

RUP Zuiderring  
stad leper

procesnota  
fase W  
Versie 27.11.2019

**VREDESSTAD**



RUP\_33011\_214\_00029\_00001

Opdracht: gemeentelijk RUP Zuiderring

---

Initiatiefnemer:



stad Ieper  
Ter Waarde 1  
8900 IEPER  
057 45 16 60  
[ruimtelijke.ordening@ieper.be](mailto:ruimtelijke.ordening@ieper.be)  
[www.ieper.be](http://www.ieper.be)

Opdrachthouder:



Adoplan  
Oudenaardsesteenweg 344  
8500 KORTRIJK  
056 90 50 00  
[office@adoplan.be](mailto:office@adoplan.be)  
[www.adoplan.be](http://www.adoplan.be)

# INHOUD

---

Inhoud .....	1
Initiatiefnemer en opdrachthouder .....	2
Inleiding .....	3
Evolutie procesnota .....	4
1 Proces .....	5
2 Actoren .....	6
2.1 Planteam .....	6
2.2 Adviesinstanties .....	7
3 Processtappen .....	8
3.1 Startnota .....	8
3.2 Scopingsnota .....	11
3.3 Voorontwerp RUP .....	13
3.4 Voorlopig vastgesteld RUP .....	15
3.5 Definitief vastgesteld RUP .....	16
4 Bijlagen .....	19
4.1 Verslag participatiemoment startfase .....	19
4.2 Verslag plenaire vergadering .....	20
4.3 Ontheffing van de planMERplicht .....	21
4.4 Gemeenteraadsbesluit voorlopig vaststelling .....	22

# INITIATIEFNEMER EN OPDRACHTHOUDER

---

## Initiatiefnemer

stad Ieper  
Ter Waarde 1  
8900 IEPER  
contactpersoon: Sandra Debuf – afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen  
tel. contactpersoon: 057 45 16 60  
e-mail contactpersoon: ruimtelijke.ordering@ieper.be

## Opdrachthouder

bvba Adoplan  
Oudenaardsesteenweg 344  
8500 KORTRIJK  
contactpersoon: Pauline Adam – ruimtelijk planner  
tel. contactpersoon: 056 90 50 00  
e-mail contactpersoon: pauline.adam@adoplan.be



# INLEIDING

---

Met het decreet<sup>1</sup> van 01.07.2016 en het besluit van de Vlaamse Regering<sup>2</sup> (BVR) van 17.02.2017 werd de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gewijzigd.

Cfr. artikel 2.2.1 § van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt in functie van het geïntegreerd planningsproces een procesnota opgesteld die het verloop van het planningsproces beschrijft. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces wordt aangevuld. De nota geeft met andere woorden een overzicht van de genomen en/of nog te nemen procedurestappen vanaf de opstart tot de goedkeuring van het RUP en bevat informatie over de actoren, wijze van participatie, omgang met resultaten van participatie ...

Ondergaande document betreft de procesnota bij het RUP Zuiderring (plan-ID: RUP\_33011\_214\_00029\_00001). De in het rood aangeduide tekst zal gedurende het planproces verder aangevuld worden.

---

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

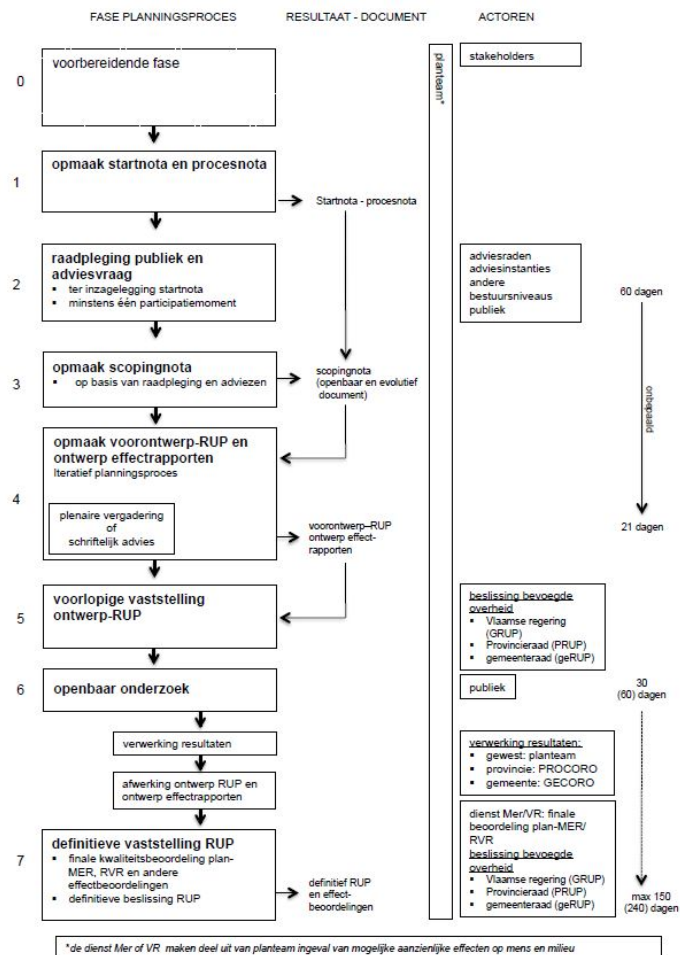
<sup>2</sup> Het besluit van de Vlaamse Regering van 17.02.2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

# EVOLUTIE PROCESNOTA

---

Versie 1	Fase ST: startnota
Versie 2	Fase SP: scopingsfase
Versie 3	Fase PV: plenaire vergadering
Versie 4	Fase VV: voorlopige vaststelling

# 1 PROCES



Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

1. De startnota
2. De scopingnota
3. Het voorontwerp RUP
4. Het voorlopig vastgesteld RUP
5. Het definitief vastgesteld RUP

# 2 ACTOREN

---

## 2.1 PLANTEAM

### 2.1.1 Inleiding

Cfr. artikel 2.2.3 van de VCRO is het planteam verantwoordelijk voor de opmaak van het RUP en de coördinatie van het planproces. Het team begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

De samenstelling kan variëren volgens de plandoelstelling zelf, de complexiteit van het voorgenomen RUP en de vereiste expertise die nodig is om het plan en noodzakelijke effectbeoordelingen uit te werken. Het decreet bepaalt dat het team kan bestaan uit verschillende personen met minstens één ruimtelijk planner. Verder maakt de dienst mer deel uit van het planteam indien een plan-milieueffectrapport (plan-MER) vereist is en de dienst VR indien een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) vereist is.

Het planteam is in essentie een ambtelijke groep aangevuld met externe expertise inzake ruimtelijke planning, effectbeoordelingen ...

### 2.1.2 Samenstelling

stad Ieper:

- Philip Bolle – schepen ruimtelijke planning, omgevingsvergunning, wonen, patrimonium, juridische aangelegenheden en onroerend erfgoed (legislatuur 2019 – 2024)
- Dominique Dehaene – schepen ruimtelijke ordening, omgevingsvergunningen, stadsontwikkeling en dorpskernvernieuwing, verkeer en mobiliteit, wonen en sport (legislatuur 2013 – 2018)
- Sandra Debuf – afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen
- Kathy Laheye – gemeentelijk omgevingsambtenaar – afdeling Omgeving en Ondernemen

Adoplan:

- Bart Willaert – geograaf / ruimtelijk planner / zaakvoerder
- Pauline Adam – ruimtelijk planner

## 2.2 ADVIESINSTANTIES

### 2.2.1 Inleiding

De gemeente moet over de startnota, het voorontwerp van RUP en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan verschillende instanties advies vragen. De betrokken adviesinstanties worden bepaald door:

- Bijlage 1 van het BVR van 17.02.2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen
- De VCRO: artikel 2.2.7 tot en met 2.2.11 (gewestelijke RUP's), artikel 2.2.12 tot en met 2.2.17 (provinciale RUP's) en artikel 2.2.18 tot en met 2.2.25 (gemeentelijke RUP's)

### 2.2.2 Betrokken instanties

- Het departement Omgeving
- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen (dienst Ruimtelijke Planning)
- De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
- Het agentschap Onroerend Erfgoed
- Het departement Landbouw en Visserij
- Het agentschap voor Natuur en Bos
- Het agentschap Innoveren en Ondernemen
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen
- De Vlaamse Milieumaatschappij
- De provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen
- Het agentschap Wegen en Verkeer
- De Lijn
- Het departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM
- Het Vlaams Energieagentschap
- Het bestuur van de Luchtvaart

# 3 PROCESSTAPPEN

---

## 3.1 STARTNOTA

### 3.1.1 Inhoud

De startnota heeft als doelstelling om het voorgenomen RUP te initiëren. De eerste participatie gebeurt eveneens op basis van deze startnota. Met deze nota en het daaraan gekoppeld participatieproject moet een gedegen onderbouwing van het RUP gegarandeerd worden evenals een afdoend draagvlak voor het RUP in het verdere planproces. De startnota wordt opgemaakt door het planteam. Cfr. artikel 2.2.4 §2 van de VCRO bevat de startnota volgende documenten:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen RUP
- Een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft
- Een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven
- Een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen
- De beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 05.04.1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt
- In voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen
- In voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen
- Een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase

### 3.1.2 Advies, communicatie en participatie over de startnota

Het decreet voorziet minstens in een adviesronde, een raadpleging van de bevolking over de startnota gedurende 60 dagen en één participatiemoment. Het doel is om een eerste participatie te organiseren in een vroeg stadium van het proces om zo het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergroten. Dit participatiemoment dient om inbreng te krijgen over de probleemstelling, de inhoudsafbakening en de scope van het voorgenomen plan en bijhorende effectbeoordelingen.

#### 3.1.2.1 ADVIESVRAAG

Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over de startnota aan de instanties zoals voorzien in punt 2.2. Het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van 60 dagen. De termijn gaat in op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

De adviesvragen werden verzonden 03.04.2018.

#### 3.1.2.2 TER INZAGE LEGGING

Het college van burgemeester en schepenen informeert de bevolking van de gemeente over de inhoud en ter beschikking stelling van de startnota uiterlijk de eerste dag van de adviestermijn via:

- Een aanplakking in de stad Ieper
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad op 11.04.2018 (NUMAC: 2018705594)
- Een bericht in het gemeentelijk infoblad IeperActief op 04.04.2018
- Een bericht op de website van de stad Ieper

Het bericht bevat volgende informatie:

- De bevoegde overheid: de stad Ieper
- De betrokken gemeente: de stad Ieper
- De plaats waar de startnota en procesnota kunnen geraadpleegd worden:
  - Het stadhuis van Ieper
  - De website van de stad Ieper
- De begin- en einddatum van de raadpleging over de startnota: maandag 16.04.2018 tot en met vrijdag 15.06.2018
- De plaats, datum en het uur waarop het participatiemoment zal plaatsvinden (zie ook punt 3.1.2.3):
  - Infomoment: dinsdag 17.04.2018 om 19.30 uur – locatie: Auditoriumzaal, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER

- Zitdag individuele vraagstelling: vrijdag 18.05.2018 van 8.30 – 12.30 uur en van 13.30 – 18.30 uur – locatie: vergaderzaal V7, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER
- De wijze waarop en het adres waar de bevolking haar reacties kenbaar kan maken:
  - Reacties kunnen schriftelijk bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen van de stad leper op het adres: stad leper, college van burgemeester en schepenen, Ter Waarde 1, 8900 IEPER.
  - Reacties kunnen digitaal bezorgd worden op volgend adres: rup@ieper.be
  - Reacties kunnen eveneens tegen ontvangstbewijs afgegeven worden op het stadhuis van leper

De documenten werden op 23.03.2018 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

### 3.1.2.3 PARTICIPATIEMOMENT

Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen en om kennis en input te verzamelen, alternatieven te bepalen en niet zozeer om in detail de planopties te becommentariëren (= bezwaren te formuleren). Het openbaar onderzoek later in de procedure (zie punt 3.4.2.1) vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren, zoals binnen de ‘oude’ RUP-procedure.

‘Participatie’ is een breed begrip, maar de keuze van de graad van inspraak kan gestuurd worden door het bevoegde bestuur (voorbereid door het planteam) en dit mede door de wijze waarop de doelstelling van het plan wordt beschreven. De aard en het doel van het overleg is uiteraard sterk afhankelijk van de detailleringsgraad van de startnota.

Het gemeentelijk RUP Zuiderring kent een plangebied met een oppervlakte van ongeveer 57ha. Het RUP kan in drie thematische clusters onderverdeeld worden: wonen, bedrijvigheid en sport. Elke cluster kent een eigen problematiek, vereist een specifieke aanpak en krijgt een unieke visie toebedeeld. Gezien de grootte van het plangebied en de diversiteit in onderwerp, is er geopteerd het participatiemoment in twee delen te organiseren. De tweedeling laat toe gericht antwoord te bieden bij vragen:

- Deel 1 (aanvang participatieperiode): infomoment – publieke toelichting met samenvatting procedure RUP en inhoud startnota
- Deel 2 (halverwege participatieperiode): zitdag individuele vraagstelling – mogelijkheid tot individuele vraagstelling aan het planteam

De plaats, datum en het uur waarop het participatiemoment zal plaatsvinden (zie ook punt 3.1.2.3):

- Infomoment: 17.04.2018 om 19.30 uur – locatie: leper, Ter Waarde 1, Auris, Auditoriumzaal
- Zitdag individuele vraagstelling: 18.05.2018 van 8.30 – 12.30 uur en van 13.30 – 18.30 uur – locatie: leper, Ter Waarde 1, Auris, Vergaderzaal V7



### 3.1.3 Resultaat

Het eindresultaat van de adviesronde en de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment, is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. De wijze waarop met deze informatie wordt omgegaan en het resultaat ervan, leidt tot de scopingnota.

Het planteam maakt een verslag van het participatiemoment. Het verslag van het participatiemoment omvat een bundeling van alle opmerkingen en is eerder algemeen van aard. Het kan in deze fase ook nog geen antwoorden geven op alle gemaakte bedenkingen of suggesties. Het is pas in de scopingnota dat er, na het verwerken van het geheel aan adviezen en inspraak, een terugkoppeling kan gebeuren naar de bevolking.

Het college van burgemeester en schepenen bezorgt de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage binnen een termijn van 3 dagen na het afsluiten van de termijn van 60 dagen. De documenten werden verzonden op 14.08.2018.

Het verslag van het participatiemoment, de startnota en de procesnota (versie startfase) werden ook op 11.09.2018 gepubliceerd op de gemeentelijke website (<https://www.ieper.be/grup-kruiskalsijde-i>).

Het verslag kan teruggevonden worden in bijlage 4.1.

## 3.2 SCOPINGSNOTA

### 3.2.1 Inhoud

In deze fase worden de adviezen en inspraakreacties verwerkt en wordt aangegeven hoe hiermee zal omgegaan worden. Cfr. artikel 2.2.4 §2 van de VCRO bouwt de scopingnota verder op de startnota en bevat deze minstens dezelfde onderdelen als de startnota. Deze fase kan deels parallel lopen met de opmaak van het RUP en de eventuele opmaak van een plan-MER en/of RVR.

Indien uit de RVR-toets blijkt dat er geen RVR moet opgemaakt worden en deze beslissing werd opgenomen in de startnota dan kan dezelfde beslissing toegevoegd worden aan de scopingnota. Enkel wanneer de geplande ontwikkelingen of de grenzen van het plangebied wijzigen, moet de RVR-toets opnieuw doorlopen worden en dient het nieuwe resultaat toegevoegd te worden aan de scopingnota.

De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van RUP.

De scopingnota kan tijdens het geïntegreerde planningsproces aangevuld worden. De aangevulde scopingnota wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de oorspronkelijke scopingnota.

### 3.2.1.1 INDIEN DE STARTNOTA MOTIVEERT DAT ER GEEN AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN ZULLEN ZIJN EN/OF GEEN RVR VEREIST IS

Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben en/of geen RVR vereist is (zoals in het RUP Zuiderring) dan moet de dienst mer en VR dit uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP in de scopingnota bevestigen. De diensten zullen bij deze beoordeling rekening houden met de adviezen en resultaten van de participatie.

In het geval er wel een plan-MER of RVR noodzakelijk blijkt te zijn (in tegenstelling tot de oorspronkelijke inschatting van het planteam), zal de dienst mer respectievelijk dienst VR voor het verdere verloop van het proces deel uitmaken van het planteam in functie van de effectbeoordeling. In dat geval dient de startnota ook aangepast te worden en wordt eveneens de ‘advies en participatie’-ronde over de startnota hernomen (meer detail: zie punt 3.1.2).

De regelgeving specificeert niet wanneer de dienst mer zich moet uitspreken over de plan-MER-plicht. Er is dus niet vastgelegd wanneer aan de dienst mer gevraagd moet worden zich hierover uit te spreken. Binnen het RUP Zuiderring zal dit gebeuren na een eerste verwerking van de adviezen en reacties van het eerste participatiemoment. Op dat moment in het proces is er voldoende informatie voorhanden om de dienst mer toe te laten een beslissing te nemen.

### 3.2.1.2 INDIEN DE STARTNOTA ERVAN UITGAAT DAT EEN PLAN-MER OF RVR NODIG IS

Indien de startnota ervan uitgaat dat een plan-MER of RVR noodzakelijk is dan zal de dienst mer of dienst VR reeds deel uitmaken van het planteam. De startnota en scopingnota zal in dat geval reeds een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen (methodologie) omvatten.

## 3.2.2 Communicatie over de scopingnota

De gemeente stelt de scopingnota en de procesnota (versie scopingfase) ter beschikking op haar website. De documenten werden op 17.09.2018 gepubliceerd op de gemeentelijke website (<https://www.ieper.be/grup-kruiskalsijde-i>).

In de scopingnota van dit RUP werd de naam gewijzigd van Kruiskalsijde I naar Zuiderring. De plan-ID blijft logischerwijs ongewijzigd: RUP 33011 214 00029 00001.

## 3.3 VOORONTWERP RUP

### 3.3.1 Inhoud

Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota vervolgt het planteam het geïntegreerd planningsproces. Hierbij wordt het plan verder uitgewerkt samen met de effectbeoordelingen en eventuele andere onderzoeken die relevant worden geacht. Het plan wordt uitgewerkt tot een voorontwerp RUP. Cfr. artikel 2.2.5. § 1 bevat een RUP:

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is
- De bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- Een weergave van de juridische toestand
- Een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden
- De kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 05.04.1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
  - Het planmilieueffectrapport
  - De passende beoordeling
  - Het ruimtelijk veiligheidsrapport
  - Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten
  - In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen
- Voor de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, in voorkomend geval, een overzicht van de geheel of gedeeltelijk gewijzigde of opgeheven erkennings-, rangschikkings- en beschermingsbesluiten inzake onroerend erfgoed, samen met de gegevens, vermeld in artikel 6.2.5 van het

Onroerenderfgoeddecreet van 12.07.2013, met uitzondering van de aanduiding van de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek op het gegeorefereerde plan

- In voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28.03.2014 betreffende de landinrichting
- In voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28.03.2014 betreffende de landinrichting
- In voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het RUP een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het RUP en die niet geregeld worden met toepassing van punten 1° tot en met 13°

### 3.3.2 Advies en plenaire vergadering over het voorontwerp

Over het voorontwerp van het RUP en de voorontwerp-effectbeoordelingsrapporten (in voorkomend geval een plan-MER, Ruimtelijk Veiligheidsrapport of ander verplicht voorgeschreven of gemaakte effectbeoordelingsrapporten) dient advies geformuleerd te worden door de instanties vermeld onder punt 2.2.

De VCRO verplicht een plenaire vergadering niet maar maakt deze facultatief, dit om flexibilitaire redenen en om tegemoet te komen aan een efficiënt planningsproces voor elke soort van RUP. Een plenaire vergadering dient om het ontwerpplan waarbij de resultaten van de uitgevoerde effectbeoordelingen mee zijn opgenomen te bespreken met de adviesinstanties. Voor RUP's waar geen knelpunten aanwezig zijn, heeft een formele plenaire vergadering in principe geen meerwaarde. Daartegenover zijn er planningsprocessen waarbij door omstandigheden meerdere plenaire vergaderingen noodzakelijk zijn vooraleer overeenstemming kan bekomen worden bij alle betrokken actoren.

De adviesvragen werden verzonden 20 mei 2019.

Voor dit RUP werd een plenaire vergadering georganiseerd. Deze vond plaats op 12 juni 2019. Het verslag werd binnen de 14 dagen na de vergadering verstuurd, namelijk 18 juni 2019, naar alle instanties die op de vergadering werden uitgenodigd. Er werden binnen één opmerking ontvangen van de provincie. Een aangevuld verslag werd verstuurd op 3 juli 2019. De adviezen en het verslag van de plenaire vergadering kunnen teruggevonden worden in bijlage 4.2.

Op 25 september 2019 werd de ontheffing van de planMERplicht gestuurd door het Departement Omgeving – Directie Gebiedsontwikkeling – Team Mer, zie bijlage 4.3.

## 3.4 VOORLOPIG VASTGESTELD RUP

### 3.4.1 Inhoud

Het ontwerp van het RUP en, in voorkomend geval, de ontwerp-effectbeoordelingen worden afgewerkt door het planteam op basis van de resultaten van het tot dan afgelegde planningsproces, de adviezen van de adviesinstanties en/of de resultaten van de plenaire vergadering(en). De documenten worden voorgelegd aan het politieke niveau om het ontwerpplan voorlopig vast te stellen door de gemeenteraad. Dit voorlopig vastgestelde ontwerpplan en de bijhorende ontwerp-effectbeoordelingen zijn vervolgens het voorwerp van een openbaar onderzoek.

Het RUP werd voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van 4.11.2019. Het gemeenteraadsbesluit is terug te vinden in bijlage.

### 3.4.2 Communicatie en advies over het voorlopig vastgesteld RUP

#### 3.4.2.1 OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek duurt 60 dagen. Dit openbaar onderzoek wordt minstens binnen de 30 dagen (termijn van orde) na de voorlopige vaststelling aangekondigd op volgende wijzen:

- Een aanplakking in de stad Ieper
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad
- Een bericht in minstens 3 dagbladen (Het Nieuwsblad, Het Wekelijks Nieuws, Het Laatste Nieuws) die in de gemeente verspreid worden.
- Een bericht op de website van de stad Ieper

Het bericht bevat volgende informatie:

- De betrokken gemeente: de stad Ieper
- De plaats waar het ontwerp van het RUP en, in voorkomend geval, de ontwerp-effectbeoordelingen kunnen geraadpleegd worden:
  - Het stadhuis van Ieper
  - De website van de stad Ieper
- De begin- en einddatum van het openbaar onderzoek. De startdatum valt uiterlijk de dertigste dag (termijn van orden) na het verschijnen van de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad: 2.12.2019 t.e.m. 1.02.2020.
- De wijze waarop en het adres waar de bevolking haar reacties kenbaar kan maken:
  - Reacties kunnen schriftelijk bezorgd worden aan de gemeentelijk commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) van de stad Ieper op het adres: GECORO van de stad Ieper, Ter Waarde 1, 8900 IEPER
  - Reacties kunnen digitaal bezorgd worden aan de secretaris van de GECORO van de stad Ieper op volgend adres: [gecoro@ieper.be](mailto:gecoro@ieper.be)

- Reacties kunnen eveneens tegen ontvangstbewijs afgegeven worden op het stadhuis van Ieper. De gemeente bezorgt in dat geval uiterlijk de derde werkdag na het openbaar onderzoek de bezwaren en de opmerkingen aan de GECORO.

De documenten werden op 25.11.2019 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

#### 3.4.2.2 ADVIESVRAAG

Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp RUP en, in voorkomend geval, de ontwerp-effectbeoordelingen onmiddellijk opgestuurd naar de deputatie van de provincie, naar het departement Omgeving en naar de Vlaamse Regering.

De adviesvragen werden verzonden 25.11.2019.

#### 3.4.2.3 GECOÖRDINEERD ADVIES GECORO

Op lokaal niveau worden de resultaten van het openbaar onderzoek (adviezen, opmerkingen en bezwaren) verwerkt door de GECORO. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

De GECORO bracht advies uit op **DD.MM.JJJJ**. Het advies van de GECORO kan teruggevonden worden in bijlage **XX**.

