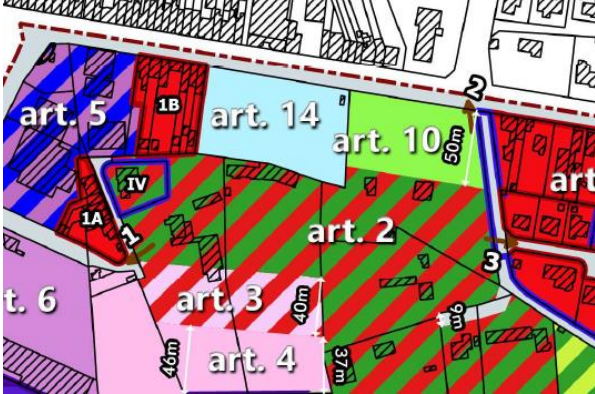


De GECORO stelt dat die 50m is ingetekend nav het advies van het Agentschap Natuur en Bos.

Geen aanpassing.

		<p>De intekening is arbitrair maar afgelijnd op de voorgevel van het kasteel wat evident is. Het behouden of verder opentrekken van het zicht (in het groen) op het kasteel is een meerwaarde. Gezien de huidige bestemming van het perceel parkgebied, dient de bestemming ter hoogte van de Meenseweg aangehouden te worden en kan het binnengebied mee ontwikkeld worden met art. 2.</p> <p>Behoudt van de vijver is een meerwaarde.</p>	
<b>Artikel 11 – zone voor bos</b> 			
		<p>De GECORO herneemt het gestelde van de GECORO. Is dit nu bos of weide – meer bepaald in functie van de ontwikkeling van een kantoorgebouw die op verantwoorde wijze in het oog springt. Niet schreeuwerig maar wel subtiel. Een halfdoorzichtige aanplant van streekeigen solitaires kan hier een insteek zijn.</p>	<p>De GECORO suggereert om een halfdoorzichtige aanplant van streekeigen solitaires hier als insteek o te nemen.</p>
<b>Artikel 12 – zone voor kasteelpark</b> 			
B008	Voor de overgang van zone voor regionaal bedrijf naar zone voor kasteelpark verminderd de groene bufferzone van 15 meter naar 3 meter. Dit is een volledige ongelijke behandeling tussen de verschillende eigenaars binnen het GRUP Zuiderring, daar waar dit niet het geval was in het BPA Kruiskalsijde	Zie GP	Geen aanpassing.

		 <p>De GECORO stelt dat dit is omdat het park zelf als buffer dient . Het is ook een steile wand.</p>	
Artikel 13 – zone voor openbare wegenis <span style="background-color: #d3d3d3; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>			
Artikel 14 – zone voor militaire begraafplaats <span style="background-color: #add8e6; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>			
Artikel 15 – zone voor waterwinning <span style="background-color: #add8e6; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>			
Indicatieve aanduiding: TRAGE WEG - <span style="background-color: #8b4513; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>			
B010	Aanduiding as pijlkop is veel te beperkend , staat iedere creativiteit in de weg en onrealiseerbaar. Fietsweg moet kunnen samen vallen met andere wegen. Trage weg mag geen sluikweg worden	Zie STV en GP	Geen aanpassing.

	<p>De hoofdweg moet de Meenseweg blijven          Fietsweg moet langs de Meenseweg komen bij heraanleg.</p>	 <p>Tussen pijlkoppunten (1), (2) en (3) dient minstens 1 trage weg gerealiseerd te worden.</p> <p>De trage weg dient een minimale begaanbare breedte van 2,5m te hebben.</p> <p>De as van pijlkop (1) kan maximaal 30m naar het noorden verplaatst worden.</p> <p>De as van pijlkop (2) kan maximaal 80m naar het westen verplaatst worden.</p> <p>De as van pijlkop (3) kan maximaal 40m naar het zuiden verplaatst worden</p> <p>De GECORO stelt dat er veel vrijheid is ingeschreven in de STV en dat dit de ontwikkeling van de zone ten goede komt.</p>	
B011	<p>Wordt er een zachte doorgang (voor fietser en voetgangers) voorzien zodat je vanuit de Weldadigheidsstraat op een veilige manier met de fiets tot bij het stadscentrum kan?</p>	<p>Die mogelijkheden bestaan.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>

