

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE  
STAD IEPER

Zitting van 6 juli 2020

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter  
Emmily Talpe, Burgemeester  
Philip Bolle, Patrick Benoot, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghel, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen  
Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Isabelle Duquesne, Edouard Wallays, Evelyn Bouchaert, Jan Delie, Jo Baert, Jan Breyne, Peter De Groote, Stephaan De Roo, Jan Laurens, Stefaan Williams, Jordy Sabels, Sam Vancayseele, Nancy Six, Saskia Dehollander, Hans Feys, Miguel Gheysens, Raadsleden  
Stefan Depraetere, Algemeen directeur  
Verontschuldigd: Andy Verkruysse, Katrien Desomer, Miet Durnez, Raadsleden

<b>GR/2020/206</b>	<b>Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring met inbegrip van planMERscreening – RUP_33011_2014_00029_00001. Definitieve vaststelling</b>
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**OVERWEGEND GEDEELTE**

Voorgeschiedenis

Vorbereidende fase	In het kader van de opdracht "Aanstellen ontwerper voor opmaak van het GRUP Kruiskalsijde I met inbegrip van planMERscreening - optie planMER" werd een bestek met nr. RO2017/01 opgesteld door de ontwerper. Adoplan werd aangesteld door het college op 24 juli 2017.
Start- en procesnota	Op 12 maart 2018 werd de startnota en procesnota door het college goedgekeurd.
Raadpleging publiek en adviesvraag	De startnota en procesnota werden onderworpen een periode van raadpleging die liep van 16 april 2018 tem 15 juni 2018, de raadpleging werd gecombineerd met een informatievergadering die plaatsvond op 17 april 2018 en een zitdag op 18 mei 2018. Het document werd gelijktijdig voor advies overgemaakt aan de adviesinstanties. Op 25 juni 2018 werd deze periode van raadpleging afgesloten en werden alle reacties en adviezen overgemaakt aan Adoplan voor verwerking.
Scopingsnota	Op 17 september 2018 werd de scopingsnota goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen. In de scopingsnota werd de naam Kruiskalsijde I gewijzigd naar RUP Zuiderring. De scopingsnota werd op 17 september 2018 gepubliceerd op de website van de stad Ieper.
Voorontwerp en ontwerp effectenrapport	Het voorontwerp van GRUP Zuiderring werd op 13 mei 2019 door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurd. Op 20 mei 2019 werd de adviesvraag verstuurd naar de adviesinstanties die uitgenodigd worden naar de plenaire vergadering. Op 12 juni 2019 werd de plenaire vergadering gehouden. Van de plenaire vergadering werd een verslag opgesteld. Obv dit verslag werd het voorontwerp aangepast.
Ontheffing plan-MER plicht	In toepassing van artikel 4.2.3. van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid voor de planmilieueffectrapportage en in toepassing van art. 2.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is op 17 mei 2019 de ontheffing van de planMERplicht op gevraagd voor het GRUP Zuiderring – dossiernummer SCRI18079.

	Na enkele aanvullingen en aanpassingen, is via besluit van 25 september 2019 ontheffing verleend door het team Mer en is gesteld dat er geen plan-MER moet opgesteld worden voor voorliggend RUP.
Voorlopige vaststelling	Op 4 november 2019 werd het ontwerp GRUP Zuiderring voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.
Adviesvraag	Op 26 november 2019 werd advies gevraagd aan de deputatie en aan departement omgeving.
Openbaar onderzoek	Het openbaar onderzoek werd gehouden vanaf 2 december 2019 tot en met 1 februari 2020 om 12h00.
Eindadvies Gecoro	De Gecoro verleende zijn eindadvies ten aanzien van de resultaten van het openbaar onderzoek op 14 april 2020.

#### Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van de het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018).

Voor de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn de bepalingen van Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing, in het bijzonder de bepalingen van Afdeling 4 - artikel 2.2.1. tem 2.2.25.