## 3.5 DEFINITIEF VASTGESTELD RUP

### 3.5.1 Inhoud

Het planteam zal moeten nagaan in hoeverre er op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek wijzigingen aan zowel het RUP als de uitgevoerde effectbeoordelingen noodzakelijk zijn. Aan het voorlopig vastgestelde RUP kunnen enkel wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de GECORO. De definitieve vaststelling van het RUP kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

Indien de wijzigingen van het ontwerp van het RUP (en bijhorende effectbeoordelingen) dusdanig groot zijn, kan teruggedaan worden in het proces naar een wijziging van de scopingnota, een plenaire vergadering (of schriftelijke adviesronde) of het openbaar onderzoek.

Het ontwerp-RUP en de effectbeoordelingen worden, na de noodzakelijke aanpassingen, door het planteam definitief op inhoud en kwaliteit beoordeeld en afgewerkt. De bevoegde diensten mer en RVR beoordelen in voorkomend geval finaal de kwaliteit van de respectievelijke effectbeoordelingen. De ruimtelijk planner ondertekent het RUP. Vanaf dat moment zijn de effectrapportages inhoudelijk definitief afgerond en is het RUP klaar voor de politieke besluitvorming.

De beslissing waarbij het plan definitief wordt vastgesteld, is een politieke beslissing van de gemeenteraad. De beslissing moet gebeuren binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek. Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarin het plan moet worden vastgesteld.

Het RUP werd definitief vastgesteld in de gemeenteraad van DD.MM.JJJJ. Het gemeenteraadsbesluit is terug te vinden in bijlage XX.

### 3.5.2 Recht tot schorsing door deputatie en Vlaamse Regering

Het gemeentelijk RUP wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de GECORO onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending overgemaakt aan de deputatie van de provincie en aan de Vlaamse Regering. De documenten werden door de gemeente verzonden op DD.MM.JJJJ.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 30 dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het RUP te schorsen. Het RUP kan enkel worden geschorst om volgende redenen:

- Als het gemeentelijk RUP kennelijk onverenigbaar is met een structuurplan of, in voorkomend geval, met een ontwerp van structuurplan
- Als het gemeentelijk RUP strijdig is met een gewestelijk of provinciaal RUP of, in voorkomend geval, met een ontwerp van gewestelijk of provinciaal RUP, tenzij de Vlaamse Regering, respectievelijk de provincieraad daarmee haar instemming conform artikel 2.2.18, § 1, derde lid, heeft verleend
- Als het gemeentelijk RUP strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening of met bindende delen van een door de Vlaamse Regering vastgesteld beleidsplan
- Wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste

In geval van schorsing beschikt de gemeenteraad over een termijn van 60 dagen, die ingaat op de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan de gemeente, om het RUP opnieuw definitief vast te stellen. Bij de definitieve vaststelling van het plan ten opzichte van het geschorste plan kunnen alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit het schorsingsbesluit. Het gemeentelijk RUP wordt samen met het nieuwe besluit van de gemeenteraad onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, en aan de Vlaamse Regering.

Binnen de vooropgestelde termijn werd het RUP WEL/NIET geschorst.

### 3.5.3 Publicatie Belgisch Staatsblad

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP niet tijdig is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP binnen 60 dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het RUP werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op DD.MM.JJJJ.

### 3.5.4 In werking treding RUP

Het gemeentelijk RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Het RUP treedt in werking op DD.MM.JJJJ.

Het gemeentelijk RUP, het advies van de GECORO en het vaststellingsbesluit kunnen worden ingezien in de gemeente.



# 4 BIJLAGEN

---

## 4.1 VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT STARTFASE

## 4.2 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

## 4.3 ONTHEFFING VAN DE PLANMERPLICHT

## 4.4 GEMEENTERAADSBSLUIT VOORLOPIG VASTSTELLING

## PARTICIPATIEMOMENT

### GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE I

VREDESSTAD



#### Datum

Deel 1: 17.04.2018 (19.30 uur – 20.45 uur)

Deel 2: 18.05.2018 (8.30 uur tot 12.30 uur en 13.30 uur tot 16.30 uur)

#### Deel 1: 17.04.2018

**Methodiek:** publieke toelichting met vraagstelling

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

#### Aanwezigen planteam:

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

**Aanwezigen publiek:** ongeveer 100 personen

#### Inhoud:

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

#### Vragen:

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

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

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

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

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

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

## Deel 2: 18.05.2018

**Methodiek:** individuele vraagstelling op afspraak

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

### Aanwezig planteam:

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

### Individuele vraagstelling:

8.30 uur – afspraak 1

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

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

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

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

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

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

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

*De milieuambtenaar werd naar aanleiding van de vraag tijdens het overleg gecontacteerd en licht verder toe dat in 2017 de aanleg van 4 palen voorzien is (Leopold III-laan, Minneplein, station en Ter Waarde 49), in 2018 zijn dat er 3 (de Vloei - Faunastraat, randparking Rijselpoort en Pastoriestraat Zillebeke). Deze 7 laadpalen worden gerealiseerd door Eandis, de stad voorziet een publieke parkeerplaats en signalisatie. Bij interesse kunnen mensen op de website van Eandis 'paal volgt wagen' een suggestie doen voor een elektrische laadpaal: <https://www.eandis.be/nl/klant/duurzame-mobiliteit/laadpalen/een-laadpaal-aanvragen>.*

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

#### 9.30 uur – afspraak 2

1. De ontwikkeling in het woon-projectgebied van het RUP wordt in vraag gesteld omdat de nieuwe dynamiek die het zal creëren als storend ingeschat wordt. De Weldadigheidsstraat werd ongeveer 20 jaar terug ontwikkeld als verkaveling in een groene rustige straat, er wordt gevraagd dit zo te houden.  
*Antwoord: in het huidige BPA Kruiskalsijde staat het woon-projectgebied, met uitzondering van het parkgebied Meenseweg 142, reeds bestemd voor wonen. De bestemming 'wonen' wordt voor dit gebied niet in vraag gesteld, de locatie bevindt zich immers binnen het stedelijk gebied van Leper waar woonverdichting voorop staat. Het RUP beoogt evenwel een woonontwikkeling binnen een parkstructuur. Dit principe staat haaks op het BPA dat opteerde voor een klassieke verkaveling met halfopen en open bebouwing. In tegenstelling tot het BPA zal het RUP hierdoor een woonontwikkeling uitwerken die de draagkracht van de omgeving niet mag schaden en onder meer de waarde van het bestaand parkgebied van de Meenseweg 142 erkent. Een detaillering van dichtheid, bouwhoogte ... was in de startnota nog niet aan de orde. De detaillering volgt in het voorontwerp RUP, na ontwerpend onderzoek.*
2. In de startnota staat nog niet uitgeschreven hoe de woonontwikkeling exact vorm zal krijgen: aantal woningen, bouwhoogte ...? De wijze waarop de draagkracht gecontroleerd zal worden staat bijgevolg nog niet verduidelijkt.  
*Antwoord: de startnota dient om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Een detaillering van dichtheid, bouwhoogte ... is in de startnota nog niet aan de orde. De detaillering volgt wel in het voorontwerp RUP, na ontwerpend onderzoek.*
3. De ontwikkeling in het woon-projectgebied in dit RUP creëert bijkomend verkeer, op de Meenseweg en op de zijweg van de Meenseweg. Kan de zijweg van de Meenseweg dit bijkomend verkeer opnemen? En is de zijweg voldoende breed om het verkeer op te vangen? Een verbreding zou betekenen dat de waardevolle haag van het parkgebied van de Meenseweg 142 moet verdwijnen.  
*Antwoord: in het huidige BPA Kruiskalsijde wordt de ontsluiting van het gebied voorzien langsheen de zijweg van de Meenseweg en langs de Watertorenstraat. Dit principe werd in de startnota van het RUP niet gewijzigd. Er wordt in het voorontwerp RUP wel verder onderzocht of de breedte van de ontsluitingswegen voldoende is om de bijkomende verkeersgeneratie op te vangen. Indien dit niet zo is, wordt gezocht naar een gepaste oplossing. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat doorgaand gemotoriseerd verkeer niet toegestaan zal worden waardoor sluiptverkeer voorkomen zal worden.*
4. Wat gebeurt er met de verkaveling van de Weldadigheidstraat?  
*Antwoord: de verkaveling wordt afgeschaft waardoor in de toekomst enkel de voorschriften van het RUP van toepassing zullen zijn. De voorschriften zullen een actualisatie van de voorschriften van de verkaveling betreffen.*
5. Het verlengde van de zijweg van de Meenseweg, met name het deel vanaf Meenseweg 148 richting het park Picanol, is privaat. Hierdoor kunnen de bewoners van de Weldadigheidstraat 2, 6, 8 14 en 16 geen toegang achteraan hun perceel krijgen.

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

6. De riolering van de Weldadigheidstraat wordt ten gevolge van het reliëfverschil opgepompt richting de Meenseweg (hoofdstraat). Bij hevige regen blijft het water staan op het diepste punt van de Weldadigheidsstraat, de pomp kan dit niet tijdig wegpompen.

*Antwoord: de startnota diende om de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. De opmerking wordt genoteerd en meegenomen in het voorontwerp RUP, in hoofdzaak met betrekking tot de uitwerking van de inrichting en de hemelwateropvang van het woon-projectgebied.*

7. Ter hoogte van de Meenseweg 142 bevindt zich een bushalte aan beide zijden van de straat. De bushaltes zijn niet voorzien van een zebrapad.

*Antwoord: de inrichting van wegenis is geen onderdeel van het RUP maar is wel essentieel bij de praktische uitwerking ervan. De opmerking wordt meegenomen en doorgegeven aan de dienst mobiliteit in kader van de herinrichting van de Meenseweg.*

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

*Antwoord: zie punt 7.*

#### 10.30 uur – afspraak 3

1. Er wordt een bezorgdheid geuit over de voorziene ontwikkeling in het woon-projectgebied.

*Antwoord: zie punt 1 bij de afspraak van 9.30 uur.*

2. Waarom wordt er geen horecafunctie (met beperkt bezoekersaantal) voorzien in het landhuis Meenseweg 142. Dit zou een betere optie zijn dan het toelaten van een meergezinswoning.

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

3. De zijweg van de Meenseweg is reeds belast met de ontsluiting van de woningen van de bestaande verkaveling van de Weldadigheidstraat. Kan de zijweg de bijkomende verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling aan?

*Antwoord: zie punt 3 bij de afspraak van 9.30 uur.*

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

*Antwoord: zie punt 7 bij de afspraak van 9.30 uur.*

#### 11.30 uur – afspraak 4

1. De vooropgestelde visie op de woonontwikkeling kan gevolgd worden. Er worden wel vragen gesteld bij de ontsluiting van het perceel met adres Watertorenstraat 24. Het perceel is afhankelijk van een doorgang op het perceel Watertorenstraat 18 (richting Steverlyncklaan) of Meenseweg 142 of Meenseweg 144 (richting Meenseweg).

*Antwoord: de ontwikkeling en doorgang hangt momenteel af van de eigenaars van de buurpercelen. Een vrijwillige gezamenlijke ontwikkeling waarbij een overeenkomst gesloten wordt om het bouwprogramma los te zien van de eigendomsgrenzen van de percelen is de beste optie maar mogelijks moeilijk realiseerbaar. Een beslissing hieromtrent was in de startnota nog niet aan de orde, dit zal in het voorontwerp RUP verder onderzocht worden.*

2. Wat kan er gebeuren met het perceel 1<sup>e</sup> afdeling sectie C nr. 42C?

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

#### 13.30 uur – afspraak 5

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



- Er wordt gesuggereerd om voor de aanvang van de opmaak van een startnota reeds de bevolking te consulteren.
- De bewoners uit het woon-projectgebied worden anders behandeld dan de bewoners van de Weldadigheidsstraat die hun bestaande ordening behouden. Dit leidt tot een benadeelde situatie voor de eigenaars van de percelen uit de zone die voor verdichting in aanmerking komt. Het deel dat op vandaag nog niet ingenomen is als private tuin is trouwens kleiner dan aangeduid, het betreft enkel het perceel Watertorenstraat 24 (ongeveer 6.000m<sup>2</sup> na afsplitsing van de woning ten zuiden van de begraafplaats) en het perceel 1<sup>e</sup> afdeling sectie C nr. 42C (ongeveer 4.500m<sup>2</sup>).
- De bewoners geven aan dat zij wonen in een gebied dat een unieke waarde heeft. Dit gebied is uniek door de veelheid aan hoogstammige bomen. De hoogstammige bomen zijn er aangeplant door de eigenaars van de percelen. Dit is een bewust gegeven en leidt ertoe dat de bewoners er onder een 'groen dak' wonen. De vraag is om dit principe door te trekken in de nieuwe ontwikkeling. Er wordt daarom gevraagd om bijkomend enkel niet geconcentreerd groen te voorzien. Dit kan door een private grondgebonden verkaveling te realiseren met een minimale perceelsoppervlakte van 500m<sup>2</sup> en een verplichte aanplanting aan de straatzijde en per oppervlakteschijf van 200m<sup>2</sup>. Er dient hierbinnen gestreefd te worden naar een eenheid in architectuur, vormgeving, kleurgebruik en gabariet (2 bouwlagen met zadeldak). De fietsverbinding in het woon-projectgebied kan eveneens gecombineerd worden met hoogstammen.
- Er wordt gevraagd een overgangszone voor ambachten of huisnijverheid te voorzien waarbij de grootste gebouwen aan de zijde van Picanol kunnen voorzien worden en dit afgebouwd kan worden in de richting van het noorden met een inpandig atelier of een kleiner atelier. Deze gradiënt voorkomt de verplichting van een buffer tussen de woonontwikkeling en Picanol. Een ontwerpvoorstel werd getekend.
- De erfdiensbaarheid van het perceel 1<sup>e</sup> afdeling sectie C nr. 42C ligt over de eigendom van Watertorenstraat 18. Er wordt gevraagd de ontwikkeling en ontsluiting van het perceel 42C in oostelijke richting te laten gebeuren.
- De Meenseweg weg is onveilig. Een heraanleg als groene laan met ruime fietspaden aan weerszijden is wenselijk, in combinatie met bijkomende parkeerplaatsen aan de zuidzijde. Ook de voorsorteerstrook ter hoogte van de Steverlyncklaan is achterhaald. Zwaar verkeer hoort immers niet meer thuis op de Meenseweg gezien de aanleg van de Zuiderring/N37. Een heraanleg cfr. de Poperingseweg is wenselijk.
- Er wordt opgemerkt dat het meest zuidelijk deel van de zone gravitair te diep ligt voor waterafvoer. De rioleringsaanleg van de Meenseweg zou voldoende diep voorzien moeten worden om alle riolering uit de ontwikkeling van de zuidelijke percelen gravitair te kunnen opvangen.
- Er zijn reeds veel appartementen in oprichting in de binnenstad en op de rand van de stad, waarom zijn er ook hier bijkomende appartementen nodig? Hoogbouw wordt negatief ervaren. Dit is te storend voor de bestaande bewoners.
- Er wordt aangegeven dat na stopzetting van de activiteiten van Lemenu er blijvend niet-storende activiteiten mogelijk zijn. Bij stopzetting zou enkel wonen als nabestemming moeten opgelegd worden. Er kan evenwel geen meergezinswoning tegen de woning Meenseweg 130 aangebouwd worden. De ontwikkeling van de site Lemenu met meergezinswoningen met hoger gabariet kan enkel indien dit in één geheel zou gebeuren met het woonblok Meenseweg 130 tot en met 140 (even nummers) of indien dit gebeurt tot Meenseweg 128.
- Volgende hinderlijke elementen worden opgemerkt in het plangebied:
  - i. Het geluid van de Zuiderring op zondagmorgen is storend door de betonverharding. Een aanleg met fluisterasfalt is wenselijk.
  - ii. Sinds een klein jaar bestaat er opnieuw een geurhinder van Picanol (een verbrande geur en een zure geur). Er wordt ook opnieuw lawaaihinder ervaren door het opscheppen van materialen (kogels?) voor de gieterij, het verslepen van containers en het geluid van lege vrachtwagens wanneer zij over de drempels in het containerpark rijden.

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

#### 14.30u – afspraak 6

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

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

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

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

#### 15.30 uur – afspraak 7

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

3. De effectieve ontwikkeling van het woon-projectgebied is sterk afhankelijk van de ontsluiting in de overweging dat de ontwikkeling van het perceel Watertorenstraat 24 afhankelijk is van de buren. Het geven van ontsluiting richting Watertorenstraat 24, in de zone naast de begraafplaats, kan overwogen worden. Ook het voorzien een trage verbinding van het centraal binnengebied naar de zijweg van de Meenseweg kan overwogen worden. Dit behelst evenwel een grondruil met het perceel Meenseweg 144.

*Antwoord: zie punt 1 bij de afspraak van 11.30 uur. De opmerking wordt genoteerd en verder onderzocht.*

**1 bijlage: presentatie 17.04.2018**



RUP Kruiskalsijde I  
startnota  
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD



Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1<sup>e</sup> participatieperiode

## Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1<sup>e</sup> participatieperiode

## gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

## gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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

## omgevingsvergunning

wordt getoetst aan het plan en de voorschriften van een RUP

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

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

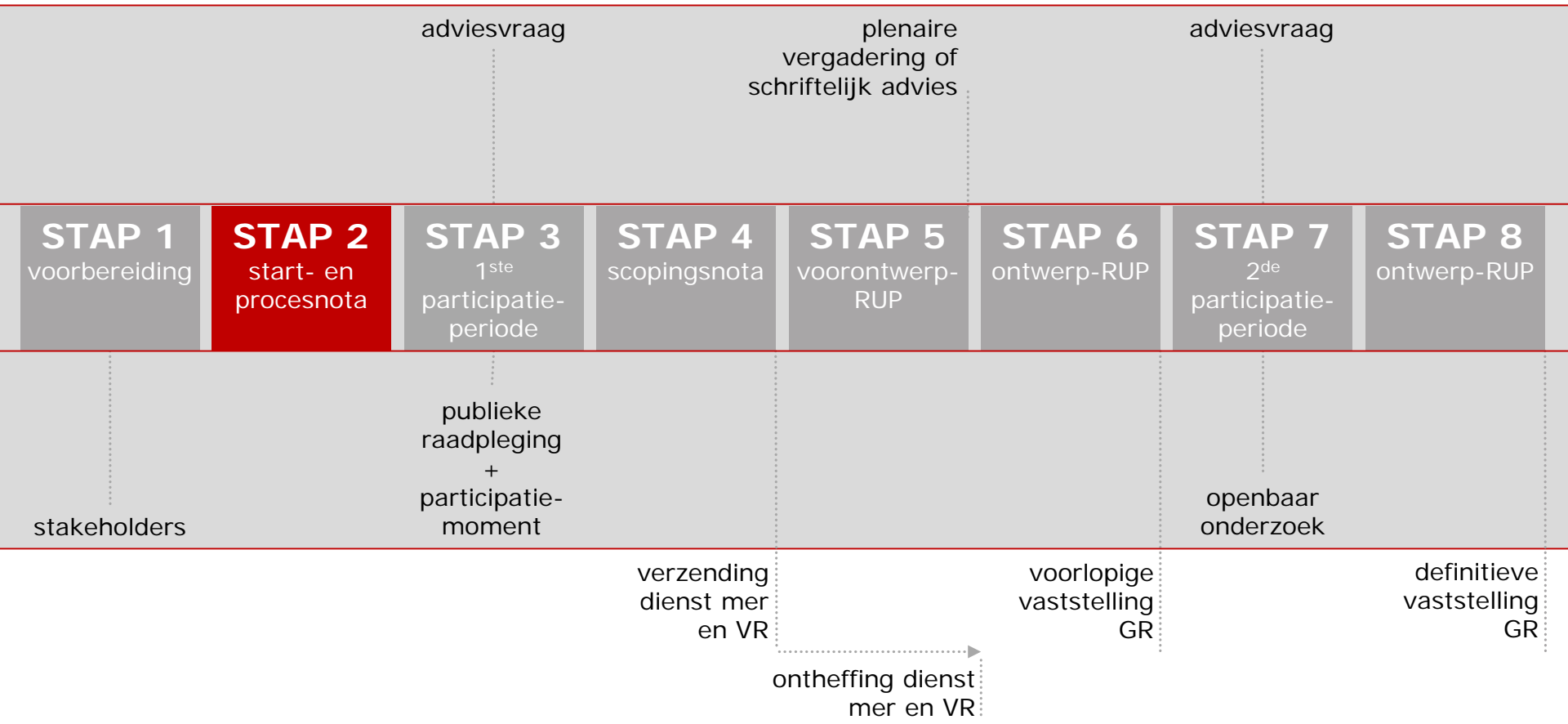
RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1<sup>e</sup> participatieperiode



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



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

**STAP 1**  
voorbereiding

**STAP 2**  
start- en  
procesnota

stakeholders

### Startnota

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

**Procesnota:** toelichting bij procedure RUP





Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

## RUP Kruiskalsijde I

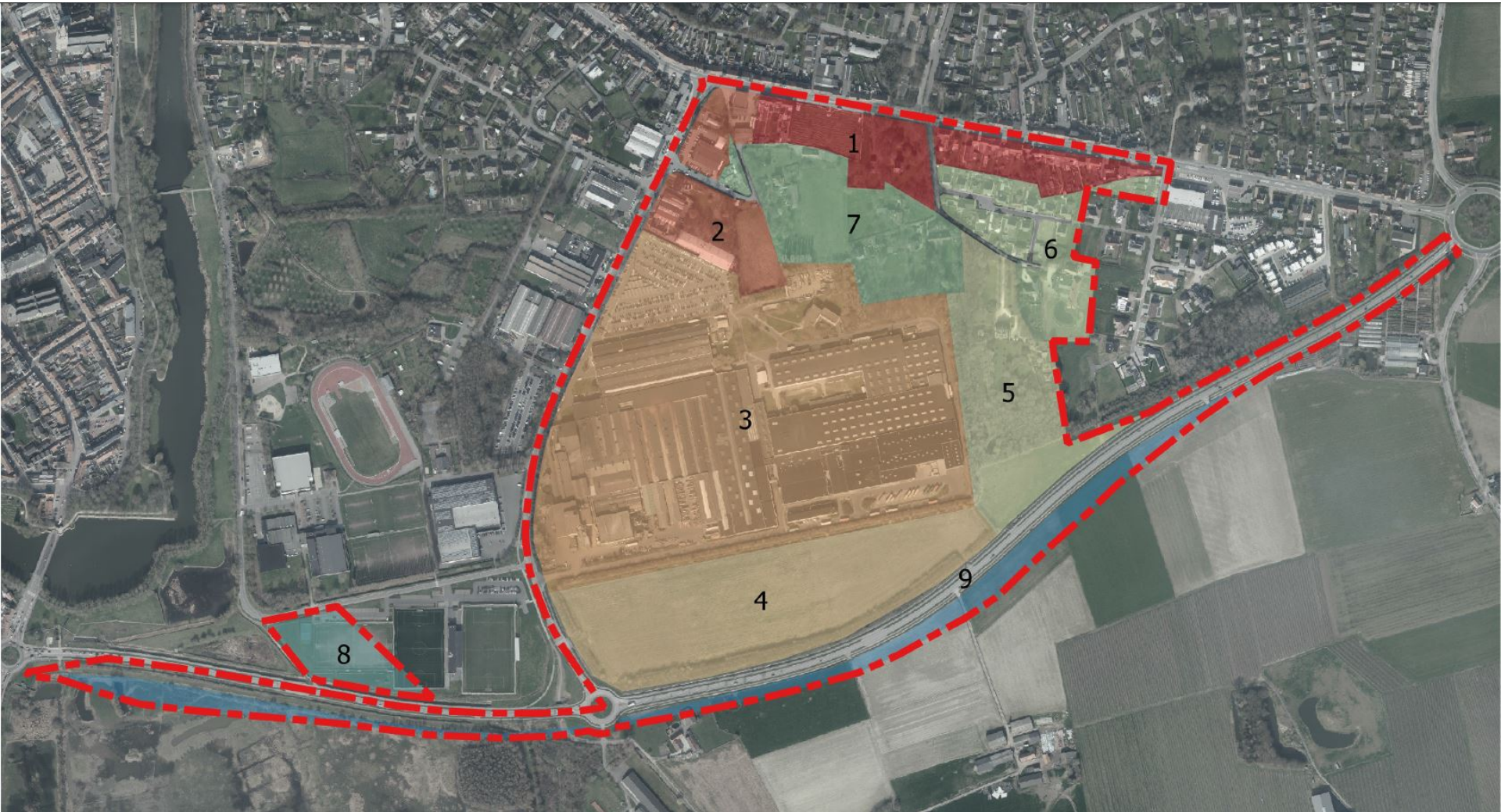
- **Plangebied**
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1<sup>e</sup> participatieperiode