B015	<p>Aanzet een globaal inrichtingsplan: voorstel om de trage wegen evenredig te verdelen over de verschillende percelen en deze zoveel als mogelijk tegenaan de perceelsgrenzen te voorzien.</p> <p>De aansluiting vanuit de Weldadigheidsstraat kan gebeuren via de zuidkant op de grens tussen percelen Robyn en Vandenberghe.</p> <p>De trage weg kan doorgekoppeld worden via de nieuwe wegenissen die worden aangelegd aan de Zuidkant van de percelen Barthier en Forrez. En die eveneens dienstig zijn als ontsluiting van de huisnijverheid.</p> <p>Er wordt geen gemotoriseerd doorgaand verkeer toegelaten dwars door het gebied.</p> <p>Een ontsluiting met een trage weg vanuit de Meenseweg wordt voorgesteld langsheen het perceel Grimmelprez met aankoppeling en ontsluiting naar de percelen Forrez en Robyn.</p> <p>De koppeling van de Noord-Zuid as op de Oost-West as maakt het gebied volledig doorwaadbaar.</p> <p>Door de trage wegen te laten samenvallen met de harde wegen wordt de verharding in het woonpark zo veel als mogelijk beperkt.</p> <p>Zie schets</p>	<p>De GECORO pleit voor een evenredige verdeling tussen de kosten en de baten van de verschillende eigenaars.</p> <p>Het lijkt ook belangrijk om bij een deelontwikkeling de inrichtingsstudie via een engagement van de eigenaar(s) te laten vastleggen (veiligheidsmarge bij eventuele verkoop).</p>	Geen aanpassing.
------	--	--	------------------



## STEMMING

Gelet op de maatregelen inzake “social distancing” n.a.v. Covid\_19, is de stemming aangaande het eindadvies van de GECORO schriftelijk gebeurd.

Alle stemgerechtigde leden (17) werden via mail van 8 april 2020 gevraagd hun stem uit te brengen via dit formulier

[https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAAAO\\_SRhG05UNVvK3QTM4RVFXWkNPSFBKT1ILTVc2Nzk5Ny4u](https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAAAO_SRhG05UNVvK3QTM4RVFXWkNPSFBKT1ILTVc2Nzk5Ny4u)

De GECORO kan slechts geldig beslissen als ten minste de helft van de stemgerechtigde leden hun stem uitbrengen.

**Uitslag stemming: alle 17 stemgerechtigde leden van de GECORO keuren het eindadvies RUP Zuiderring goed.**

	<b>STEMGERECHTIGDE LEDEN:</b>		
1.	Milieu- en natuurverenigingen	Lieven Stubbe	GOEGEKEURD
2.	Werkgevers of zelfstandigen met uitsluiting van handelaars of landbouwers	Jonas Plouvier	GOEGEKEURD
3.	Handelaars	Jorn Kestelyn	GOEGEKEURD
4.	Landbouw	José Boeraeve	GOEGEKEURD
5.	Werknemers - ACV	Sabine Goudeseune	GOEGEKEURD



6.	Werknemers - ABVV	Eric Derdaele	GOEGEKEURD
7.	Sociale woningbouw	Peter Pillen	GOEGEKEURD
8.	Mensen met een beperking	Stefaan Lazooore	GOEGEKEURD
9.	Jeugd	Louise Lahoutte	GOEGEKEURD
10.	Culturele sector	Frans Lignel	GOEGEKEURD
11.	Seniorenraad	Irène Masschelein	GOEGEKEURD
12.	Deskundige - ondervoorzitter	Marjan Flamang	GOEGEKEURD
13.	Deskundige	Ignace De Ro	GOEGEKEURD
14.	Deskundige	Dries Heyte	GOEGEKEURD
15.	Deskundige	Dominique Huits	GOEGEKEURD
16.	Deskundige	Johan Vrijghem	GOEGEKEURD
17.	Deskundige_voorzitter	Matthias Castelein	GOEGEKEURD

**Het eindadvies van de GECORO wordt unaniem aangenomen door de GECORO.**

De GECORO brengt een voorwaardelijk gunstig eindadvies uit over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ZUIDERRING en vraagt dat het plan zoals opgenomen in de kolom **“conclusie | voorstel tot aanpassing”**, wordt aangepast.

De GECORO bezorgt haar eindadvies aan het College van Burgemeester en Schepenen. Het eindadvies van de GECORO bevat de integrale adviezen van het Departement en de Deputatie en de bezwaren.