#### Feiten, context en informatie

##### Situering

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

De zone gelegen binnen het kleinstedelijk gebied kan ruwweg in 3 delen opgesplitst worden:

- het noordelijke deel is actueel in gebruik voor wonen;
- het zuidelijk deel betreft bedrijvigheid of is bestemd voor bedrijvigheid
- het westelijk deel betreft een deel van een ruimere sportzone.

##### Aanleiding van het planinitiatief.

Op 06.02.2017 werd een positief planologisch attest verleend aan het bedrijf NV LEMENU H.

Voor een deel van de korte termijnbehoefte werd op 11.09.2017 een stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd, het planologisch attest bevat geen lange termijnbehoefte. Binnen het jaar na afgifte van het planologisch attest dient evenwel, cfr. de gangbare wetgeving, een (startnota voor een) ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt te worden die de afwijking van de korte termijnbehoefte op het BPA Kasteelwijk en BPA Kruiskalsijde planologisch vastlegt.

Omdat beide BPA's Kasteelwijk en Kruiskalsijde (1992) en het aanpalende BPA Zuiderring (1999) verouderd zijn, is het wenselijk niet enkel het deel NV LEMENU H te herzien, maar de ordening van het ruimere gebied te herwerken.

Het nieuwe RUP Zuiderring (plan-ID: RUP\_33011\_214\_00029\_00001) zal zo ook ruimtelijk aansluiten op de omgevende RUP's Kruiskalsijde II (2003) en Kasteelwijk (2007).

Bij collegebeslissing van 24 juli 2017 werd Adoplan aangesteld als ontwerper van het RUP Zuiderring.

##### Doelstelling van het RUP.

Gezien de inbedding van de activiteiten in de grotere ruimtelijke structuur van de stad, het bestaand gebruik en de ligging in het stedelijk gebied, wordt de bestemming van de zones niet in vraag gesteld.

Een 'stedelijk gebied' betreft immers een zone waar intense ruimtelijke, culturele, en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten verlenen, werken, recreëren ...). Het is het gebied waar bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

Met het RUP dienen evenwel de bestaande voorschriften geactualiseerd te worden cfr. de gangbare visies met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening.

- Voor het noordelijke deel, bestemd in gebruik voor wonen, betreft dit een 'slimme en kwalitatieve verdichting'.
- Voor bedrijvigheid omvat dit een 'versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik'.
- De sportzone vereist een 'landschappelijke inpassing' ter hoogte van het scharnierpunt (met een visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke.

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

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 55ha.

Met het RUP Zuiderring wenst de stad Ieper de BPA's Kasteelwijk, Kruiskalsijde en Zuiderring te herzien, waarbij amper 0,926 ha van bestemming wijzigt:

- Circa 0,033ha bedrijvigheid achter Watertorenstraat 7-9-11 wordt herbestemd als woongebied. Dit komt meer overeen met de bestaande toestand, met name achtertuinen en bijgebouwen van bestaande woningen.
- Circa 0,358ha parkgebied achter Meenseweg 142 wordt herbestemd als woonparkgebied. De bestemming woonparkgebied wordt beperkt tot het mindervol gedeelte van het bestaand bos. Het waardevol bos wordt bestemd als parkgebied.
- Circa 0,408ha wonen ten noorden van de site Picanol, wordt herbestemd als bedrijvigheid (huisnijverheid). De zone wordt bestemd voor ambachten en lokale bedrijven, deze vormen een overgangszone tussen het regionaal bedrijf en de stedelijke woon(park)omgeving.
- Circa 0,127ha bedrijvigheid ten oosten van de site Picanol wordt herbestemd naar groengebied (bos en kasteelpark). Dit komt beter overeen met de bestaande toestand van de betrokken percelen.

De overige wijzigingen betreffen louter een actualisatie van inrichtingsvoorschriften cfr. de gangbare visies aangaande 'slim en kwalitatief verdichten' en een 'zuinig en kwalitatief ruimtegebruik voor bedrijvigheid'.