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





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





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





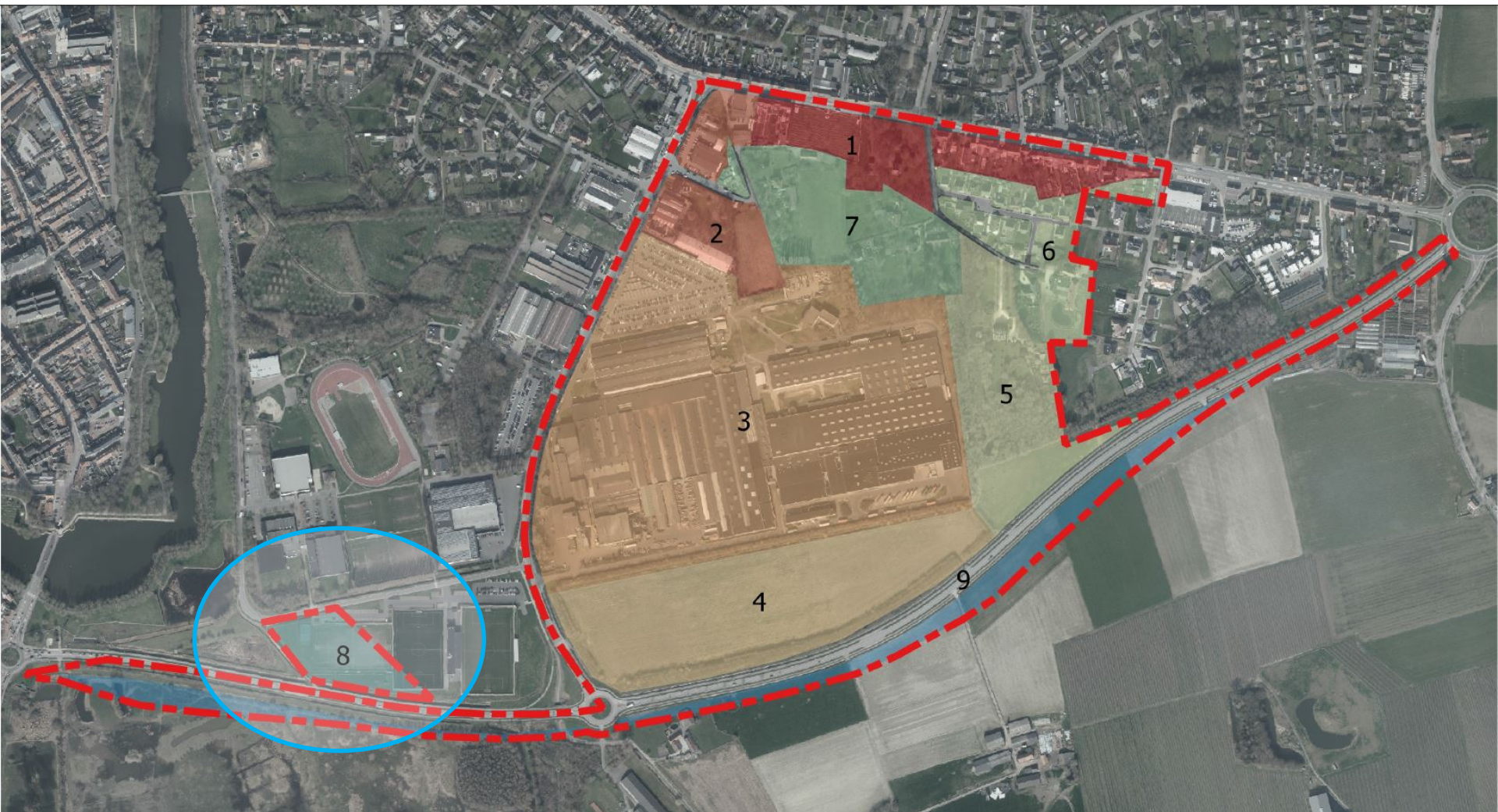
2. Zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan





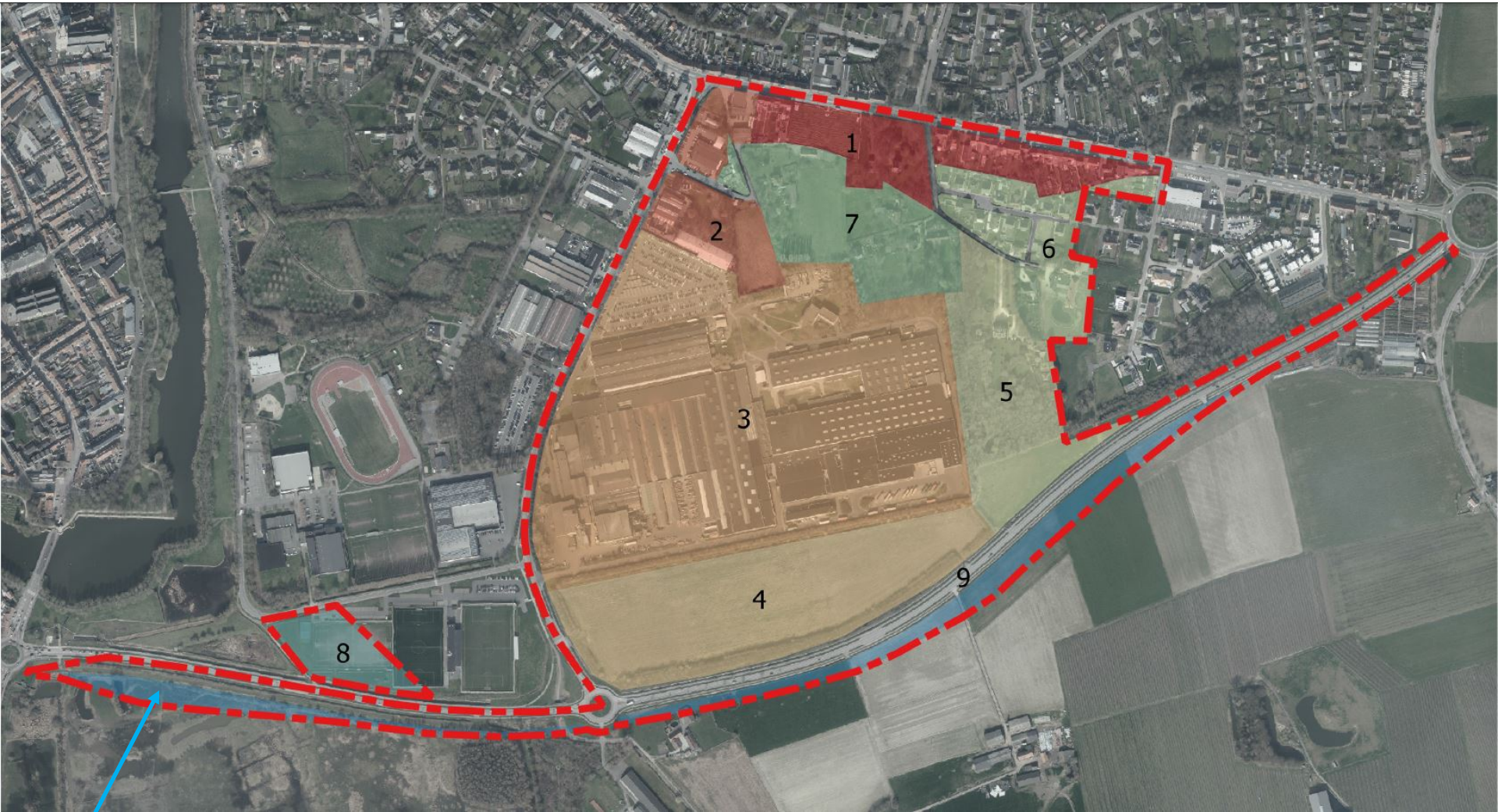
- 3. Site Picanol
- 4. Weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37
- 5. Park Picanol





8. Sportzone





(9. Zuidelijk open ruimtegebied)

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

## RUP Kruiskalsijde I

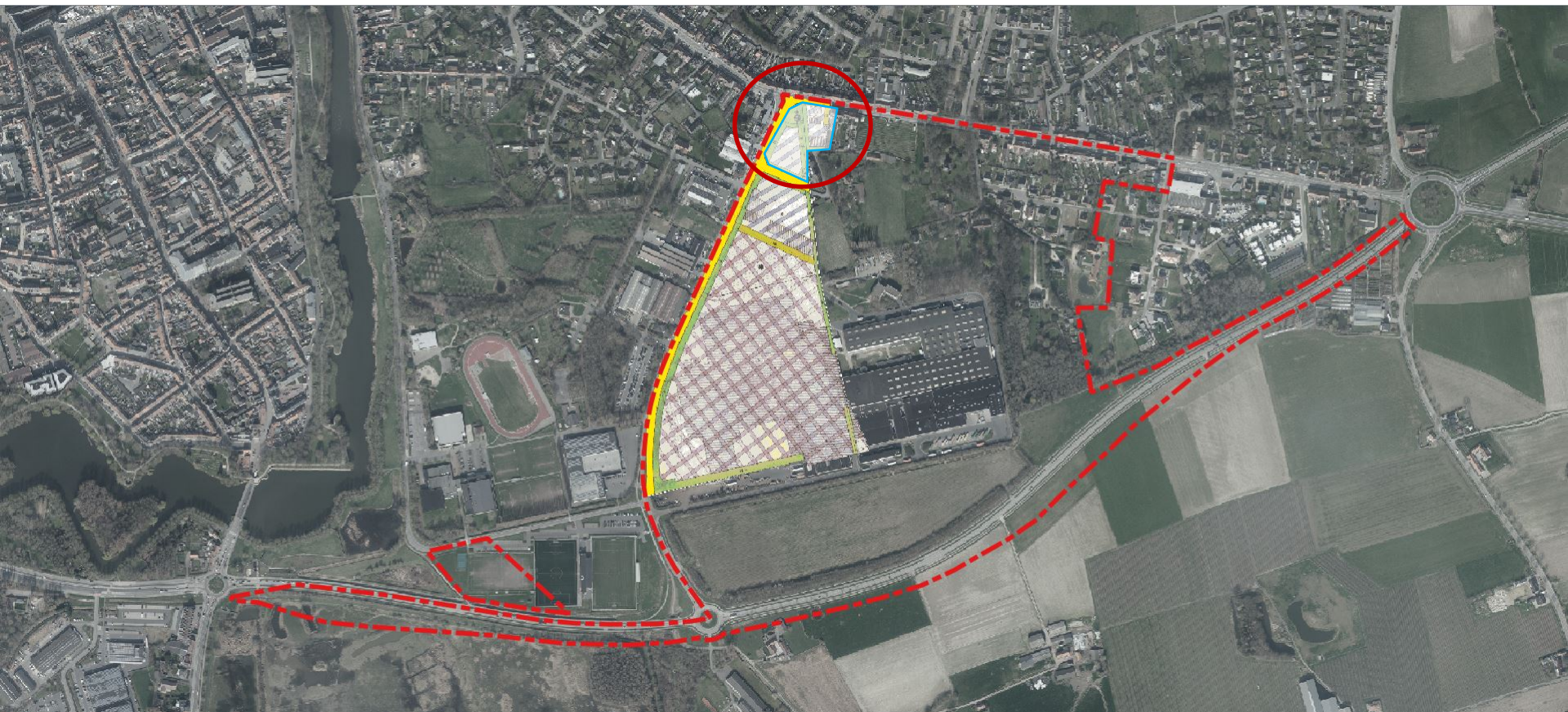
- Plangebied
- **Waarom**
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1<sup>e</sup> participatieperiode

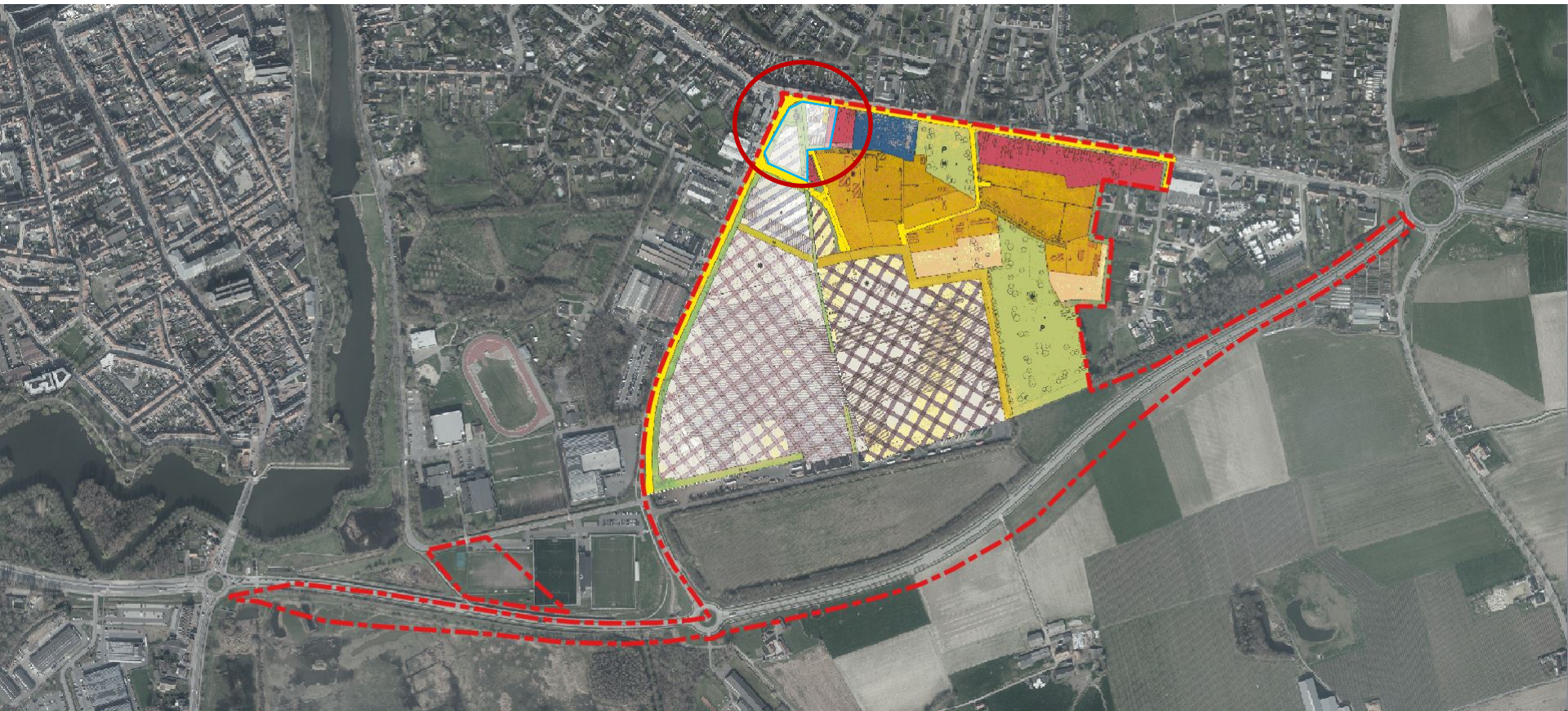




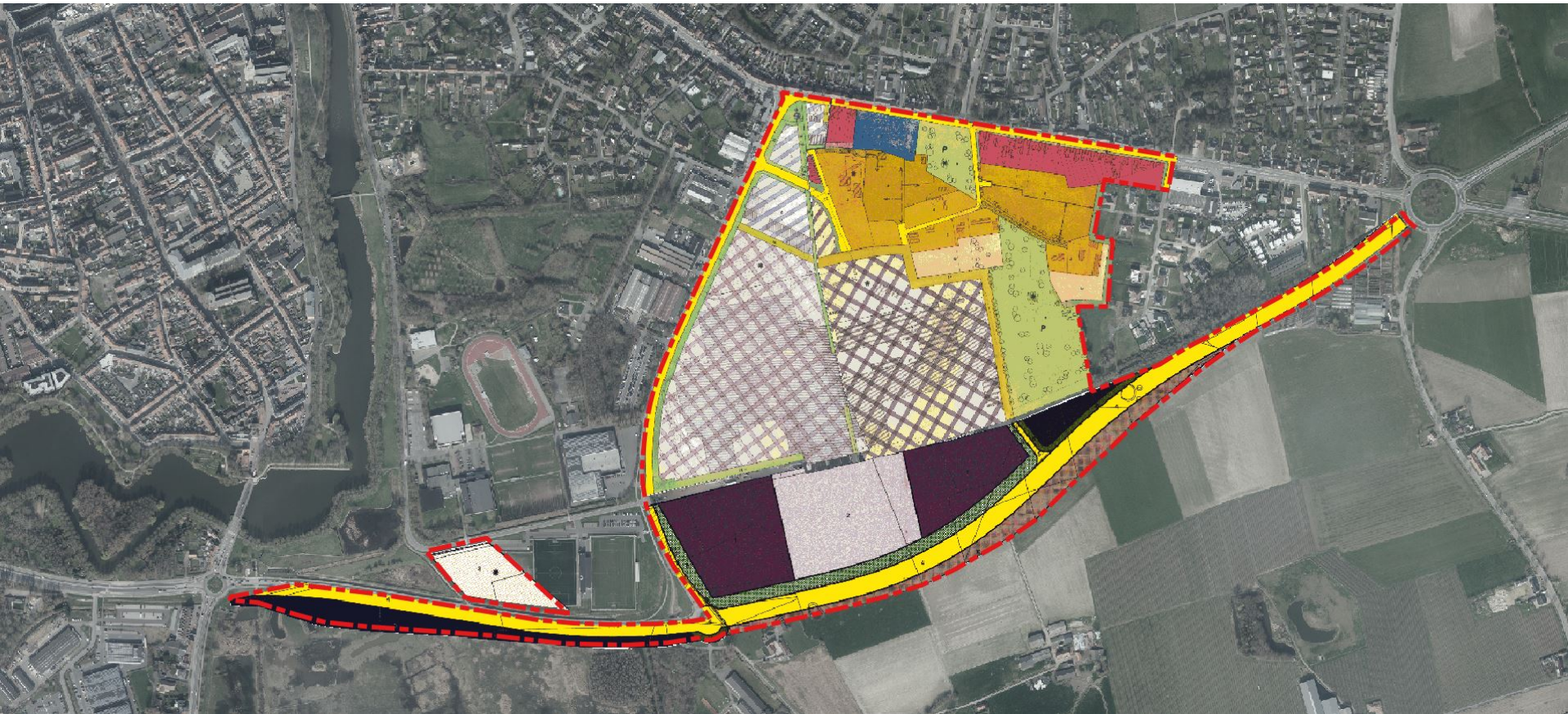
















Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

## RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1<sup>e</sup> participatieperiode

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

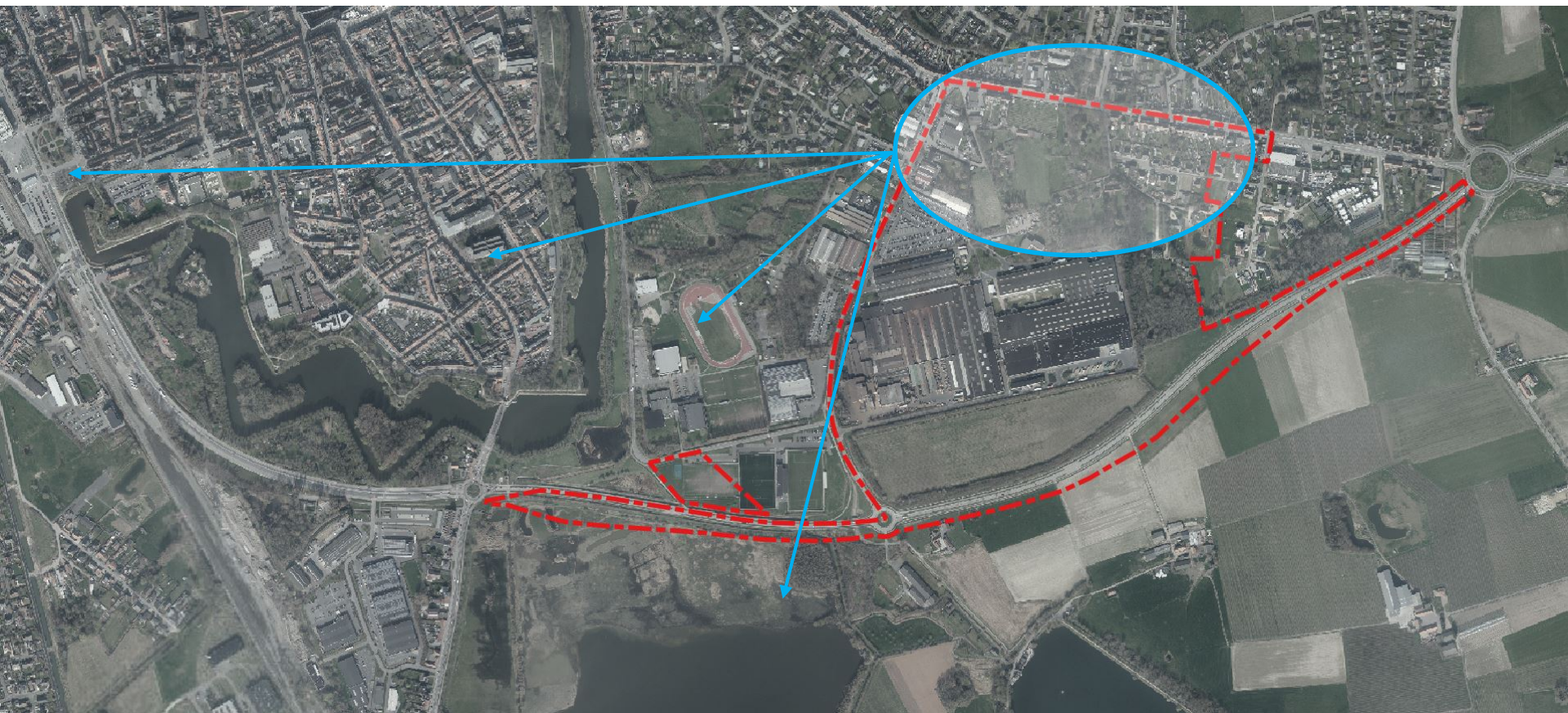
WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: JUISTE PLAATS VOOR VERDICHTING?





ANTWOORD: JA, VERDICHTING IS GEWENST

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

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?





## VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?

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

woon-projectgebied  
steenwegontwikkeling



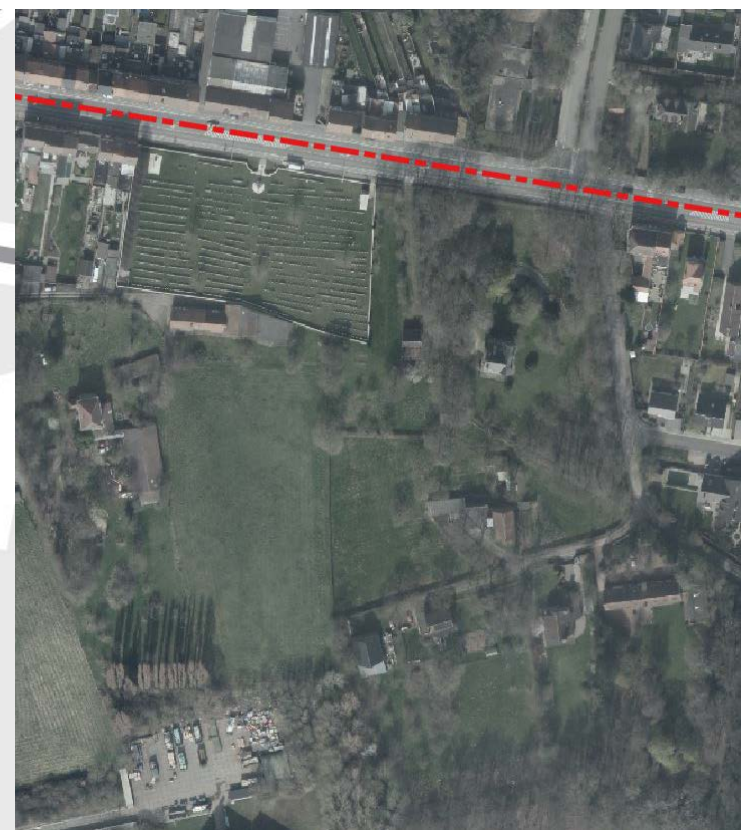
➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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



➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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



➤ woon-projectgebied



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

- Sloop kan:
  - Watertorenstraat 18 – 20

➤ woon-projectgebied

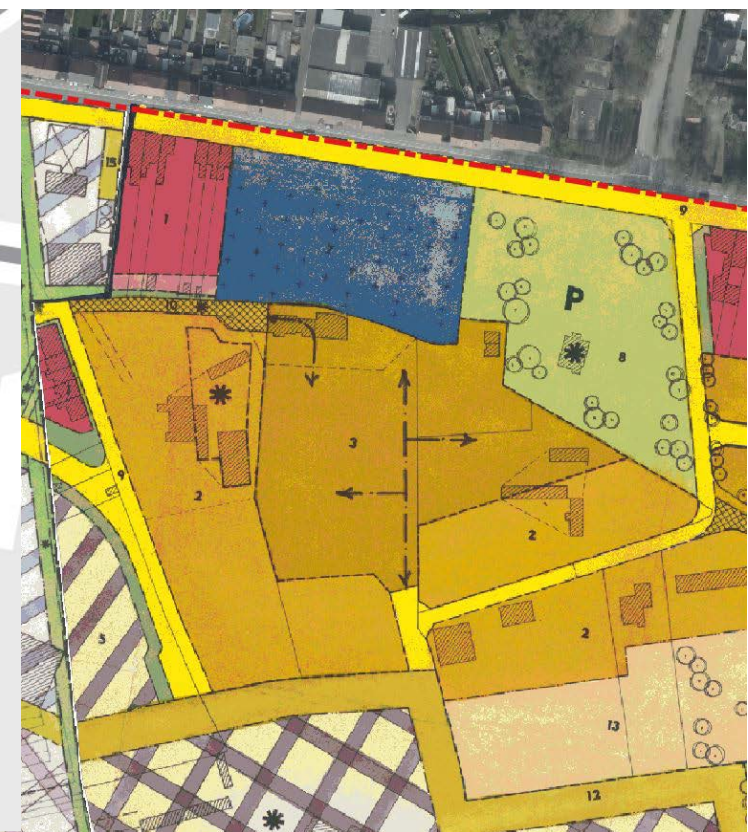


ANTWOORD: INBRENG HOGER GABARIET ... MITS ... POROSITEIT TRAG VERKEER

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



➤ woon-projectgebied



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

- Eigendomsstructuur leidt tot vermoedelijke gefaseerde ontwikkeling
- Invloed op ontsluiting

➤ steenwegontwikkeling





➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: WEGTYPE

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

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INPASSING IN STRAATBEELD

- Kruispunt
- Open geheel





➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

- Sloop kan:
  - Meenseweg 128 – 140

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

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



➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: KENMERKEN VAN BUURPERCELEN

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



➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: MOGELIJKHEDEN OP PERCEEL

- Parking op eigen terrein
- Collectieve buitenruimte

➤ steenwegontwikkeling



**ANTWOORD: MOGELIJKHEID TOT INBRENG MEERGEZINSWONINGEN**

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



WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

➤ steenwegontwikkeling



ANTWOORD: BEHOUD EENGEZINSWONINGEN

- Voorbij X Hovelandlaan: Meenseweg 156 en verder

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

VRAAG 1: VERSTERKEN OF NIET?





ANTWOORD: JA, VERSTERKEN IS GEWENST

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





## VRAAG 2: HOE ZUINIG EN KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK?

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

- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



### ANTWOORD: FLEXIBELE BESTEMMING

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

- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



### ANTWOORD: VERKEERSAFWIKKELING

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



- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: HERAANLEG KRUISPUNT MEENSEWEG/N8 – STEVERLYNCKLAAN

- Mogelijke inname privaat domein



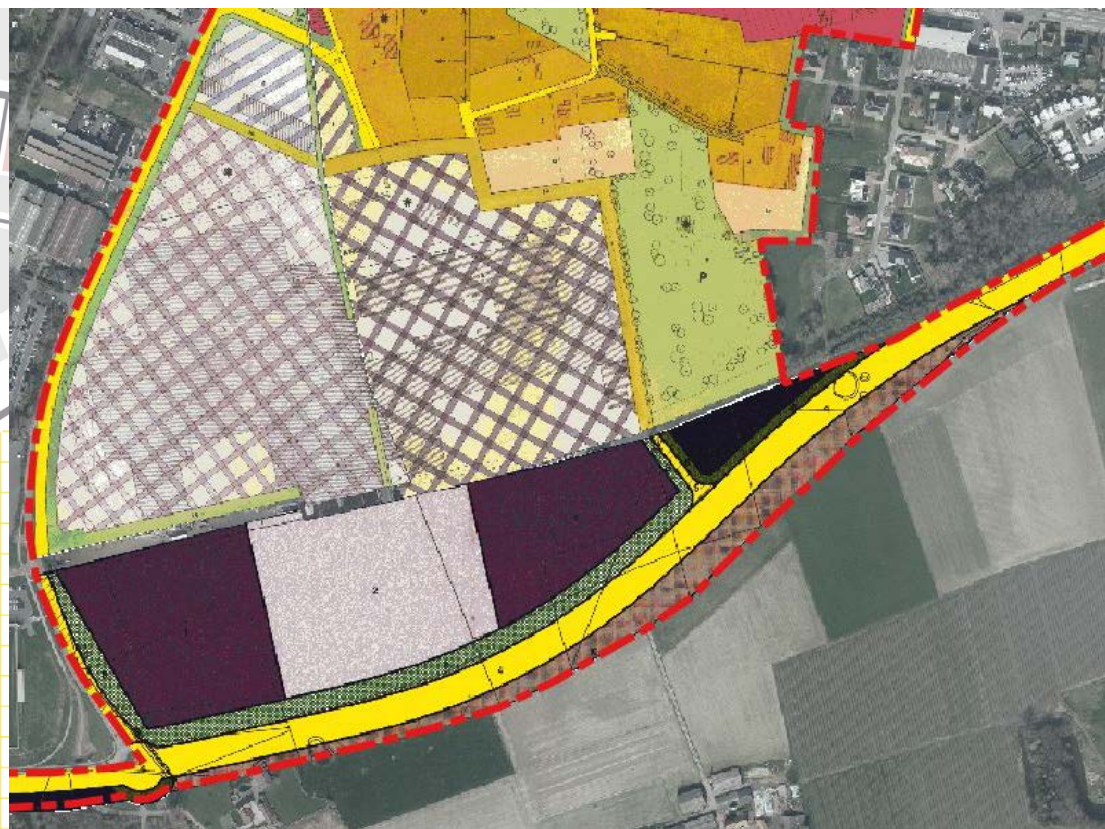
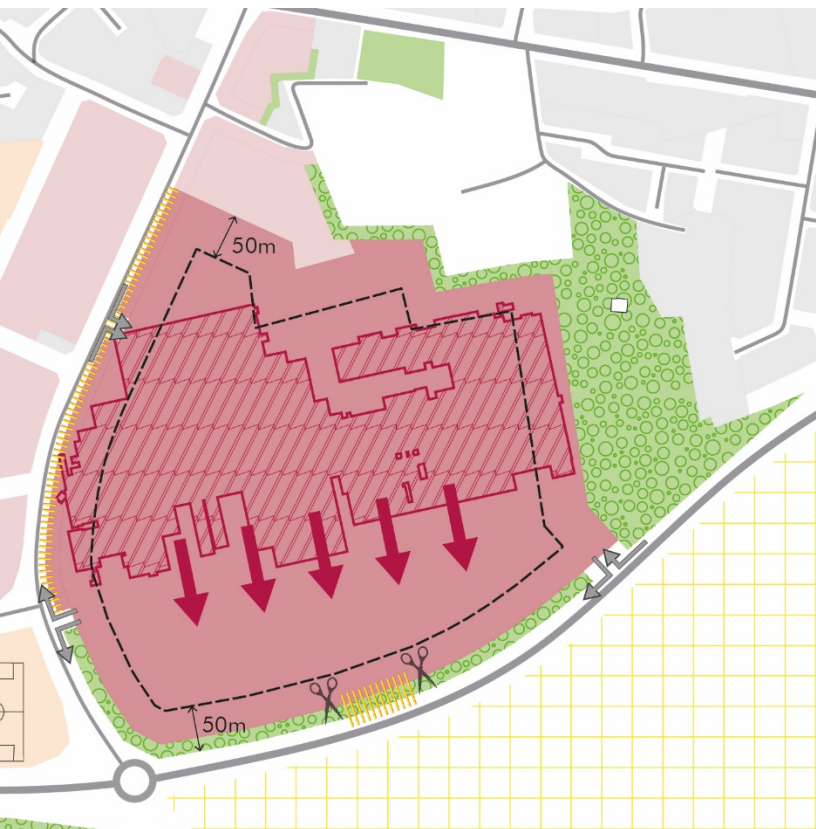
➤ hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



**ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE**

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

➤ Picanol

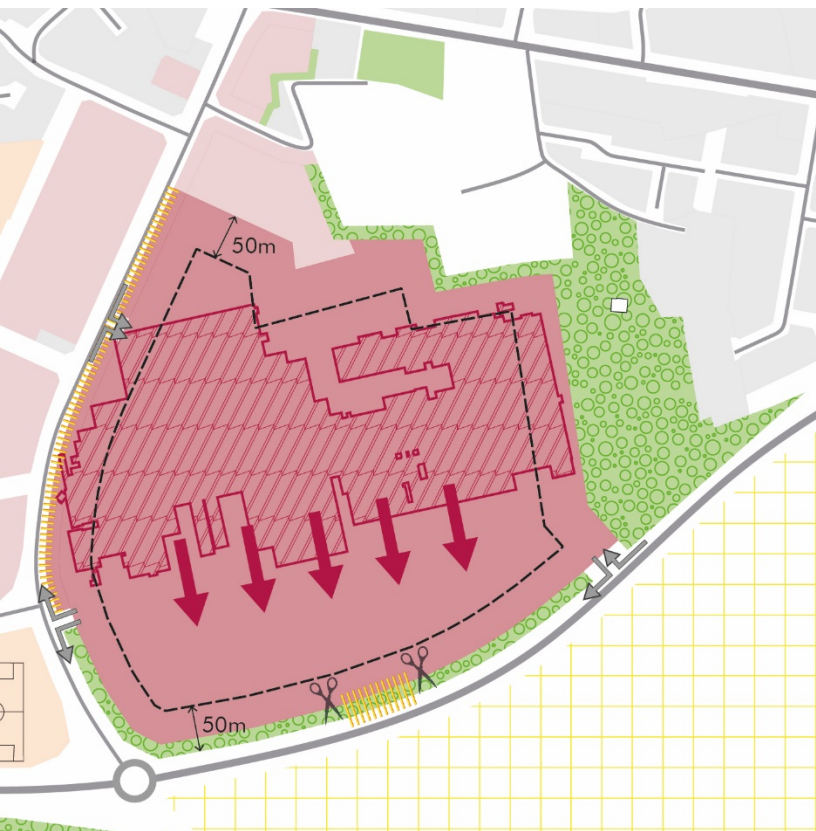


ANTWOORD: BESTEMMING

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



➤ Picanol

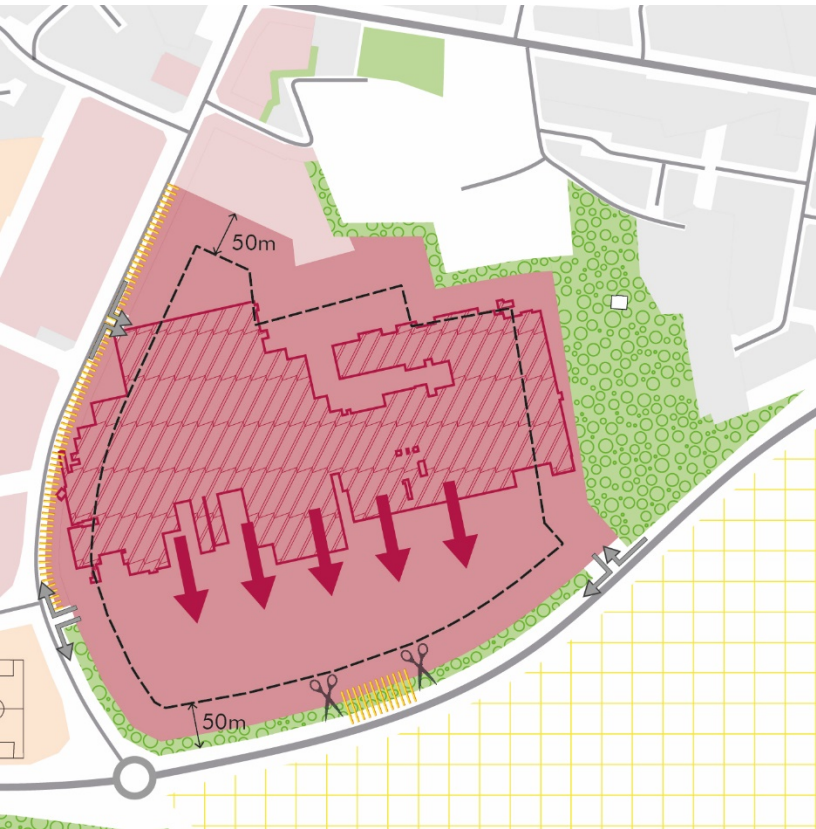


ANTWOORD: BESTEMMING

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



➤ Picanol

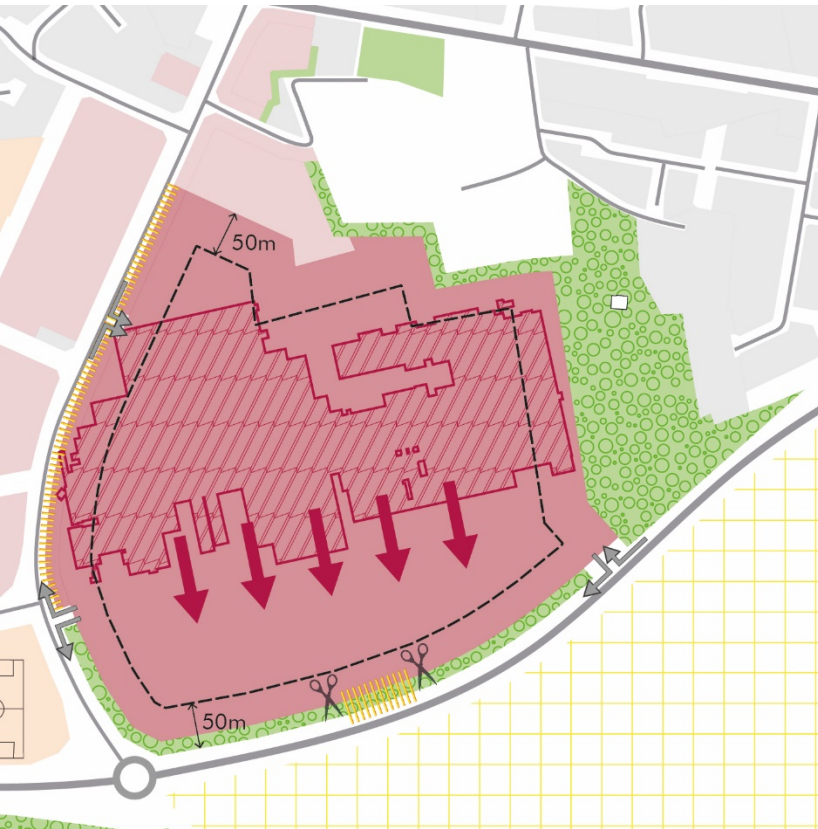


ANTWOORD: BESTEMMING

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



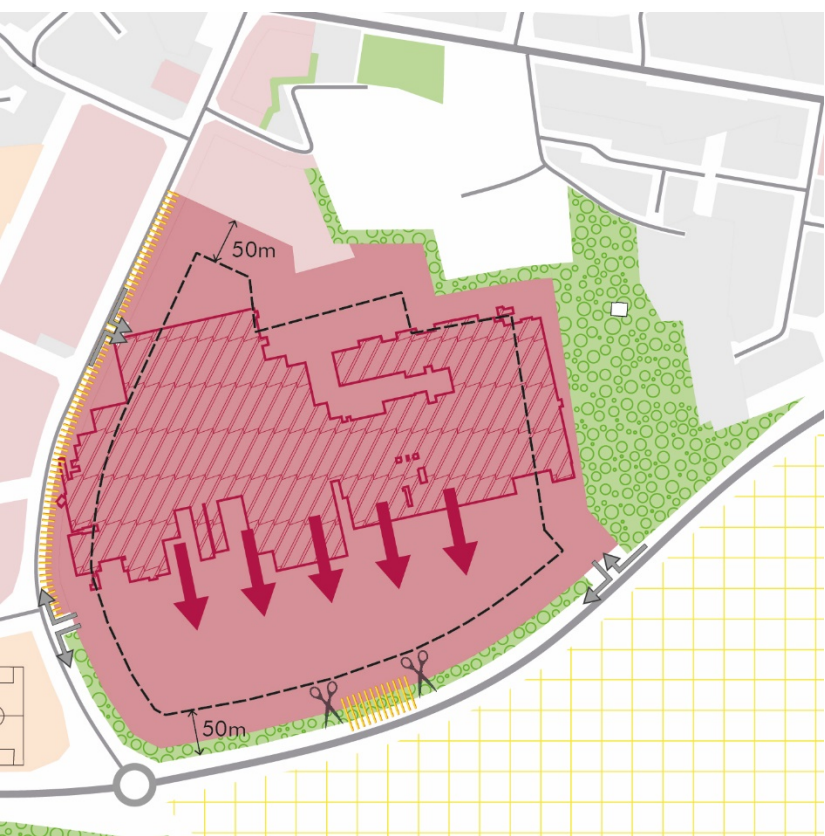
➤ Picanol



**ANTWOORD: VERKEERSAFWIKKELING**

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

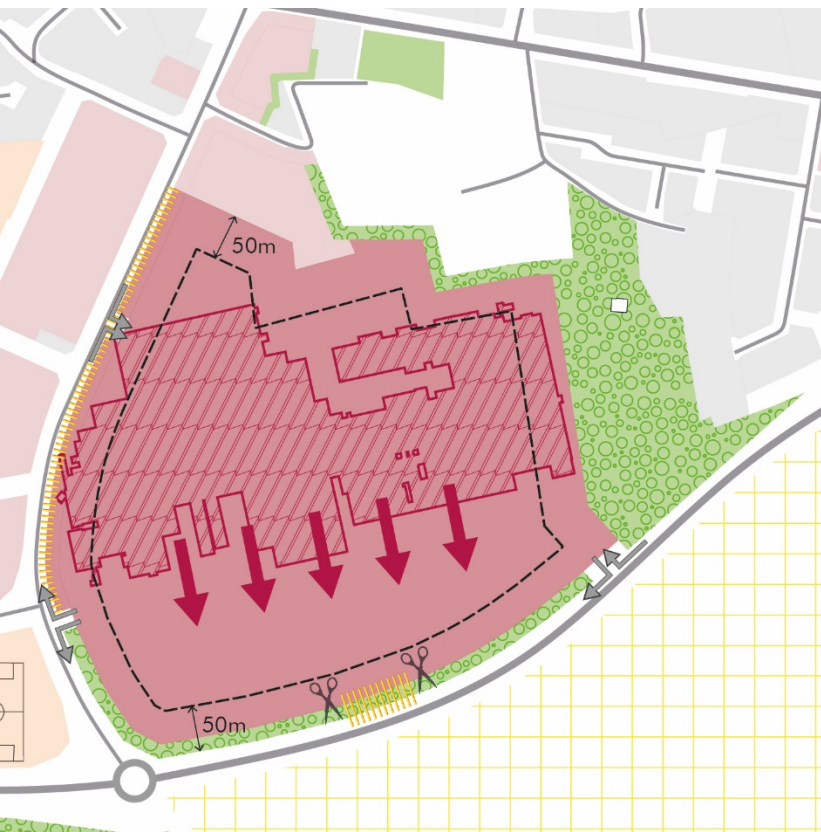
➤ Picanol



ANTWOORD: PARKING

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

➤ Picanol

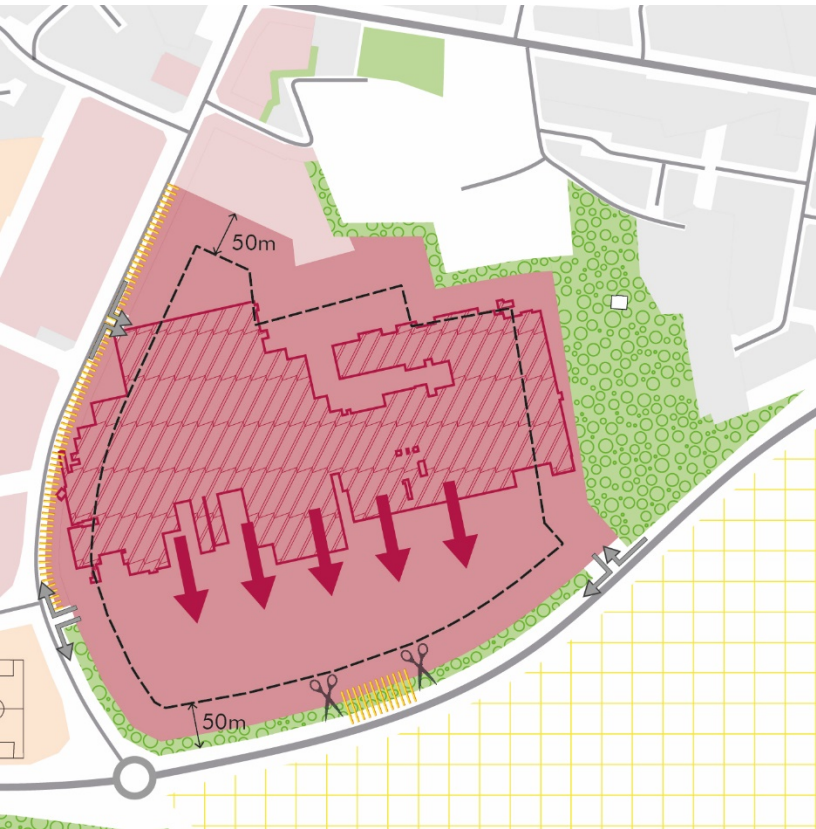


ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

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



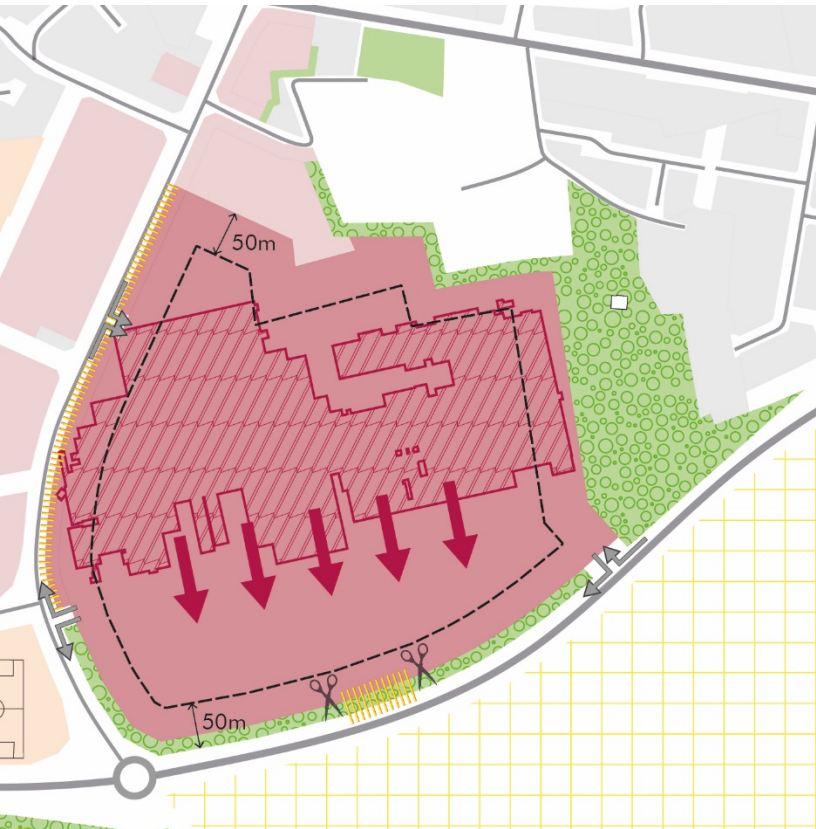
➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