#### Op te heffen voorschriften

De voorschriften en bestemmingen van het gewestplan Ieper-Poperinge die bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 werden vastgelegd, worden bij de goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring, opgeheven voor het betreffende plangebied.

De voorschriften en bestemmingen van het BPA Kasteelwijk (MB 21.09.1992), het BPA Kruiskalsijde (MB 21.09.1992) en het BPA Zuiderring (MB 22.10.1987 en herzien bij MB 12.07.1999), worden opgeheven bij de goedkeuring van het GRUP Zuiderring.

Alle verkavelingen en die hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften binnen de contour van dit RUP worden opgeheven bij de goedkeuring van het GRUP Zuiderring, in het bijzonder:

- VK01\_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- VK01\_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- VK01\_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- VK01\_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009
- VK01\_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016.

#### Register planbaten en plan-, kapitaal en gebruiksschade.

Volgens art. 2.2.2 van de VCRO is in het RUP een grafisch planregister opgenomen van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenhoefting of een compensatie conform het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

#### Voorontwerp grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften

Op 13 mei 2019 keurde het college het voorontwerp van GRUP goed om vervolgens de plenaire vergadering te organiseren.

#### Plenaire vergadering

Op de plenaire vergadering van 12 juni 2019 werden de adviezen van de adviserende instanties besproken en werden een aantal aanpassingen aan het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorgesteld en doorgevoerd.

#### Ontheffing voor de plan-MER plicht van het RUP Zuiderring (dossiernummer SCRI18079)

In toepassing van artikel 4.2.3. van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid voor de planmilieueffectrapportage en in toepassing van art. 2.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd op 26 september 2019 de ontheffing van de planMERplicht voor het GRUP Zuiderring ontvangen – dossiernummer SCRI18079.

#### Voorlopige vaststelling

Het ontwerp van Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplan Zuiderring werd door de gemeenteraad in zitting 4 november 2019 voorlopig vastgesteld.

#### Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd conform art. 2.2.21. §2 VCRO vanaf 2 december 2019 tot en met 1 februari 2020 om 12h00 georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden 15 reacties ontvangen, na het openbaar onderzoek werd nog één reactie ontvangen alsook een aanvulling op een reeds ingediende reactie.

In toepassing van art. 2.2.21. §1 VCRO werden volgende adviezen opgevraagd en ontvangen.

- de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd 30 januari 2020
- De Vlaamse Overheid, Departement Omgeving. – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en –Projecten dd. 3 januari 2020.

#### Eindadvies GECORO

In toepassing van art. 2.2.21. §5 formuleerde de GECORO in zitting van 14 april 2020 een gemotiveerd eindadvies over de ontvangen adviezen en reacties. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement.

Het advies van de GECORO werd op 20 april 2020 overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen met het doel het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bij te sturen naar een ontwerp dat voor definitieve vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

De inhoudelijke aanpassingen aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring worden als volgt samengevat:

- Art. 0 Algemene bepalingen
  - Bij elke vergunningsaanvraag met betrekking tot het optrekken van een bouwvolume met 3 bouwlagen of een kroonlijsthoogte van meer 9m i.p.v. 15 m moet een schaduwstudie toegevoegd worden om het effect op de omgeving te kunnen beoordelen.
- Art 1 Zone voor wonen
  - De verwijzing naar de Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper wordt geactualiseerd op basis van de goedgekeurde versie (pag 83 van de toelichtingsnota) waarbij de bouwhoogte langs invalswegen dient afgestemd op de specifieke context.
  - Voor deelzone 1A wordt de minimale tuindiepte van 8 m geschrapt gezien de feitelijke toestand dit niet toelaat.
  - Voor deelzone 1B wordt de term omplooiën verduidelijkt (geen wachtmuur met gevelarchitectuur richting begraafplaats). Groenvoorziening: De onbebouwde ruimte bij een eventueel meergezinsproject dient minstens 50% groen te blijven. Extra duiding dat de zachte verbinding tussen de Meenseweg en de achterliggende zone voor woonpark in de inrichtingsnota gekaderd dient te worden voor de gehele zone 1B.
- Art. 2. Zone voor woonpark
  - De ontsluiting van het woonpark kan binnen de zone voor park (art. 10) voorzien worden, indien de kwaliteit van het woonpark niet gehypothekeerd wordt. Het voorzien van een laterale ontsluiting is eventueel ook mogelijk.
  - De uitbreidingsmogelijkheden voor de erfgoedwoningen Meenseweg 142 en 144 werden verruimd van maximum 20% naar 1/3 van het oorspronkelijke volume. De uitbreiding dient met respect te gebeuren voor het erfgoed.
- Art. 4. Zone voor huisnijverheid
  - Het verordenend voorschrift met betrekking tot een dubbele ontsluiting voor het wonen en de bedrijvigheid wordt geschrapt.
  - De stedenbouwkundige voorschriften laten een inplanting van de bebouwing tot op de achterkavelgrens toe.
  - De buffer op grond Picanol wordt doorgetrokken over een breedte van 10 m waar deze grenst aan art. 4.
  - De hoogte van de bedrijfsgebouwen werd aangepast van maximaal 12 m naar 8 m.
  - De bedrijfswoning dient fysisch aan te sluiten met het bedrijfsgebouw, de minimale overlapping met 8 m werd geschrapt..
- Art. 6 Zone voor bedrijvigheid
  - De mogelijkheid voor een extra ontsluiting via de achterliggende zone voor huisnijverheid werd aangevuld.
- Art. 7 Zone voor regionaal bedrijventerrein
  - Er werd een indicatieve ontsluiting op de Zuiderring toegevoegd volgens het rechts in – rechts uit principe. Enkel voor personenwagens in functie van het nieuwe kantorencomplex. De fietsveiligheid ter hoogte van de kruising fietspad Zuiderring dient gegarandeerd. De kosten voor aanpassing van de Zuiderring vallen ten laste van de aanvrager.

- De maximale grondoppervlakte parking werd aangepast van 20.000 m<sup>2</sup> naar 25.000 m<sup>2</sup>.
- De overdrukzone verbod op hinderlijke activiteiten werd inhoudelijk nader geduid waarbij de overdruk op het grafisch plan aangepast werd en het bedrijfsgebouw uitgesloten werd.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Adviezen

Goedgekeurd

### BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met 26 ja stemmen tegen 2 neen stemmen (de raadsleden Sabels en Vancayseele) :

*Artikel 1.* Het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuidering Ieper bestaande uit het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften, de toelichtingsnota en het register plancompensatie, opgemaakt overeenkomstig art. 2.2.1. tem 2.2.5. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, wordt definitief vastgesteld.

*Artikel 2.* De voorschriften en bestemmingen van het gewestplan Ieper-Poperinge die bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 werden vastgelegd, worden bij de goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring, opgeheven voor het betreffende plangebied.

*Artikel 3.* De voorschriften en bestemmingen van het BPA Kasteelwijk (MB 21.09.1992), het BPA Kruiskalsijde (MB 21.09.1992) en het BPA Zuiderring (MB 22.10.1987 en herzien bij MB 12.07.1999), worden opgeheven bij de goedkeuring van het GRUP Zuiderring.

*Artikel 4.* De verkavelingen en de hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften binnen de contour van het GRUP, worden bij de goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring, opgeheven voor het betreffende plangebied, in het bijzonder:

- VK01\_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- VK01\_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- VK01\_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- VK01\_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009
- VK01\_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016

*Artikel 5.* Het definitief vastgesteld Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Zuiderring Ieper, bestaande uit het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften, de toelichtingsnota en het register plancompensatie wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan het departement.

De Algemeen directeur,  
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,  
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

  
Bij bevel  
Algemeen directeur  
STEFAN DEPRAETERE



Burgemeester  
EMMILY TALPE