- Straatbeeld:
  - Groeninkleding
  - Architectuur + vormgeving

➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

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

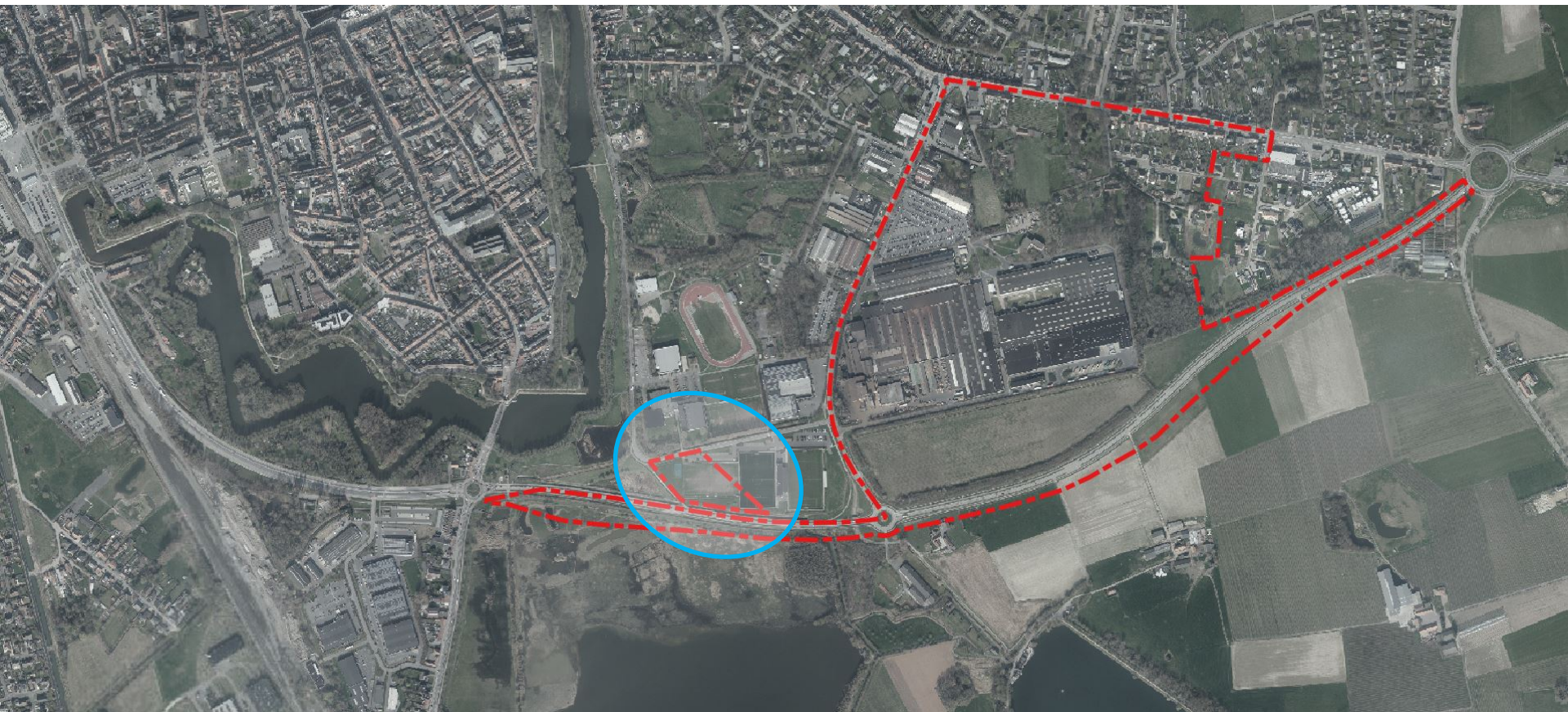
WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: BEHOUD OF NIET?





ANTWOORD: JA, BEHOUD

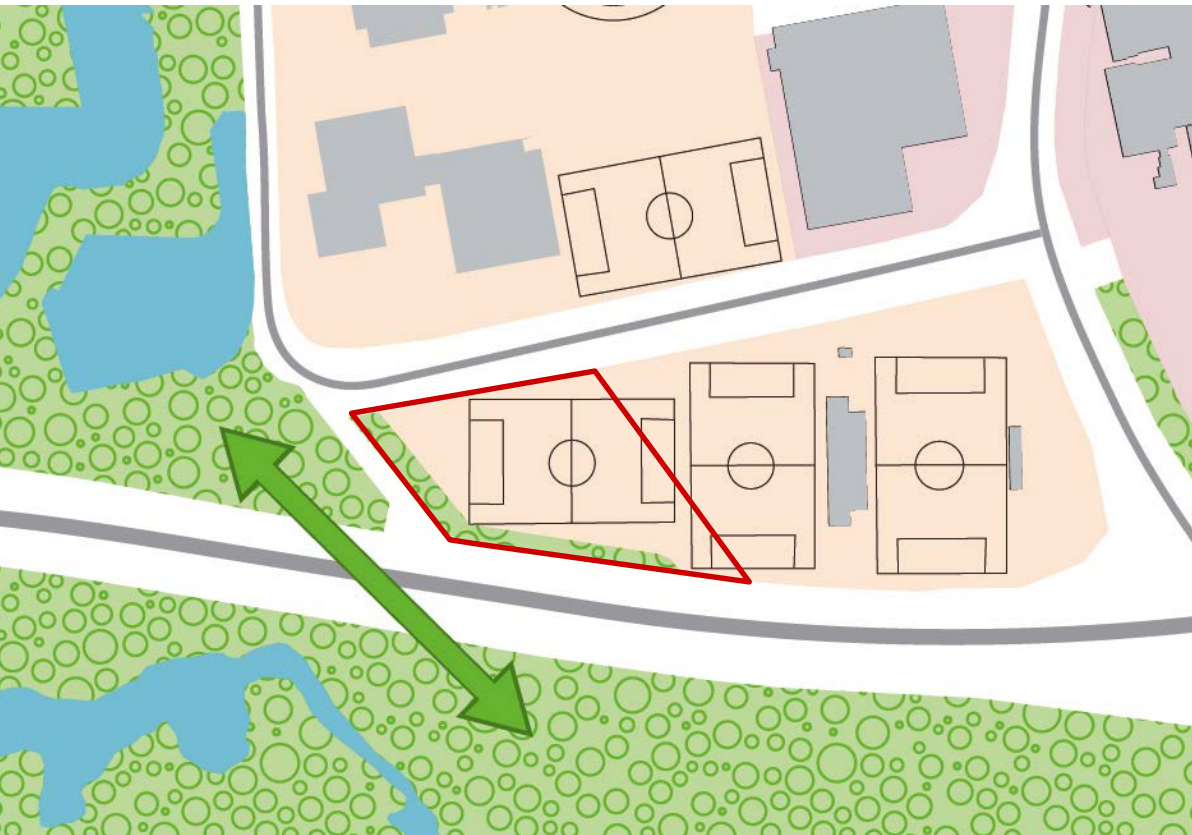
- Reeds ontwikkeld
- Goed gelegen
- Tekort aan sportinfrastructuur

WONEN

BEDRIJFVIGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE LANDSCHAPPELIJK INKLEDEN?



**ANTWOORD: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**

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



Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

## RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1<sup>e</sup> participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Aanleiding
- Plangebied
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

**Details 1<sup>e</sup> participatieperiode**

### Periode

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

### Inzage documenten

- [www.ieper.be](http://www.ieper.be)
- Ter inzage op de dienst Ruimtelijke Ordening, Auris, Ter Waarde 1, Ieper

### Zitdag individuele vraagstelling

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

### Reageren?

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





RUP Kruiskalsijde I  
startnota  
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD



**PLENAIRE VERGADERING  
VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN  
ZUIDERRING**



<b>Datum</b>	12 juni 2019
<b>Status</b>	Verlag – Plenaire vergadering
<b>Aanwezig</b>	Adoplan: Pauline Adam, Bart Willaert GECORO: Klaas Monkerhey Agentschap Natuur en Bos: Indra Lamot Stad Ieper: Schepen Philip Bolle Sandra Debuf - dienst Ruimtelijke Ordening
<b>Verontschuldigd</b>	Departement Omgeving Agentschap Onroerend Erfgoed OVAM De Lijn  Stad Ieper: Kathy Lahey
<b>Verslag</b>	20190612

## 1. Agenda

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring

## 2. Adviesvraag

Het College van burgemeester en schepenen van Ieper heeft in zitting van 13 mei 2019 het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring goedgekeurd.

Planidentificatienummer : RUP\_33011\_214\_00029\_00001

In toepassing van artikel 2.2.20 VCRO, werden de adviesinstanties om advies gevraagd en werden zij uitgenodigd naar de plenaire vergadering.

De adviesvraag werd op 20 mei 2019 via mail verstuurd alsook via DSI, eveneens op 20 mei 2019.

Het bestuur van Luchtvaart (federaal) kreeg als federale dienst enkel de mail.

Volgende instanties werden, cfr bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, om advies gevraagd:

Naam				mailadres
Agentschap Omgeving West-Vlaanderen	Jacob Van Maerlantgebouw - VAC	Koning Albert I-laan 1/2 Bus 91	8200 Brugge	<a href="mailto:bert.vanseveren@vlaanderen.be">bert.vanseveren@vlaanderen.be</a>
Provinciehuis Boeverbos	Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit	Koning Leopold III laan 41	8200 Brugge	<a href="mailto:wouter.billiet@west-vlaanderen.be">wouter.billiet@west-vlaanderen.be</a> <a href="mailto:katrien.devreese@west-vlaanderen.be">katrien.devreese@west-vlaanderen.be</a> <a href="mailto:ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be">ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be</a>
Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening	Auris	Ter Waarde 1	8900 Ieper	<a href="mailto:Gecoro@ieper.be">Gecoro@ieper.be</a> <a href="mailto:ward@otwee.be">ward@otwee.be</a>

Het Agentschap Innoveren En Ondernemen West-Vlaanderen	Jacob Van Maerlantgebouw - VAC	Koning Albert I-laan 1/2 Bus 31	8200 Brugge	<a href="mailto:stefaan.baeteman@vlaio.be">stefaan.baeteman@vlaio.be</a>
Het Departement Landbouw En Visserij West-Vlaanderen	Jacob Van Maerlantgebouw - VAC	Koning Albert I-laan 1/2 Bus 101	8200 Brugge	<a href="mailto:adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be">adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be</a>
Agentschap Natuur en Bos	Adviezen en Vergunningen West-Vlaanderen	Koning Albert I-laan 1/2 bus 74	8200 Brugge	<a href="mailto:aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be">aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be</a>
Agentschap Wonen Vlaanderen	VAC Jacob van Maerlantgebouw	Koning Albert I-laan 1/2 bus 93	8200 Brugge	<a href="mailto:wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be">wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be</a>
Vlaamse Milieumaatschappij	Jacob van Maerlantgebouw	Koning Albert I-laan 1-2 bus 72	8200 Brugge	<a href="mailto:milieuvergunningen.wvl@lne.vlaanderen.be">milieuvergunningen.wvl@lne.vlaanderen.be</a>
De Lijn West-Vlaanderen	Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties	Nieuwpoortsesteenweg 110	8400 Oostende	<a href="mailto:Sven.Hoverbeke@delijn.be">Sven.Hoverbeke@delijn.be</a>
Bestuur van de Luchtvaart	Directoraat-generaal Luchtvaart Dienst Luchthavens	Vooruitgangstraat 56	1210 Brussel	<a href="mailto:BCAA.Airports@mobilit.fgov.be">BCAA.Airports@mobilit.fgov.be</a>
Sport Vlaanderen	Hoofbestuur Arenberggebouw	Arenbergstraat 5	1000 Brussel	<a href="mailto:info@sport.vlaanderen.be">info@sport.vlaanderen.be</a>
Provinciaal Technische Dienst Waterlopen	Mevrouw Liesbet Serlet	Zonnebeekseweg 361	8900 Ieper	<a href="mailto:Liesbet.Serlet@west-vlaanderen.be">Liesbet.Serlet@west-vlaanderen.be</a>
Agentschap Onroerend Erfgoed	VAC Jacob van Maerlant	Koning Albert I-laan 1-2 bus 92	8200 Brugge	<a href="mailto:west-vlaanderen@onroerenderfgoed.be">west-vlaanderen@onroerenderfgoed.be</a>
Het agentschap Wegen en Verkeer	VAC Jacob van Maerlant	Koning Albert I-laan 1-2 bus 82	8200 Brugge	<a href="mailto:wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be">wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be</a>
Het departement Mobiliteit en Openbare Werken	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 2	1000 Brussel	<a href="mailto:advies.departement@mow.vlaanderen.be">advies.departement@mow.vlaanderen.be</a>
Toerisme Vlaanderen	Afdeling Kennis en Informatiebeheer Dienst Planning en Onderzoek	Grasmarkt 61	1000 Brussel	<a href="mailto:kennisbeheer@toerismevlaanderen.be">kennisbeheer@toerismevlaanderen.be</a>
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	OVAM Afdeling Algemene Diensten Team Klantenbeheer	Stationsstraat 110	2800 Mechelen	<a href="mailto:vlarem@ovam.be">vlarem@ovam.be</a> <a href="mailto:MERadvies@ovam.be">MERadvies@ovam.be</a>

Het Vlaams Energieagentschap	Vlaams Energieagentschap	Koning Albert II-laan 20 bus 17	1000 Brussel	<a href="mailto:energie@vlaanderen.be">energie@vlaanderen.be</a>

### 3. Ontvangen adviezen

Volgende instanties hebben een advies overgemaakt voor of tijdens de plenaire vergadering:

Adviesinstantie	Datum advies
A01_Provincie West-Vlaanderen – Deputatie	6 juni 2019
A02_Natuur en bos	6 juni 2019
A03_Departement Omgeving	11 juni 2019
A04_Onroerend Erfgoed	11 juni 2019
A05_Agentschap Wegen en Verkeer	11 juni 2019
A06_De Lijn	11 juni 2019
A07_Sport Vlaanderen	11 juni 2019
A08_Gecoro	11 juni 2019
A10_Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen	12 juni 2019

### 4. Geen advies

Volgende instanties hebben via mail laten weten géén advies te verlenen / géén opmerkingen en zich te verontschuldigen op de plenaire vergadering:

A09_Ovam	12 juni 2019
----------	--------------

De overige instanties hebben niets laten weten, in het bijzonder:

Provincie West-Vlaanderen	<a href="mailto:waterlopen@west-vlaanderen.be">waterlopen@west-vlaanderen.be</a>
VO Innoveren en Ondernemen	<a href="mailto:ruimtelijke.economie@vlaanderen.be">ruimtelijke.economie@vlaanderen.be</a>
VO Mobiliteit en Openbare Werken	<a href="mailto:advies.departement@mow.vlaanderen.be">advies.departement@mow.vlaanderen.be</a>
VO Toerisme Vlaanderen	<a href="mailto:kennisbeheer@toerismevlaanderen.be">kennisbeheer@toerismevlaanderen.be</a>
VO Vlaams Energieagentschap	<a href="mailto:energie@vlaanderen.be">energie@vlaanderen.be</a>
VO Vlaamse Milieumaatschappij	<a href="mailto:watertoets@vmm.be">watertoets@vmm.be</a>
VO Vlaamse Milieumaatschappij	<a href="mailto:advisering_lucht@vmm.be">advisering_lucht@vmm.be</a>
VO Wonen Vlaanderen	<a href="mailto:rup.wonen@vlaanderen.be">rup.wonen@vlaanderen.be</a>



## 5. Verslag

### 5.1. Inleiding

De schriftelijk ontvangen adviezen waarvan de instanties verontschuldigd werden, worden puntsgewijs besproken dankzij een samenvatting van de adviezen. De andere aanwezige adviesinstanties (Agentschap Natuur en Bos en GECORO) vullen aan indien nodig/gewenst.

Daarna worden de ingediende adviezen toegelicht door de aanwezige instanties (Agentschap Natuur en Bos en GECORO).

### 5.2. Bespreking van de ontvangen adviezen ZONDER AFVAARDIGING op de plenaire vergadering

*De besprekingen tijdens de vergadering worden cursief uitgeschreven.*

#### A01\_Provincie West-Vlaanderen – Deputatie

Advies 1A: De oppervlaktes in de ruimtebalans komen niet overeen met de oppervlaktes op het grafisch register van (mogelijke) planshade/planbaten.

*Dit wordt door Adoplan aangepast.*

Advies 1B: Voor deelzone 2A is een herbestemming van parkgebied niet naar woonpark voorzien. De deputatie kan zich hierin vinden, maar het is noodzakelijk dit te kaderen binnen de woonprogrammatie uit het PRS-WV.

*De woonontwikkeling binnen de parkomgeving wordt in rekening gebracht van de nettowoonprogrammatie.*

Advies 1C: De deputatie kan zich vinden in het verdichten van enkele strategische plaatsen maar merkt op dat een algemene verdichtingsstrategie voor de gehele stad ontbreekt, zoals een (middel)hoogbouwnota. Om in overeenstemming te zijn met het GRS is het van belang het verdere proces voor de opmaak van deze hoogbouwnota te schetsen en de eerste principes reeds in dit RUP mee te geven.

*De analysepresentatie van het Groenelobbenplan | (middel)hoogbouwnota wordt bezorgd aan Adoplan om deze mee te nemen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.*

Advies 1D: Het is noodzakelijk om alle elementen uit het PA (toelichtingsnota fase PV p. 74-78) te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften of te motiveren in de toelichtingsnota:

- In de voorschriften ontbreekt onder andere een maximaal toegelaten handelsoppervlakte waarvoor het PA werd afgeleverd en een definitie van het begrip netto vloeroppervlakte/verkoopsoppervlakte.

*Dit wordt door Adoplan aangepast.*

- Het achterliggende deel van het perceel Meenseweg nr. 128 werd zonder motivering herbested naar bedrijvigheid

*Voor het achterste deel van de aanpalende woonkavel aan Lemenu wordt de motivatie voor de herbesteding naar 'bedrijvigheid' uit het planologisch attest overgenomen.*

- Bij het standpunt wordt ook aangehaald dat er een nabestemming "wonen" zal worden vastgelegd in het RUP. Dit kan echter niet gemotiveerd worden. Het reconversiekader is op dit ogenblik immers niet van toepassing, aangezien het gaat om een actief bedrijf.

*De nabestemming naar 'wonen en handel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socioculturele en recreatieve voorzieningen' wordt verdedigd vanuit zijn binnenstedelijke context waar door andere stedelijke functies mee verweven kan worden. Ook het planologisch attest stuurt aan op deze nabestemming. Het integrale PA werd reeds bezorgd aan Adoplan. De stapeling van functies dient ingeschreven, zowel bij huidige handelsfunctie als bij volledig nabestemming.*

Advies 1E: Het is aangewezen om een maximale oppervlakte voor niet-residentiële functies in hoofdbestemming op te leggen, zodat de woonfunctie langs de Meenseweg niet verdrongen wordt. (art. 1 en 2).

*Het wonen langs de Meenseweg dient te primeren, hiervoor wordt de niet-woonfunctie in oppervlakte beperkt.*

Advies 1F: Bij deelzone 2A is sprake van een nota waarin aangetoond dient te worden dat er aandacht is voor behoud van specifieke landschappelijke en andere (erfgoed)waarden. Het is aangewezen om een inrichtingsnota voor alle projectgebieden op te leggen, zodat bij het afwegen van een vergunning telkens een totaalvisie behouden blijft.

*Een inrichtingsplan bij een deelontwikkeling van zone 2 wordt ingeschreven.*

- Advies 1G: Het is aangewezen om te verwijzen naar de erfgoedcel in de verordenende kolom, bij de mogelijkheid tot het al dan niet slopen van erfgoed in deelzone 2A.  
*De adviesrol van de erfgoedcel (stedelijke kwaliteitskamer, CO7) wordt in de toelichting ingeschreven bij eventuele sloop van erfgoed.*
- Advies 1H: Het is verwarrend om te spreken van meergezinswoning, terwijl men een bouwvolume met meerdere woningen bedoelt. Het is aangewezen om dit te verduidelijken in art. 2 en bijgevolg ook het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers anders te omschrijven.  
*Zowel meergezinswoningen als stapelwoningen worden verduidelijkt alsook de parkeernorm (1.6 parkeerplaatsen per woonentiteit).*
- Advies 1I: Het is aangewezen om een minimale woningdichtheid van 25 WE/ha toe te voegen in de voorschriften om de overeenstemming met het RSV aan te duiden.  
*De minimale woningdichtheid van 25 WE/ha wordt toegevoegd bij de betrokken voorschriften.*
- Advies 1J: Art. 7 – overdrukzone: verbod op hinderlijke activiteiten: Het is noodzakelijk om aan te geven hoe het begrip hinderlijke activiteiten bepaald zal worden.  
*Het beschrijven van hinderlijke activiteiten voor Picanol is moeilijk. Het gevolg van de activiteit is hinderlijk, bv geur-, lawaai-, verkeershinder. Er wordt voorgesteld om te beschrijven dat de hinderaspecten / milieueffecten beperkt moeten zijn en verder verwijnd worden bij vergunningsaanvragen.*

#### A03\_Departement Omgeving

- Advies 3A: Er is nog enig voorbehoud bij de woonontwikkelingen en de te realiseren woningen. Gelet op de ligging in stedelijk gebied dient er een minimale woningdichtheid ingeschreven te worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze is, conform de bepalingen van het RSV, min. 25 w/ha.  
*Het inschrijven van de woondichtheid dient genuanceerd te worden voor de 'bebouwde kavels' alsook voor het park waar slechts een beperkte inname in functie van wonen wenselijk is.*
- Advies 3B: Algemene bepalingen: aangewezen om een inrichtingsstudie te vragen met ruimtelijke kwaliteitseisen bij elke vergunningsaanvraag voor een woonontwikkeling met nieuwbouw of herbouw i.p.v. een motiveringsnota.  
*Dit wordt door Adoplan aangepast.*
- Advies 3C: Art. 3: zone voor wonen of huisnijverheid: Er staat als categorie wonen vermeld en als subcategorie eveneens wonen. Dit moet worden verduidelijkt.  
*De bestemming huisnijverheid dient onder de gebiedscategorie wonen of bedrijvigheid te worden gevat? Dit is een technische kwestie die nog dient uitgeklaard.*
- Advies 3D: Art. 5: zone voor handel en bedrijvigheid: een correcte en volledige doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd in het planologisch attest ontbreekt. De toekomstige ontwikkelingen op de site zijn duidelijk. Het is dan ook vreemd om hier al te werken met een nabestemming.  
*De randvoorwaarden uit planologisch attest wordt ingeschreven, doch de nabestemming wordt behouden met duidelijke bepaling wanneer deze in voege gaat.*

#### A04\_Onroerend Erfgoed

- Advies 4A: De stedenbouwkundige voorschriften van de deelzone 2A hebben betrekking op het burgerhuis en de omgevende historische tuin Meenseweg 142 en voorzien in het parkgedeelte een woonuitbreiding met een maximale terreinbezetting van 20%.  
Er wordt gevraagd om de bijkomende bebouwing in het parkgedeelte te schrappen, omdat deze een afbreuk doet aan de erfgoedwaarden van de historische tuin. Een beperkte uitbreiding van het woonhuis tot maximaal 20% van het bestaande volume kan aanvaard worden met respect voor de bouwkundige erfgoedwaarden van het burgerhuis.  
  
*De bezorgdheid qua toegelaten bezetting (bebouwing inclusief verharding) op 20% betekent een aantasting van de groenwaarde. Ook is een deel als bosvegetatie bekend, dit is het noordelijk deel van het park waar het bestaande groenbestand voldoende gevrijwaard moet worden.  
Het ruimtelijk uitvoeringsplan moet sterker voorschriften bevatten die de bosvegetatie van het park vrijwaren. Voor Agentschap Natuur en Bos kan er wel ingebreed worden in het park in de binnenstedelijke context, mits het waardevolle groen gevrijwaard wordt. De toegankelijkheid van het park wordt als meerwaarde voor de woonomgeving aanzien.*

*In de zuidelijke zone zou de bebouwing hierop geënt worden. Ook wordt de bebouwingsgraad beschreven, dit zal vermoedelijk 10% zijn en wordt het verhardingsaspect (te minimaliseren) los daarvan beschreven. De bosvegetatie dient een overdruk te krijgen. Sowieso de noordelijke zone van het park (bosvegetatie op basis van bosdecreet). De zuidoostzijde zal mogelijks ook deze waarde als bosvegetatie hebben, in dit geval dient ook hier een overdrukzone ingeschreven te worden. Ter hoogte van de bosvegetatie dient de groene bestemming te worden behouden om het ontbossen (met boscompensatie) tegen te gaan (vereist ontheffing van verbod op ontbossing) (terwijl binnen een woonbestemming een ontbossing mogelijk is met boscompensatie). De omvorming van het deel park naar een woonbestemming dient bovendien gecompenseerd te worden. Dit kan niet geëist worden maar wordt wel vanuit Agentschap Natuur en Bos bepleit. Agentschap Natuur en Bos bevestigt dat woonpark een uitgehold begrip geworden is.*

Advies 4B: De SV van de zone voor kasteelpark hebben betrekking op het landhuis 't Kasteeltje en 18de eeuwse parkomgeving en voorzien een maximale terreinbezetting van 10% en het bouwen van een berging van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een toonzaalruimte van maximaal 300 m<sup>2</sup>. Er wordt gevraagd om de nieuwbouw in het parkgedeelte te beperken tot het bouwen van een berging van maximaal 100 m<sup>2</sup> voor het onderhoud van het park.

*De vraag om de toonzaalruimte van 300 m<sup>2</sup> te schrappen (Agentschap Onroerend Erfgoed) kan worden gevolgd. Vanuit Agentschap Natuur en Bos wordt gesteld om geen nieuwbouwwolumes toe te staan, enkel een uitbreiding van het kasteel zelf kan worden overwogen alsook een berging puur voor het onderhoud van het park. Daarbij zal de locatie zeer nauwgezet bepaald worden. De terreinbezetting van 10% wordt te hoog ingeschat. De parkbestemming moet behouden worden en kan niet uitgehold worden.*

Advies 4C: De SV van de zone voor Bos vermelden niets over het behoud van de Britse schuilplaats Hellfire Corner waarvan een deel van de perimeter opgenomen is in deze zone. Er wordt alvast meegegeven dat werken en handelingen die het bodemarchief en voorkomende WO I relicten kunnen beschadigen of vernielen niet worden toegestaan. Voor het relict Hellfire Corner worden passende voorschriften opgenomen (geen werken toegelaten).

#### A05\_Agentschap Wegen en Verkeer

Advies 5A: Voor wat betreft regionaal bedrijventerrein Picanol worden de voorschriften geactualiseerd. In de toelichtingsnota wordt de wens uitgesproken voor een bijkomende ontsluitingsmogelijkheid via de N37 (Zuiderring). Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is het Agentschap Wegen en Verkeer dit idee niet genegen, omdat de bijkomende inrit een nieuw conflictpunt met fietsers aan de noordzijde van de N37. Bovendien is het met het oog op performantie van de gewestweg wenselijk om te ontsluiten op de weg van laagste categorie, in dit geval de Steverlyncklaan. Het is aan het bedrijf om voldoende buffering op eigen terrein te voorzien, zodat er geen wachtrij ontstaat op de openbare weg. *De ontsluiting op de Zuiderring wordt ongunstig geadviseerd door de wegbeheerder waardoor deze ontsluiting geschrapt dient te worden. De conflicten met doorgaand verkeer, met de fietsers, de inname van de groenbuffer in functie van een afslagstrook, ... geven aanleiding tot dit ongunstig advies. Dit negatief advies dient gevolgd te worden binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan, hierdoor wordt de ontsluiting van het bedrijf Picanol enkel op de 4 punten van de Steverlyncklaan voorzien.*

#### A06\_De Lijn

Advies 6A: De locatie is niet ongeschikt voor beperkte uitbreiding van wonen en bedrijvigheid mits fietsen en OV zoveel mogelijk aangemoedigd en gefaciliteerd wordt. Lijn 84 bedient de betrokken zone afdoende. We willen wel benadrukken dat we die mogelijkheden tot duurzame ontsluiting best om de toename van autoverkeer zoveel mogelijk te beperken. In dat kader lijkt het me best om voor de uitgebreide Renmans niet enkel 85 extra parkeerplaatsen te voorzien, maar ook voldoende fietsenstalling, temeer omdat vooral op cliënteel uit de onmiddellijke omgeving wordt gemikt. *Er wordt aangestuurd om extra fietsstalruimte in de zone voor handel en bedrijvigheid (art. 5), dit conform de normen voor de aanwezige winkelruimte.*

Advies 7A: Sport Vlaanderen kan zich zeker vinden in het behoud en het regulariseren van sportsite. In het GRS wordt immers aangehaald dat de ruimte voor recreatie in leper beperkt is en dat best wordt gezocht naar een tweede locatie voor de noodzakelijke sportvoorzieningen. De sportparksite is bovendien goed gelegen ten opzichte van het centrum van leper. Eerder werd de rest van de sportzone (sportpark) al bestemd binnen het RUP Kasteelpark.  
*Gunstig advies.*

Advies 10A: Volgens de gegevens waarover het Departement Landbouw en Visserij beschikt, zijn enkele percelen binnen de niet-agrarische bestemmingen nog in professioneel landbouwgebruik. Het Departement wenst te benadrukken dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd moeten worden.

*Daarmee wordt rekening gehouden.*

Advies 10B: Het open ruimtegebied ten zuiden van de Zuiderring/N37 is volgens het BPA Zuiderring in het westen bestemd als waterwinningsgebied (art. 11) en in het oosten als agrarisch gebied (art. 10). In voorliggend RUP wenst men voor het oostelijk deel een bestemming bouwvrij agrarisch gebied te voorzien. Het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat zich ter hoogte van de kruising Zuiderring / Zillebekevoetweg een actieve landbouwsite bevindt. Een deel van deze site en aanpalende gronden zullen volgens het grafisch plan in bouwvrij agrarisch gebied komen te liggen, wat ervoor zorgt dat uitbreidingen van het bedrijf in noordelijke richting niet meer mogelijk worden gemaakt. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt de zone ter hoogte van de landbouwsite niet als bouwvrij aan te duiden zodat zone-eigen uitbreidingen er nog steeds mogelijk blijven.

*De strook agrarische gebied ten zuiden van de N37 (Zuiderring) wordt nu bouwvrij beschreven, er wordt voorgesteld dit te behouden zodat de hoeve (gelegen ten noorden van de Zillebekevoetweg) niet in de richting van de Zuiderring kan uitbreiden. Een landschappelijke inkleding van deze hoeve is belangrijk en kan in deze zone aangeplant worden bij verdere uitbreiding. Verder uitbreiding van de betrokken hoeve is mogelijk in de zuidoostelijke richting.*

### **5.3. Toelichting en bespreking van adviezen van de AANWEZIGE INSTANTIE**

Vervolgens worden de ingediende adviezen integraal toegelicht door de aanwezige instanties (Agentschap Natuur en Bos en GECORO). Volgende opmerkingen worden gegeven:

#### **Bespreking:**

Advies 2A: Waar parkgebied wordt omgezet naar woonparkgebied, biedt het voorliggende plan onvoldoende garanties voor het behoud van de bestaande natuurwaarden. Het RUP voorziet de omzetting van een groene bestemming naar een harde bestemming. De ruimtebalans voor groen wordt dus negatief met dit RUP. De vraag is legitiem om met dit plan ook bijkomend groene bestemming af te bakenen.

*Zone 2A: Het behoud van bos dient duidelijk gegarandeerd te worden in de bestemming 'woonpark', dit kan met een overdruk of een specifieke bestemming. De bestemming wonen heeft te veel mogelijkheden voor het vellen van een bestaand bos.*

Advies 2B: In de zone kasteelpark (categorie 'overig groen' subcategorie 'park') leidt het toelaten van nieuwbouwconstructies (andere dan de 20% volume-uitbreiding van de bestaande constructies) tot uitholling van de groene bestemming. Het ANB gaat niet akkoord met deze extra mogelijkheden.

*Kasteelpark: Een uitbreiding met nieuwbouvvolumes in deze groene bestemming zijn enkel mogelijk in functie van het onderhoud van het park.*

Advies 2C: De groenbuffer tussen bedrijvigheid en open ruimtegebied dient integraal behouden te blijven; deze buffer zou zelfs versterkt moeten worden. Het plan mag geen mogelijkheden bieden om deze groenbuffers te doorprikken, dan verliezen ze immers hun bufferende functie.

*Picanol: De groenbuffers dienen aangelegd en in stand gehouden als gesloten groenbuffers.*



Advies 2D: Zone sportterreinen: er mag geen lichthinder gebeuren richting de Verdrongen weide. De reclamepanelen mogen niet verlicht zijn.

*Recreatie: De beschrijving van de reclame dient strikt bepaald te worden: niet gericht naar de Zuiderring en open landschap alsook niet-lichtgevend. Ook de milieueffecten de impact van lichthinder vermelden (onthefing planMERscreening in aanvraag).*

A08\_Gecoro

#### Bespreking:

Advies 8A: Art. 1A: De GECORO stelt zich de vraag waarom de verplichting wordt opgelegd voor een hellend dak. In functie van hedendaags bouwen, verdichten, creatieve architectuur én in de geest van de opmaak van flexibele ruimtelijke uitvoeringsplannen adviseert de GECORO om deze verplichting weg te laten. De context blijft de maatstaf voor vernieuwende ontwikkelingen (bv dakterrassen).

*De dakvorm openlaten wordt gevolgd.*

Advies 8B: Art. 1B: De GECORO stelt dat het aangewezen is om de hoofdbestemming 'handel' duidelijker te definiëren i.f.v. lokale afname. Het is immers wenselijk om de schaal en de (mobiliteits)impact van de kleinhandelsactiviteiten in de zone van het RUP beperkt te houden. De GECORO adviseert om het begrip 'kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel' te hanteren.

De GECORO heeft een vraag bij de bepaling dat de meergezinswoningen ter hoogte van het artikel 13 (militaire begraafplaats) kunnen 'omgeplooid worden'. De GECORO gaat er van uit dat hiermee bedoeld wordt dat er t.o.v. de begraafplaats een representatieve gevel moet gecreëerd worden en een voorgevel met toegang tot het gebouw. De GECORO vraagt om dit begrip verder te verduidelijken in de stedenbouwkundige voorschriften: het is hier niet wenselijk dat blinde muren richting begraafplaats ontworpen worden.

Anderzijds is het vastleggen van de afstand van 3 m tot de begraafplaats te rigide. Indien hier ook een brandweertoegankelijkheid vereist is, zal een bredere doorgang vereist zijn. De GECORO stelt voor om dit als volgt te formuleren: "Een kwalitatief ontwerp gaat de relatie met deze begraafplaats aan waarbij een zachte verbinding zich inpast in de ruimte tussen de rand van de begraafplaats en de gevel van het meergezinsvolume".

*De opmerkingen m.b.t. kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, zijgevel en zijtuinstrook langs begraafplaats worden gevolgd.*

Advies 8C: Art. 1C: Het aantal bouwlagen voor de grondgebonden woningen is beperkt tot 2 volle bouwlagen met een dakvolume. Met huidige inzichten vormt het aantal bouwlagen geen breekpunt.

*Dit advies wordt gevolgd.*

Advies 8D: Art. 2: De GECORO adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 2 'zone voor woonpark' de bepaling toe te voegen die vanaf het indienen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van deze zone een inrichtingsstudie moet worden opgemaakt. Deze studie dient een voorstel van inrichting van dit totale gebied/artikel te omvatten (inplanting woningen, paden, parkeerplaatsen, fasering, relatie/verbinding met omliggend stadsweefsel, inbreng van missing link fietsring,...). Toelichtend wordt best vermeld dat het uitgewerkte ontwerpend onderzoek voor deze inrichtingsstudie als inspirerend voorbeeld naar voor kan worden geschoven.

*Deze zone dient als 1 geheel ingericht te worden.*

Advies 8E: Art. 5: De GECORO merkt op dat de kruising Steverlyncklaan-Meenseweg een lage beeldkwaliteitswaarde heeft. Bij inrichting van de nabestemming vraagt de GECORO om in de stedenbouwkundige vergunning de voorwaarde op te leggen om op de hoek van de Steverlyncklaan-Meenseweg naar een hoogwaardige architectuur te streven (eyecatcher op de hoek van deze twee straten).

*De woning op de hoek van de Steverlyncklaan-Meenseweg dient ontworpen worden met een hoogwaardige architectuur.*

Advies 8F: Art. 7: De GECORO stelt zich de vraag op basis van waarvan de bouwhoogte op 40 m bepaald werd. Referenties voor de bouwhoogte:

- Het stapelmagazijn Picanol werd reeds vergund op een hoogte van 31,2 m ten opzichte van het laagste aangrenzende maaiveldpeil (materiaalgebruik : grijs metalen sandwichpanelen boven verhoogde betonplint)
- Vriesloods Bargiestraat 5, hoogte 36,57 m ten opzichte van vloerpeil (bestrating op -1.35m).
- Poco Loco: Het magazijn heeft een hoogte van 43m en is gebouwd op een betonnen sokkel met daarop een gevelbekleding met een opvallend materiaalgebruik. Gezien de hoogte van 43m kan dit gebouw dan niet als referentie genomen worden voor de
- hoge bebouwing van Picanol. 43m is hoger dan de standaardhoogte van 40m in RUP's voor dergelijke BT. Het magazijn Poco Loco werd in een totaal andere stedenbouwkundige context is gebouwd, een havenlandschap waar dergelijke gebouwen hier dan wel op hun plaats zijn.

- Aansluitend is ook het materiaalgebruik van dit gebouw geen voorbeeld van wat we met hogere volumes willen op site Picanol -> de hogere volumes vragen een sobere architectuur in harmonie met het open landbouwlandschap richting Heuvelland. Hier kan als referentie het ontwerp voor het bedrijf Furnibo in Veurne langs de E40 naar voor geschoven worden. Owv de nabijheid van het polderlandschap werd voor dit bedrijfsgebouw gekozen voor een sobere betonarchitectuur.

*Voor Picanol wordt de sobere architectuur en zachte kleurkeuze ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. De overdruk 'bufferzone', bestaande weide, dient als bos ingeplant te worden.*

#### **5.4. Telefonische toelichting en bespreking van de adviezen na de plenaire vergadering (13 juni 2019)**

Na de vergadering worden 2 adviezen telefonisch besproken met de stad Ieper.

##### **A11\_Commonwealth War Graves Commission (CWGC)**

Het advies werd enkel telefonisch bezorgd door Sarah Camerlynck ten aanzien van Britse begraafplaats Menin Road South Military Cemetery. De volgende standaardtekst wordt bezorgd waar de bewoording uit overgenomen kan worden voor de stedenbouwkundige voorschriften voor de militaire begraafplaats Menin Road South Military Cemetery.

Advies 11A: De setting en context van een monument draagt aanzienlijk bij tot de algehele erfgoedwaarde van deze plaats. Het is dan ook cruciaal dat deze context zoveel mogelijk wordt bewaard. Het is belangrijk dat de huidige hoogteniveaus en waterhuishouding gerespecteerd worden en de minimumafstanden ten opzichte van ons perceel gewaarborgd worden.

*Dit wordt door Adoplan opgenomen in het RUP.*

##### **A01\_Provincie West-Vlaanderen – Deputatie**

###### Nabespreking

Door Katrien Devreese van de provincie wordt het gegeven advies telefonisch overlopen:

Het inschrijven van de stedelijke minimale woondichtheid van 25 WE/ha voor bebouwde kavels werd besproken.

###### *Terugkoppeling provincie West-Vlaanderen*

*Wat betreft de minimale woondichtheid van 25 WE/ha blijven we bij het standpunt dat dit dient aangehouden te worden in het stedelijk gebied. Gelet op de woonprogrammatie voor Ieper, kan het niet de bedoeling zijn om dichtheden vast te leggen in dit RUP die niet voldoen aan deze minimale 25 WE/ha.*

Nabestemming site Aldi-Lemenu: dit kan uitdrukkelijk niet gezien het reconversiekader toegepast moeten worden, hierbij is het aangewezen om eerst in te zetten om er opnieuw bedrijvigheid in te brengen. Op het ogenblik van stopzetting zou dan ook opnieuw een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt moeten worden waarbinnen het reconversiekader wordt toegepast (toch meegegeven dat dit niet de bedoeling kan zijn gezien de korte levensduur van een aldi).

Vandaar dat we de stapeling van meerdere functies (handel, wonen, kantoor) voor huidige bestemming (geen nabestemming) zouden moeten kunnen behouden, stel dat binnen 15 jaar er een vraag komt tot herbouw van de aldi, dan kan deze gecombineerd worden met bovenliggende stedelijke functies (wonen, kantoor, ...). Katrien had hier wat moeite mee gezien het planologisch attest hier geen rekening mee hield, verdedigd dat dit vanuit de lokale overheid in functie van het algemeen belang in het ruimtelijk uitvoeringsplan ingeschreven wordt, los van de vraag van het bedrijf om binnen het planologisch attest een bedrijfsuitbreiding te krijgen.

###### *Terugkoppeling provincie West-Vlaanderen*

*Wat betreft de locatie Aldi-Lemenu blijven we bij het standpunt dat nabestemming wonen of verweving met wonen niet kan opgenomen worden in het RUP, gelet op het afgeleverde PA voor een actief bedrijf. De afweging om al dan niet te herbestemmen naar wonen kan pas toegepast worden bij het stopzetten van de bedrijvigheid. In het reconversiekader is bovendien opgenomen dat in de eerste plaats dient te worden onderzocht of de benutte gronde niet opnieuw kunnen ingezet worden voor de huidige bedrijvigheid. Voor de ruimtelijke principes voor reconversie verwijzen we naar het PRS-WV p. 150-151. In het GRS werden reeds voldoende andere zoekzones voor wonen aangeduid.*

**GECORO**  
**GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING**



**ADVIES**  
**VOORONTWERP**  
**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN ZUIDERRING**  
**Planid RUP\_33011\_214\_00029\_00001**

Dinsdag 11 juni 2019

**Versie** 20190611\_GECORO

**Status** Advies opgemaakt tvv de plenaire vergadering van woensdag 12 juni 2019.

**1 JURIDISCHE GROND**

Conform artikel 2.2.20. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de GECORO van de stad Ieper advies uit over het VOORONTWERP gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring.

Dit advies wordt overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen t.a.v. de plenaire vergadering van woensdag 12 juni 2019 – 13.30 uur - vergaderzaal V3 – Auris, ter Waarde 1 – 8900 Ieper.  
De heer Klaas Monkerhey is afgevaardigd door de GECORO en zal aanwezig zijn op de plenaire vergadering en het advies van de GECORO toelichten.

**2 Historiek bespreking GECORO**

Het dossier werd geagendeerd aan de GECORO in zitting van:

- 13 maart 2018
- 17 april 2018
- 8 mei 2018 – advies GECORO tav de start- en procesnota
- 12 juni 2018
- 11 september 2018
- 9 oktober 2018
- 13 november 2018 (workshops ontwerp onderzoek)
- 12 maart 2019
- 14 mei 2019

**3 Inhoud RUP**

Het voorwerp van advies behelst het volgend document:

Stad Ieper – gemeentelijk RUP Zuiderring – Planid 33011\_214\_00029\_00001 bestaande uit:



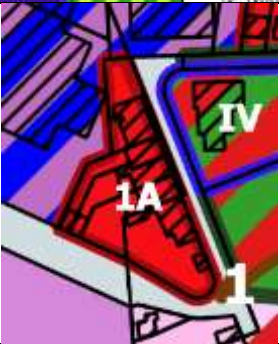
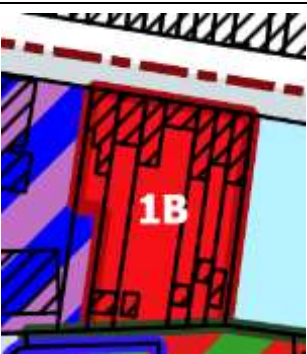
1. grafisch plan
2. stedenbouwkundige voorschriften
3. procesnota
4. register planbatencompensatie
5. toelichtingsnota - milieueffecten
6. bijlages toelichtingsnota

**4 Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten**

**4.1. Algemene opmerkingen**

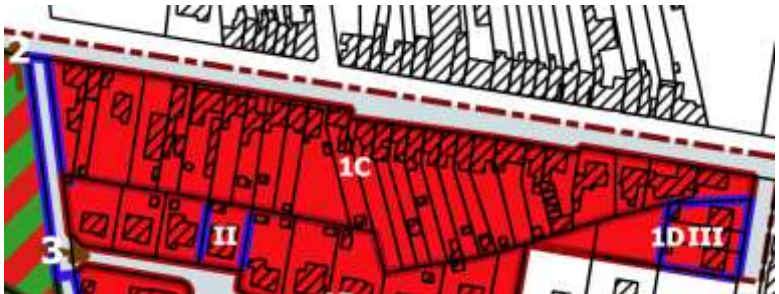
De GECORO wenst de ontwerper in eerste instantie te bedanken om het eerder advies van de GECORO dd. 8 mei 2018 maximaal te verwerken in het voorliggend voorontwerp.

In onderhavig advies formuleert de GECORO nog enkele belangrijke bezorgdheden en suggereren we nog een aantal aanvullingen op de stedenbouwkundige voorschriften.


4.2.	<u>Milieuscreening</u>
	De GECORO blijft ervoor pleiten om een plan-MER aan het dossier toe voegen en zich niet enkel te baseren op een milieuscreening. De aanwezigheid van de bedrijvigheid van Picanol en de afwikkeling van de verkeersstromen zijn de bepaalde elementen hiervoor.
4.3	<u>Wegenis (herinrichting)   mobiliteit   veiligheid</u>
	De GECORO gaat akkoord dat inrichting van wegenis geen onderdeel is van het RUP maar wel essentieel is bij de praktische uitwerking ervan. De GECORO vraagt uitdrukkelijk om de opgenomen bemerkingen in haar eerder advies dd. 8 mei 2019 door te geven aan de stedelijke dienst Mobiliteiten de dienst Omgeving-RO i.f.v. van het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen met het oog op een duurzaam mobiliteitsgebeuren (in lijn met het STOP-principe).
4.4	<u>Opmaak advies GECORO</u>
	Voor de goede leesbaarheid verwijst de GECORO naar <i>blauw cursieve bepalingen</i> die zijn in opgenomen in de <i>stedenbouwkundige voorschriften</i> van het voorontwerp en vult haar bemerkingen per zone aan.
5	<b>Vertaling van de visie in bijhorende stedenbouwkundige voorschriften</b>
5.1.	<p><u>Artikel 1 - Zone voor Wonen</u> (Categorie wonen, subcategorie wonen)</p> <p> Art. 1: Zone voor wonen</p> 
	<p><u>Deelzone 1A.</u></p> <p><i>Inrichting: Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een hellend dak.</i></p> 
	De GECORO stelt zich de vraag waarom de verplichting wordt opgelegd voor een hellend dak. In functie van hedendaags bouwen, verdichten, creatieve architectuur én in de geest van de opmaak van flexibele ruimtelijke uitvoeringsplannen adviseert de GECORO om deze verplichting weg te laten. De context blijft de maatstaf voor vernieuwende ontwikkelingen (bv dakterrassen).
	<p><u>Deelzone 1B</u></p> <p><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>Handel, 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> 



	<p>De GECORO stelt dat het aangewezen is om de hoofdbestemming 'handel' duidelijker te definiëren i.f.v. lokale afname. Het is immers wenselijk om de schaal en de (mobiliteits)impact van de kleinhandelsactiviteiten in de zone van het RUP beperkt te houden. De GECORO adviseert om het begrip 'kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel' te hanteren. De visie om (klein)handelsactiviteiten (aanzienlijke mobiliteitsimpact, grotere winkeloppervlakte, grotere afzetmarkt) te concentreren op daartoe bestemde kleinhandelszones onderschrijft de Gecoro, zoals gestipuleerd in de partiële herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.</p> <p>De GECORO heeft een vraag bij de bepaling dat de meergezinswoningen ter hoogte van het artikel 13 (militaire begraafplaats) kunnen 'omgeplooid worden'. De GECORO gaat er van uit dat hiermee bedoeld wordt dat er t.o.v. de begraafplaats een representatieve gevel moet gecreëerd worden en een voorgevel met toegang tot het gebouw. Met omplooiën wordt bedoeld om de voorgevel langs de Meenseweg via omplooiën door te laten lopen langs de militaire begraafplaats. De GECORO vraagt om dit begrip verder te verduidelijken in de stedenbouwkundige voorschriften : het is hier niet wenselijk dat blinde muren richting begraafplaats ontworpen worden.</p> <p>Anderzijds is het vastleggen van de afstand van 3 m tot de begraafplaats te rigide. Indien hier ook een brandweertoeankelijkheid vereist is, zal een bredere doorgang vereist zijn. De GECORO stelt voor om dit als volgt te formuleren: <i>"Een kwalitatief ontwerp gaat de relatie met deze begraafplaats aan waarbij een zachte verbinding zich inpast in de ruimte tussen de rand van de begraafplaats en de gevel van het meergezinsvolume"</i>.</p> <p>Hier wordt herhaald dat het standpunt van CWWGC interessant is in functie van de aftoetsing van de stedenbouwkundige voorschriften.</p>
--	--


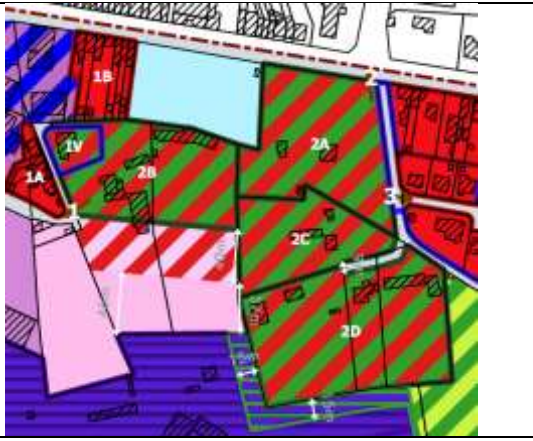
	<p><a href="#">Deelzone 1C</a></p> 
--	--


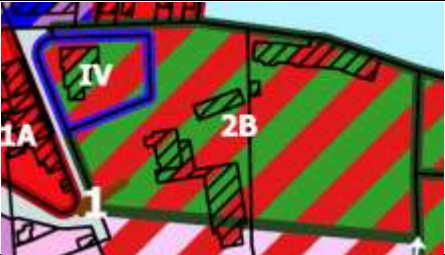


	<p>Identieke bemerking aangaande hoofdbestemming handel.</p> <p>Beeldkwaliteit van de belangrijke invalsweg Meenseweg is ondermaats in vergelijking met bv de Diksmuidseweg, in kader van de herinrichting deze weg suggereert de Gecoro alle potenties tot kwaliteit aan te spreken. In dit kader kan het debat over de rooilijn gevoerd worden.</p> <p>Het aantal bouwlagen voor de grondgebonden woningen is beperkt tot 2 volle bouwlagen met een dakvolume. Met huidige inzichten vormt het aantal bouwlagen geen breekpunt.</p>
--	---





	<p><a href="#">Deelzone 1D</a></p> 
--	--

	<p>Identieke bemerking aangaande hoofdbestemming handel</p>
--	---

--	--

<p>5.2.</p>	<p><a href="#">Artikel 2 - Zone voor Woonpark</a>  <i>(Categorie wonen, subcategorie wonen)</i>  <i>Het gebied is bestemd voor wonen in het groen. Ook aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden toegestaan.</i>  <i>In het woonpark staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden centraal.</i></p> <p> Art. 2: Zone voor woonpark</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De GECORO adviseert om in de stedenbouwkundige voorschriften van het artikel 2 'zone voor woonpark' de bepaling toe te voegen die vanaf het indienen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van deze zone een inrichtingsstudie moet worden opgemaakt. Deze studie dient een voorstel van inrichting van dit totale gebied/artikel te omvatten (inplanting woningen, paden, parkeerplaatsen, fasering, relatie/verbinding met omliggend stadsweefsel, inbreng van missing link fietsring, ...). Toelichtend wordt best vermeld dat het uitgewerkte ontwerpend onderzoek voor deze inrichtingsstudie als inspirerend voorbeeld naar voor kan worden geschoven.</li> <li>• Een alternatief inrichtingsplan moet mogelijk zijn waarbij de auto-ontsluiting van zone 2B ook kan gerealiseerd worden richting Meenseweg. Er dient ten allen tijde vermeden dat er doorgaand verkeer tussen de Watertorenstraat en de Meenseweg ontstaat.</li> <li>• De GECORO stelt vast dat deze zone een belangrijke missing link is voor de aanleg van een veilige en verkeersluwe functionele 'fietsring' rond en in de stad en dit met het tracé vestingen, Poternebrug, Hoornwerkpark, artikel 2 'zone voor woonpark', Hovelandpark, de Vloei, Bellewaerdepad, omgeving ziekenhuis Jan Yperman, richting Noorderring. De GECORO vraagt om bij de realisatie van deze parkzone doorheen het gebied deze missing link te realiseren. De veiligheid van de fietsers verdient extra aandacht, in het bijzonder de oversteekplaatsen ter hoogte van de Meenseweg en de Steverlyncklaan alsook ter hoogte van de op- en afrit van de Aldi.</li> <li>• Ten aanzien van de ordening voor de zone 2 wordt voorgesteld om dit op de totaliteit van de zone te benaderen. De onderscheiden stedenbouwkundige voorschriften voor de deelzones 2A, 2B, 2C, 2D komen arbitrair en onvoldoende gemotiveerd over (enerzijds de minimale dichtheid, anderzijds de maximale terreinbezetting). We bepleiten een genuanceerde bijwerking van de stedenbouwkundige voorschriften. Het goed kunnen inschatten en toepassen van de stedenbouwkundige voorschriften is in deze een belangrijke overweging. Voor de 4 deelzones stelt de GECORO voor de perceelsgrenzen niet op te nemen in het grafisch plan. De 2 zuidelijke woningen aan de zijweg Meenseweg (huisnummers 152A en 154) binnen zone 1D dienen eveneens deze zone voor woonpark als bestemming te krijgen. Maw de deelzones verdwijnen. Voor deelzone 2A wordt de huidige parkstructuur zoveel als mogelijk gevrijwaard. De ecologische en biologische waarde van deze zone is bepalend voor de toekomstige bestemming.  De GECORO suggereert dat de stad de gewenste ontwikkeling moet faciliteren en hiervoor een kader dient aan te reiken dat voldoende flexibel is en anderzijds de kwaliteiten van het gebied vrijwaart in functie van de ontwikkeling van dit binnengebied.</li> <li>• De GECORO adviseert om de aanleg van waterbuffering door extra verhardingen in de RUP-zone i.f.v. klimaatadaptatie te onderzoeken en desgewenst op te nemen in de voorschriften.</li> <li>• Bij de woonontwikkeling streven naar een gezonde mix van woontypes: mix tussen woningen voor alleenstaanden, kleine en grote gezinnen, ouderen en/of andere specifieke doelgroepen.</li> </ul>	

	<p><u>Deelzone 2A</u>  <i>Bestemming:</i>  <i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wonen: meergezinswoningen.</i></li> <li>• <i>Erfgoed Meenseweg 142: in functie van het behoud van het erfgoed kunnen naast wonen (ééngezinswoning of meergezinswoning) ook volgende hoofdbestemmingen toegelaten worden: handel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen.</i></li> </ul> <p><i>Nevenbestemming: wonen, handel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen</i></p>	
	<p>Hier verwijst de GECORO naar het advies op artikel 2.</p>	
	<p><u>Deelzone 2B</u>  <i>Bestemming:</i>  <i>Hoofdbestemming: wonen: ééngezinswoningen, meergezinswoningen of stapel-woningen.</i>  <i>Nevenbestemming: kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.</i></p>	
	<p>Hier verwijst de GECORO naar het advies op artikel 2.</p>	
	<p><u>Deelzone 2C</u>  <i>Bestemming:</i>  <i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wonen: meergezinswoning.</i></li> <li>• <i>Erfgoed Meenseweg 144: in functie van het behoud van het erfgoed kunnen naast wonen (ééngezinswoning) ook volgende hoofdbestemmingen toegelaten worden: handel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen.</i></li> </ul> <p><i>Nevenbestemming: kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.</i></p>	
	<p>Hier verwijst de GECORO naar het advies op artikel 2.</p>	
	<p><u>Deelzone 2D</u>  <i>Bestemming:</i>  <i>Hoofdbestemming: wonen: ééngezinswoningen, meergezinswoningen of stapel-woningen.</i>  <i>Nevenbestemming: kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.</i></p>	
	<p>Hier verwijst de GECORO naar het advies op artikel 2.</p>	
<p>5.3.</p>	<p><u>Artikel 3 - Zone voor Wonen OF Huisnijverheid</u>  <i>De zone kan deels of volledig voor 1 van beide bestemmingen gebruikt worden. Voor het wonen geldt art. 2B (deel van zone voor woonpark), voor huisnijverheid geldt art. 4 (zone voor huisnijverheid).</i></p>	

	 Art. 3: Zone voor wonen of huisnijverheid	
	<p>Hier verwijst de GECORO naar het advies op artikel 2 en artikel 4.</p>	
<p>5.4.</p>	<p><a href="#">Artikel 4 - Zone voor Huisnijverheid.</a>  <u>Bestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De deelzone is bestemd voor ambachten en lokale bedrijven voor zover de activiteiten (1) verenigbaar zijn met de stedelijke woon(park)omgeving (2) geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</li> <li>• Per bedrijf is 1 uitpandige bedrijfswoning verplicht.</li> </ul> <p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedrijfsgebouw: elk bedrijfsgebouw heeft een maximale footprint van 500m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 10m. De bedrijfsgebouwen worden maximaal aan elkaar geschakeld.</li> <li>• Bedrijfswoning: de bedrijfswoning is over een afstand van minimaal 8m verbonden met het bedrijfsgebouw. De woning heeft een maximaal volume van 1.000m<sup>3</sup>. Bij de woning wordt een tuin voorzien van minimaal 100m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p> Art. 4: Zone voor huisnijverheid</p>	
	<p>De GECORO stelt zich de vraag of de verplichte tuinoppervlakte van min 100m<sup>2</sup> wel correct is (verhouding tav perceelsoppervlakte). De verhouding tussen de woonoppervlaktes, oppervlakte bedrijfsruimte en tuinruimte dient in evenwicht te zijn. Ook de hellingsgraad van het terrein speelt een belangrijke rol voor het bepalen van de hoogte. De GECORO stelt voor dit verder te onderzoeken en hierop een duidelijke ordening te beschrijven.</p> <p>Gezien het hier om drie percelen gaat van verschillende eigenaars én er acute nood is aan bijkomende ruimte voor KMO, stelt de GECORO voor om een onteigeningsplan te koppelen aan het RUP in functie van effectieve realisatie.</p>	
<p>5.5.</p>	<p><a href="#">Artikel 5 - Zone voor Handel en Bedrijvigheid.</a>  <u>Bestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zone is bestemd voor handel, ambachten en lokale bedrijven voor zover de activiteiten (1) een functionele meerwaarde betekenen binnen en verenigbaar zijn met de stedelijke woon(park)omgeving (3) geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen en (4) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</li> <li>• Binnen de zone kan het bestaand tankstation met carwash, bijhorende shop en carrosseriewerkplaats behouden blijven en uitbreiden.</li> <li>• Per bedrijf is 1 inpandige bedrijfswoning toegelaten.</li> </ul>	



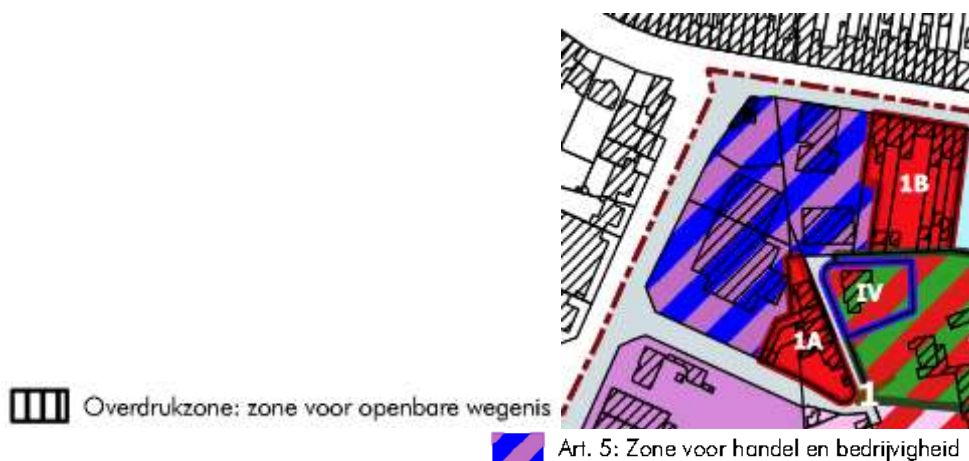
*Nabestemming:*

*De nabestemming treedt in werking per functioneel-economische eenheid en bij de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning die beroep doet op de nabestemming.*

*Hoofdbestemming:*

- *Wonen: meergezinswoningen.*
- *Handel, 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.*

*Nevenbestemming: alle vermelde hoofdbestemmingen.*



De GECORO merkt op dat de kruising Steverlyncklaan-Meenseweg een lage beeldkwaliteitswaarde heeft. Bij inrichting van de nabestemming vraagt de GECORO om in de stedenbouwkundige vergunning de voorwaarde op te leggen om op de hoek van de Steverlyncklaan-Meenseweg naar een hoogwaardige architectuur te streven (eyecatcher op de hoek van deze twee straten).

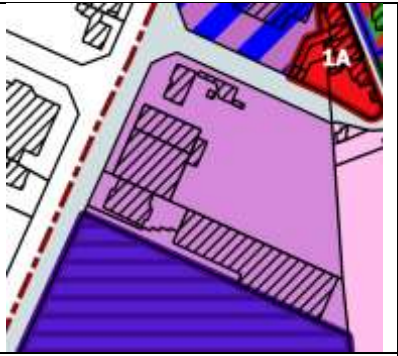
De mogelijkheid tot stapeling van de woonfunctie en/of andere functies boven de handelsfunctie is te overwegen mits dit kadert binnen een totaalinrichting van deze volledige zone. Het advies ten aanzien van het eerdere planologisch attest voor Lemenu wordt hier herhaald. De woonkwaliteit van de bestaande grondgebonden woningen in de directe omgeving dient daarbij gerespecteerd te worden.

5.6.

Artikel 6 - Zone voor Bedrijvigheid

Bestemming:

- *Deze zone is bestemd voor bedrijven met 1 van volgende hoofdactiviteiten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteiten verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en de aard van de activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen: o Productie, verwerking en bewerking van goederen.*
  - *Verwerking en bewerking van grondstoffen.*
  - *Logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie).*
  - *Complementair dienstverlenende bedrijven: bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven (o.a. industriële reiniging, benzinstations, collectieve restaurants en opslagplaatsen van goederen).*
- *Per bedrijf is 1 in pandige bedrijfswoning toegelaten.*
- *Volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten mits een beperkte oppervlakte: kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Met een beperkte oppervlakte wordt een oppervlakte bedoeld gelijk aan maximaal 20% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte, ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht, en met een maximale oppervlakte van 500m<sup>2</sup>.*



Art. 6: Zone voor bedrijvigheid

De GECORO heeft hier geen opmerkingen.

5.7.

*Artikel 7 - Zone voor een Regionaal Bedrijf.*

*Bestemming:*

- *De deelzone is bestemd voor specifieke regionale bedrijvigheid functioneel of economisch gekoppeld aan het bestaand metaalverwerkingsbedrijf met de daarbij horende bedrijfsgebouwen, bergplaatsen, milieutechnische installaties, kantoren, researchafdelingen, labo's, tentoonstellingsruimten, sociale uitrustingen, parking, circulatieruimte, weegbruggen, laad- en losplaatsen ...*
- *1 in pandige bedrijfswoning is toegelaten.*

*Inrichting*

- *Er kan 1 in- en 1 uitrit voorzien worden ter hoogte van de Zuiderring. De toegang dient zo ontworpen te worden dat enkel inrijdend verkeer vanuit oostelijke richting mogelijk is en dat het uitrijdend verkeer enkel in westelijke richting kan rijden.*

*Toelichting*

*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).*




*Bij de uitbreiding van de site kan het verkeer gespreid worden en de Steverlyncklaan ontlast worden door een bijkomende in- en uitrit te voorzien op de Zuiderring/N37. Het profiel op de Zuiderring/N37 is eveneens meer aangepast op het zwaar vrachtverkeer. De in- en uitrit moet via een 'rechts in – rechts uit'-aansluiting gerealiseerd worden en kan gescheiden (niet gecombineerd) voorzien worden.*


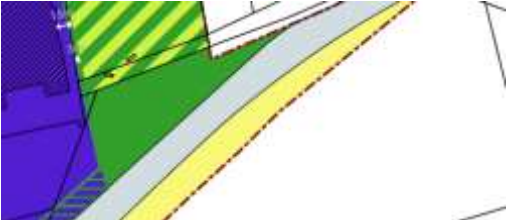


Art. 7: Zone voor regionaal bedrijf  Overdrukzone: bufferzone




De GECORO wenst nog volgende aan te halen:

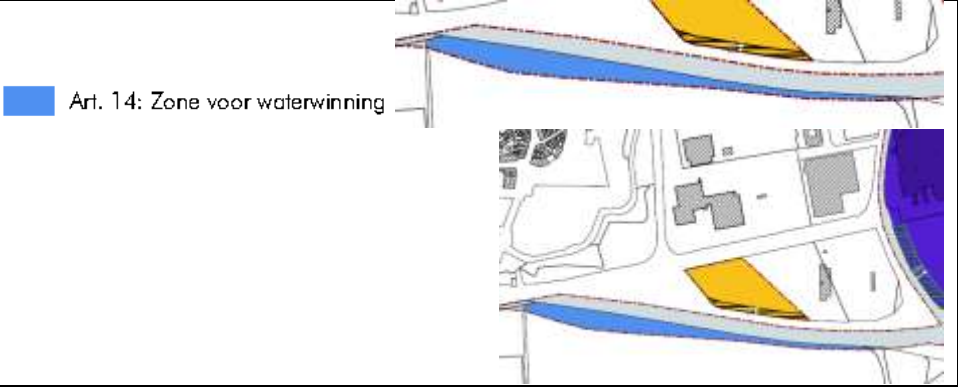
- De GECORO herhaalt zijn bezorgdheid ten aanzien van de bijkomende ontsluiting op de Zuiderring.
- De GECORO stelt zich de vraag op basis van waarvan de bouwhoogte op 40 m bepaald werd. Referenties voor de bouwhoogte:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het stapelmagazijn Picanol werd reeds vergund op een hoogte van 31,2 m ten opzichte van het laagste aangrenzende maaiveldpeil (materiaalgebruik : grijs metalen sandwichpanelen boven verhoogde betonplint)</li> <li>○ Vriesloods Bargiestraat 5, hoogte 36,57 m ten opzichte van vloerpeil (bestrating op -1.35m).</li> <li>○ Poco Loco: Het magazijn heeft een hoogte van 43m en is gebouwd op een betonnen sokkel met daarop een gevelbekleding met een opvallend materiaalgebruik. Gezien de hoogte van 43m kan dit gebouw dan niet als referentie genomen worden voor de hoge bebouwing van Picanol. 43m is hoger dan de standaardhoogte van 40m in RUP's voor dergelijke BT. Het magazijn Poco Loco werd in een totaal andere stedenbouwkundige context is gebouwd, een havenlandschap waar dergelijke gebouwen hier dan wel op hun plaats zijn. <a href="https://youtu.be/xxQajyHmLTo">https://youtu.be/xxQajyHmLTo</a></li> <li>○ Aansluitend is ook het materiaalgebruik van dit gebouw geen voorbeeld van wat we met hogere volumes willen op site Picanol -&gt; de hogere volumes vragen een sobere architectuur in harmonie met het open landbouwlandschap richting Heuvelland. Hier kan als referentie het ontwerp voor het bedrijf Furnibo in Veurne langs de E40 naar voor geschoven worden. Owv de nabijheid van het polderlandschap werd voor dit bedrijfsgebouw gekozen voor een sobere betonarchitectuur.</li> </ul> <p>In die zin wordt de hoogte van 40 m zeer hoog bevonden en worden er voorlopig geen motieven aangereikt die deze arbitrair vastgestelde hoogte motiveren. De landschappelijke context is vanuit het rondpunt aan de Kruiskalsijde uniek. Deze context legt stedenbouwkundige randvoorwaarden op. Dit missen we voorlopig.</p> <p> Overdrukzone: bufferzone</p> <p>De GECORO merkt op dat ze in haar advies in het kader van de startnota haar wens heeft geuit om het zicht op de West-Vlaamse Heuvels te laten concurreren met een architecturale blikvanger versus een sobere architectuur als overgang naar weids landschap. De GECORO wil dit advies herhalen en wil dit geïntegreerd zien in de stedenbouwkundige voorschriften omtrent het onderbreken van de zuidelijke buffer ikv de visibiliteit van het bedrijf.</p>
5.8.	<p><a href="#"><u>Artikel 8 - Zone voor Recreatie met Landschappelijke Inpassing</u></a> <u>Bestemming:</u> <i>De zone is bestemd voor sportterreinen in open lucht met de bijhorende private en publieke verharde en/of groene ruimten waarbij een negatieve landschappelijk impact op het vestigingslandschap en de Verdrongen Weide geminimaliseerd moet worden.</i></p> <div style="text-align: right;">  </div> <p> Art. 8: Zone voor recreatie met landschappelijke inpassing</p>
	De GECORO heeft geen bemerkingen
5.9.	<p><a href="#"><u>Artikel 9 - Zone voor Bouwvrij Agrarisch Gebied</u></a> <u>Bestemming:</u> <i>Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw waarbij de openheid van het landschap moet gegarandeerd blijven.</i></p>

	 <p>Art. 9: Zone voor bouwrij agrarisch gebied</p>
	De GECORO heeft geen bemerkingen
5.10.	<p><u>Artikel 10 - Zone voor Bos</u>  <i>Bestemming:</i>  <i>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik een ondergeschikte functie is.</i></p>  <p>Art. 10: Zone voor bos</p>
	<p>De GECORO is blij dat aan haar eerder advies (8 mei 2018) gevolg is gegeven en dat de weide tussen Zuiderring en het achterste deel van het park niet ingeschakeld is in de bedrijfsuitbreiding van Picanol.</p> <p>De relatie tussen het kasteelpark en het zuidelijke landbouwlandschap moet immers behouden blijven. Dit garandeert immers ook het behoud van een groene long binnen de ring én vormt in de feiten een prachtig zicht komende van de rotonde Kruiskalsijde.</p> <p>De GECORO wenst evenwel ook te bemerken dat dit bosje in geen geval kan/mag wijken voor de eventuele aanleg van een voorsorteerstrook in functie van de aanleg van een bijkomende ontsluiting voor Picanol.</p> <p>De GECORO stelt dat in huidige beleving de invulling weiland de voorkeur geniet, echter in kader van de voorziene uitbreiding van de bedrijfsgebouwen van Picanol kan het wenselijker zijn om het weiland als bos aan te planten als buffergroen.</p>
5.11.	<p><u>Artikel 11 - Zone voor Kasteelpark</u>  <i>Bestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>In het kasteelpark staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden centraal.</i></li> <li>• <i>Erfgoed Meenseweg 150 + 152:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wonen: ééngezinswoning en meergezinswoningen</i></li> <li>• <i>Horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de ruimtelijke draagkracht van de parkomgeving niet wordt overschreden en de activiteiten verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving. In functie van het aangrenzende regionale bedrijf kan ook een toonzaal voorzien worden.</i></li> </ul> </li> </ul>



		
	<p>De GECORO is verheugd dat aan haar eerdere suggestie (advies 8 mei 2018) om het op bepaalde momenten open te stellen voor het publiek (cfr. Couthof Poperinge) en alszo de Ieperling te laten kennismaken met deze verborgen parel, tegemoet gekomen is.</p> <p>De GECORO merkt op dat er een nieuwbouw toegelaten is in functie van een multifunctionele ruimte voor het aanpalende regionaal bedrijf. Hier wordt opgemerkt dat hiervoor geen bomen gerooid kunnen worden. Het ontwerp dient zich optimaal en kwalitatief te integreren in zijn parkomgeving en de schaal van de uitbreiding dient in verhouding te staan tot het kasteel en de bijgebouwen.</p>	
5.12.	<p><a href="#">Artikel 12 - Zone voor Openbare Wegenis</a>  <i>Bestemming:</i>  <i>De zone is bestemd voor openbare wegenis en alle aanhorigheden.</i></p>	
	De GECORO heeft geen bemerkingen	
5.13.	<p><a href="#">Artikel 13 - Zone voor Militaire Begraafplaats</a>  <i>Bestemming:</i>  <i>Het gebied is bestemd als zone voor militaire begraafplaats.</i></p>	
	De GECORO pleit ervoor om het voorontwerp ook voor advies voor te leggen aan de CWGC.	
5.14.	<p><a href="#">Artikel 14 - Zone voor Waterwinning</a>  <i>Bestemming:</i>  <i>Het gebied is bestemd voor infrastructuur van openbaar nut voor duurzame watervoorziening.</i></p>	

	 <p>Art. 14: Zone voor waterwinning</p>
	De GECORO heeft geen bemerkingen.
<b>6</b>	<b>Algemene conclusie</b>
	<p>De GECORO formuleert een voorwaardelijk gunstig advies en vraagt rekening te willen houden met voornoemde aanvullingen / bemerkingen.</p> <p>De GECORO vaardigt de heer Klaas Monkerhey af voor de plenaire vergadering op woensdag 12 juni 2019.</p>

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A  
Grote Markt 34  
8900 Ieper

---

Sint-Andries, 06 juni 2019	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Zuiderring (Ieper)	Contactpersoon: Katrien Devreese
Onze ref.: KDVR/19/0424-18/15/5246		Telefoon 050 40 33 77 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: Katrien.Devreese@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Zuiderring. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper werd gesteld in de brief van 20/05/2019. De adviesvraag werd op 20/05/2019 op het provinciebestuur ontvangen.

Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 12/06/2019.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Ieper - gemeentelijk RUP 'Zuiderring', voorontwerp dd. 20/05/2019, opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*De BPA's Kasteelwijk en Kruiskalsijde en het aanpalende BPA Zuiderring zijn verouderd. Hierdoor voorziet het GRUP in een herziening van de BPA's. Daarnaast wordt ook uitvoering gegeven aan het positief afgeleverd planologisch attest LEMENU. Het nieuwe RUP kruiskalsijde I zal ruimtelijk aansluiten op de omgevende RUP's Kruiskalsijde II en Kasteelwijk.*

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

## **Juridische aspecten van het RUP**

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

- De oppervlaktes in de ruimtebalans komen niet overeen met de oppervlaktes op het grafisch register van (mogelijke) planschade/planbaten. Dit dient nagekeken te worden.

### **Overeenstemming met het PRS-WV**

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Het GRUP Kruiskalsijde I valt binnen de afbakeningslijn van het klein stedelijk gebied Ieper (BVR 6/7/2009).

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

Voor deelzone 2A is een herbestemming van parkgebied niet naar woonpark voorzien. In het ontwerpend onderzoek van het voorontwerp RUP werd hiervoor de ruimtelijke draagkracht onderzocht. De deputatie kan zich hierin vinden, maar het is noodzakelijk dit te kaderen binnen de woonprogrammatie uit het PRS-WV.

### **Overeenstemming met het GRS Ieper**

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

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

In het GRUP worden enkele locaties aangeduid waar aan verticalisering gedaan kan worden. Dit is het geval voor het woonprojectgebied en enkele delen van de steenwegontwikkeling. De deputatie kan zich vinden in het verdichten van enkele strategische plaatsen maar merkt op dat een algemene verdichtingsstrategie voor de gehele stad ontbreekt, zoals een (middel)hoogbouwnota. In het kader van de opmaak van de hoogbouwnota werd reeds een eerste workshop gehouden, onder begeleiding van een studiebureau. Om in overeenstemming te zijn met het GRS is het van belang het verdere proces voor de opmaak van deze hoogbouwnota te schetsen en de eerste principes reeds in dit RUP mee te geven.

Wat betreft het Planologisch Attest Lemenu nv is het noodzakelijk om alle elementen uit het PA (toelichtingsnota fase PV p. 74-78) te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften of te motiveren in de toelichtingsnota.

- In de voorschriften ontbreekt onder andere een maximaal toegelaten handelsoppervlakte waarvoor het PA werd afgeleverd en een definitie van het begrip netto vloeroppervlakte/verkoopsoppervlakte.
- Het achterliggende deel van het perceel Meenseweg nr. 128 werd zonder motivering herbestemd naar bedrijvigheid: in het standpunt op p. 78 staat een verwijzing naar een dubbele bestemming voor de woning (50% wonen, 50% handel, diensten, ambachtelijke activiteiten) in functie van de eventuele herlocalisatie van bepaalde activiteiten naar de woning. Dit betreft een verweving van functies. Er is geen ruimtelijke aanleiding om nieuwe functies naar het achterliggende deel van het perceel te verplaatsen, wat niet voor een ruimtelijke samenhang van het woonpark met de zone voor wonen langs de Meenseweg zou zorgen, zoals voorgesteld wordt in het ontwerpend onderzoek (kaartje verkozen optie).
- Bij het standpunt wordt ook aangehaald dat er een nabestemming "wonen" zal worden vastgelegd in het RUP. Dit kan echter niet gemotiveerd worden. Het reconversiekader is op dit ogenblik immers niet van toepassing, aangezien het gaat om een actief bedrijf.



### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Het is aangewezen om een maximale oppervlakte voor niet-residentiële functies in hoofdbestemming op te leggen, zodat de woonfunctie langs de Meenseweg niet verdrongen wordt. (art. 1 en 2)
- Bij deelzone 2A is sprake van een nota waarin aangetoond dient te worden dat er aandacht is voor behoud van specifieke landschappelijke en andere (erfgoed)waarden. Het is aangewezen om een inrichtingsnota voor alle projectgebieden op te leggen, zodat bij het afwegen van een vergunning telkens een totaalvisie behouden blijft.
- Het is aangewezen om te verwijzen naar de erfgoedcel in de verordenende kolom, bij de mogelijkheid tot het al dan niet slopen van erfgoed in deelzone 2A.
- Het is verwarrend om te spreken van meergezinswoning, terwijl men een bouwvolume met meerdere woningen bedoelt. Het is aangewezen om dit te verduidelijken in art. 2 en bijgevolg ook het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers anders te omschrijven.
- Het is aangewezen om een minimale woningdichtheid van 25 WE/ha toe te voegen in de voorschriften om de overeenstemming met het RSV aan te duiden.
- Art. 7 – overdrukzone: verbod op hinderlijke activiteiten: Het is noodzakelijk om aan te geven hoe het begrip hinderlijke activiteiten bepaald zal worden.

### **Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

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

## **Besluit**

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

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten
- kaderen binnen de woonprogrammatie uit het PRS-WV (voor deelzone 2A)
- vertalen van de inhoud van het planologisch attest Lemenu in de voorschriften
- kaderen van de (middelhoog)bouwwoningen binnen het lopende proces van de hoogbouwnota

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

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie :

Voor de provinciegriffier:  
De directeur,

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Zitting deputatie, 06/06/2019

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

## Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN

Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101

8200 BRUGGE

T 050 24 77 10

F 050 24 76 01

[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

[adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen Ieper

Grote Markt 34

8900 Ieper

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
20/05/2019	RUP Zuiderring Ieper	2019_002713_v1	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Floris Moerdijk		050 24 77 14	12.06.2019
<a href="mailto:Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be">Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be</a>			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zuiderring Ieper'

Plenaire vergadering: << 12/06/2019 >>

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Het plangebied is gelegen in de zuidoostelijke hoek van het verstedelijkte gebied van Ieper, ten oosten van het scharnierpunt stadscentrum – Verdrongen Weide. In het noorden wordt het plangebied afgelijnd door de Meenseweg/N8, deze zone is verstedelijkt. In het oosten wordt het plangebied hoofdzakelijk afgelijnd door de tuinen van de woningen langsheen de Steenovenstraat, in de noordoostelijke hoek bevindt zich een garage. Het plangebied bevat eveneens een arm in oostelijke richting tot aan de rotonde Meenseweg/N8. Deze uitloper wordt aan de noordzijde afgelijnd door een boszoom en een weiland waar vroeger de spoorweg Ieper-Zonnebeke liep. De zuidelijke grens van het plangebied wordt in principe bepaald door de Zuiderring. Bij de herziening van het tracé van de zuiderring werd deze een 10-tal meter noordelijker opgeschoven waardoor het huidige plangebied nog een zone van een 10-tal meter ten zuiden van de huidige zuiderring bevat. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een open ruimtegebied met de verdrongen weide en vijver van Zillebeke. De westelijke grens wordt hoofdzakelijk afgelijnd door de Steverlyncklaan.

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

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Omdat deze beide BPA's (1992) en het aanpalende BPA Zuiderring (1999) verouderd zijn is het wenselijk de ordening van het ruimere gebied te herwerken in een nieuw RUP. Voorliggende ontwerptekst werd voorafgegaan door een startnota (Startnota RUP Kruiskalsijde) waarvoor het Departement Landbouw en Visserij op 30/05/2018 een voorwaardelijk gunstig advies verleende.

Met de opmaak van het RUP wenst men dus de bestemmingen binnen het plangebied te actualiseren. Het plangebied omvat op vandaag hoofdzakelijk harde bestemmingen (wonen, industrie, recreatie), ter hoogte van de zuidelijk gelegen strook open ruimtegebied is een agrarische bestemming aanwezig. Deze strook maakt geen deel uit van het kleinstedelijk gebied van Ieper. De strook sluit ruimtelijk en functioneel aan bij een ruimer open ruimtegebied: in het westen is de strook ingenomen door de gronden van de Verdrongen Weide welke zich ook verder naar het zuiden uitstrekken, het oostelijk deel is op vandaag gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en is in agrarisch gebruik. In het RUP wordt een behoud van de bestaande bestemmingen aansluitend op de omgevende gewestplanbestemmingen voorzien: waterwinningsgebied in het westen, bouwvrij agrarisch gebied in het oosten.

Volgens de gegevens waarover het Departement Landbouw en Visserij beschikt, zijn enkele percelen binnen de niet-agrarische bestemmingen nog in professioneel landbouwgebruik. Het Departement wenst te benadrukken dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd moeten worden.

Het open ruimtegebied ten zuiden van de Zuiderring/N37 is volgens het BPA Zuiderring in het westen bestemd als waterwinningsgebied (art. 11) en in het oosten als agrarisch gebied (art. 10). In voorliggend RUP wenst men voor het oostelijk deel een bestemming bouwvrij agrarisch gebied te voorzien. Het Departement Landbouw en Visserij merkt op dat zich ter hoogte van de kruising Zuiderring / Zillebekevoetweg een actieve landbouwsite bevindt. Een deel van deze site en aanpalende gronden zullen volgens het grafisch plan in bouwvrij agrarisch gebied komen te liggen, wat ervoor zorgt dat uitbreidingen van het bedrijf in noordelijke richting niet meer mogelijk worden gemaakt. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt de zone ter hoogte van de landbouwsite niet als bouwvrij aan te duiden zodat zone-eigen uitbreidingen er nog steeds mogelijk blijven.

Op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen, formuleert het Departement Landbouw en Visserij een gunstig advies op voorliggend ontwerp-RUP.

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

Hoogachtend,

Floris Moerdijk  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij



# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

## Vlaamse overheid

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

College van Burgemeester en Schepenen  
Ter Waarde 1  
8900 Ieper

T 050 24 77 82

[aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be](mailto:aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be)

### Uw kenmerk

RUP\_33011\_214\_00029\_00001

### Vragen naar

Indra Lamoot

### Ons kenmerk<sup>1</sup>

AVES/19-209631

### Telefoonnummer

050 24 77 82

### Bijlagen

### Datum

Betreft: plenaire vergadering - gemeentelijk RUP 'Zuiderring'

## Onderwerp

gemeentelijk RUP 'Zuiderring'

## Datum van ontvangst

20 mei 2019

## Aanvrager

Naam        Stad Ieper  
Adres        Ter Waarde 1, 8900 Ieper

## Ruimtelijke bestemming

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

## Beschermingsstatus

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

## Biologische waarderingskaart

Verschillende karteringen

## Bespreking plan - inhoudelijk

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de startnota geadviseerd (23/05/2018; ons kenmerk 18-206585). Het ANB stelt vast dat geen rekening werd gehouden met onze conclusie: er moet voldoende groene, publieke

ruimte voorzien worden bij de beoogde woonverdichting; en de groenbuffers tussen bedrijvigheid en open ruimtegebied (zowel de gerealiseerde als de nog niet gerealiseerde) dienen integraal behouden te blijven.

Het ANB heeft volgende opmerkingen op voorliggend planinitiatief:

- Een deel van het plangebied heeft de gewestplanbestemming parkgebied. Daarvan werd een deel reeds als woongebied aangeduid via BPA. Deze zone is op heden nog niet volledig ontwikkeld, met name de percelen ten noorden van de bedrijvigheid. Voorliggend plan voorziet een bijkomende omzetting van parkgebied naar woonbestemming (woonparkgebied), in het kader van inbreiding. Gezien de ligging heeft het Agentschap voor Natuur en Bos daar geen bezwaar tegen, maar heeft wel volgende opmerking. Binnen een stedelijk weefsel met een grote dichtheid (meergezinswoningen worden beoogd) is het nodig voldoende groene, publieke ruimtes te voorzien. Deze nood wordt wel in de tekst besproken, maar kent geen ruimtelijke vertaling in het plan.
- De aanduiding woonpark geeft weinig garantie op het behoud van het aanwezige groen. De zinsnede ‘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’. is een te vaag voorschrift om behoud van het groen te garanderen. Op perceel 64V (zone 2A) is vegetatie aanwezig die valt onder toepassing van het bosdecreet. Een voorschrift die stelt dat de ontwikkelingen niet mogen gepaard gaan met een ontbossing, zou voor deze deelzone de aanwezige bosvegetatie kunnen sparen.
- Voor zone 2D wordt een wooneenheidendichtheid nagestreefd (min.25/ha) die niet compatibel is met de algemene voorschriften voor categorie woonpark (de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is, i.e. 15 woningen per hectare niet overschrijdt, en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan).
- Het park Picanol (percelen 109P, 119E) kent op heden de gewestplanbestemming parkgebied. Deze wordt omgevormd naar zone voor kasteelpark (categorie ‘overig groen’ subcategorie ‘park’). Dit is dus een behoud van de bestemming, echter worden via de voorgestelde voorschriften mogelijkheden aangeboden die niet compatibel zijn met deze groene bestemming. Het ANB gaat akkoord met een volume-uitbreiding van 20% van het bestaande gebouw. Maar een uitbreiding met nieuwbouvvolumes (een actie die niet in de startnota stond) is niet compatibel met deze groene bestemming en gaat gepaard met een verlies aan natuurwaarden op deze site. Een terreinbezetting van 10% mogelijk maken in de voorschriften is ook niet gewenst vanuit natuuroogpunt. Het bedrijf Picanol heeft bovendien een ruime oppervlakte ter beschikking, nog uitgebreid via dit RUP, waar toonzalen kunnen gerealiseerd worden in de geëigende bestemming. Het ANB vindt dat de parkbestemming behouden moet blijven en niet uitgehold mag worden via bijkomende mogelijkheden door voorliggend planinitiatief.
- Het RUP voorziet de omzetting van een groene bestemming naar een harde bestemming. De ruimtebalans voor groen wordt dus negatief met dit RUP. De vraag is legitiem om met dit plan ook bijkomend groene bestemming af te bakenen.
- Bij de oudere BPA’s werden op verschillende locaties groene buffers aangeduid, vnl. als buffer tussen bedrijvigheid en wonen of open ruimtegebied. Heel wat van deze buffers werden niet gerealiseerd. Het lijkt noodzakelijk dit aspect mee te nemen in het proces en na te gaan hoe garanties kunnen ingebouwd worden.  
Idem, bij BPA Zuiderring (1999) werd een bosgebied als buffer bestemd. Tot heden (20 jaar later) werd op het perceel geen bos gerealiseerd.
- Tussen de bedrijvigheid en de N37 is wel een buffer aanwezig. Met voorliggend plan wenst men te voorzien dat deze buffer kan doorbroken worden over een lengte van 50m in kader van visibiliteit van het bedrijf. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat hier niet mee akkoord. De groene strook dient als buffer tussen de bedrijvigheid en het zuidelijk gelegen open ruimtegebied. Dergelijke buffer doorbreken ondermijnt de functie van de buffer. Landschappelijke inpassing moet gewaarborgd blijven; zeker nu het

plan een toename van de bouwhoogte voorziet. Het is zelfs aangewezen de bestaande groenbuffer te verbreden zodat deze de hinder nog beter kan bufferen t.o.v. het zuidelijke gelegen natuurgebied. In de voorschriften dient ook opgenomen te worden dat er geen verlichtingselementen in deze buffer mogen komen.

- Zone sportterreinen: er mag geen lichthinder gebeuren richting de Verdrongen weide. De reclamepanelen mogen niet verlicht zijn.

Concluderend. Het ANB ziet een aantal punten in het planinitiatief die leiden tot een verlies van natuurwaarden: het plan biedt geen garanties voor het behoud van de aanwezige groenstructuren in de zone die omgezet wordt naar woongebied; nieuwbouvvolumes toelaten in het kasteelpark leiden tot een uitholling van de groene bestemming en zijn hier niet compatibel mee; de groenbuffer ten zuiden van Picanolbedrijvigheid mag niet verzwakt worden, integendeel deze zou versterkt moeten worden. Het plan kent absoluut geen groene invulling, terwijl het op enkele punten toch ook voor natuurelementen een meerwaarde zou kunnen bieden (zoals versterken groenbuffer).

### **Bespreking beoordeling milieueffecten – plan-mer-screening**

Er werd geen rekening gehouden met onze eerder gemaakte opmerkingen (startnota).

Er wordt geconcludeerd dat er een positief effect optreedt voor fauna en flora. Dit is o.i. geen correct benadering. Een parkgebied, met op heden groene en bosrijke omgeving, zal kunnen bebouwd worden (zone 2A). Alleen als er sterke garanties ingebouwd worden in het plan kan geoordeeld worden dat er geen negatief effect is op de natuurwaarden. dergelijke garanties ontbreken echter op heden.

Ook in het kasteelpark worden via het RUP meer mogelijkheden voor uitbreiding aangeboden dan vandaag mogelijk. Dit wordt niet behandeld in de milieubeoordeling. Dergelijke ontwikkelingen gaan gepaard met een negatief effect op de natuurwaarden.

Er wordt geen effectinschatting gemaakt over de “doorboring” van de groenbuffers die het plan voorziet. Het Agentschap voor Natuur en Bos oordeelt dat dergelijke onderbreking van de buffers tussen de bedrijvigheid en het openruimtegebied nefast is. Een onderbreking van een buffer ondermijnt de bufferfunctie. Dit is dus een negatief effect van het plan op fauna en flora.

Ook komt het aspect verstoring door verlichting niet aan bod. Dit moet zowel voor de sportzone bekeken worden als in de industriezone. De bouwhoogte van de site Picanol wordt immers drastisch verhoogd en het plan laat doorbreking van de groenbuffer toe. In het zuidelijk gelegen natuurgebied komen grote aantallen smienten voor. Smienten rusten overdag op de waterpartijen en foerageren 's avonds en 's nachts op de graslanden. Verstoring door verlichting kan een negatief effect genereren op de geschiktheid van dit leefgebied voor smienten. In die zin is buffering dus ook onontbeerlijk.

Het Agentschap voor Natuur en Bos is van oordeel dat de beoordeling te kort door de bocht is en vindt dat belangrijke aspecten te weinig of niet aan bod komen. Deze impactinschatting is dus op heden onvoldoende en dient verder uitgewerkt te worden. Bepaalde elementen in het RUP zijn nefast voor fauna en flora.

### **Conclusie**

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

- Waar parkgebied wordt omgezet naar woonparkgebied, biedt het voorliggende plan onvoldoende garanties voor het behoud van de bestaande natuurwaarden.
- In de zone kasteelpark (categorie 'overig groen' subcategorie 'park') leidt het toelaten van nieuwbouwconstructies (andere dan de 20% volume-uitbreiding van de bestaande constructies) tot uitholling van de groene bestemming. Het ANB gaat niet akkoord met deze extra mogelijkheden.
- De groenbuffer tussen bedrijvigheid en open ruimtegebied dient integraal behouden te blijven; deze buffer zou zelfs versterkt moeten worden. Het plan mag geen mogelijkheden bieden om deze groenbuffers te doorprikken, dan verliezen ze immers hun bufferende functie.

- Het RUP voorziet de omzetting van een groene bestemming naar een harde bestemming. De ruimtebalans voor groen wordt dus negatief met dit RUP. De vraag is legitiem om met dit plan ook bijkomend groene bestemming af te bakenen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos is van oordeel dat de milieubeoordeling voor fauna en flora ontoereikend is. Belangrijke aspecten komen te weinig of niet aan bod en dienen verder uitgewerkt te worden. Bepaalde elementen van het RUP zijn negatief voor fauna en flora (te weinig garanties voor behoud groen in nieuwe woonbestemming en behouden parkbestemming, alsook ondermijnen van de groenbuffer tussen de Picanolsite het zuidelijk openruimtegebied).

Met vriendelijke groeten,

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



# DEPARTEMENT OMGEVING

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

**College van burgemeester en schepenen**  
t.a.v. het planteam  
Grote Markt 34  
8900 IEPER  
België

<b>uw bericht van</b>	<b>contactgegevens</b> Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be 050 24 82 11	<b>ons kenmerk</b> 2.14/33011/126.1	<b>datum</b>
<b>uw kenmerk</b> A.RO.KL.20180403		<b>bijlagen</b>	

**Betreeft:** IEPER, gemeentelijk RUP " Zuiderring " : advies plenaire vergadering dd. 12/06/2019  
**ligging:** Zuiderring z/n te 8900 Ieper  
**kadastraal:** Ieper: 1<sup>e</sup> afd., sectie C, nummer(s):  
**onderwerp:** Zuiderring  
**aanvrager:**

Geachte,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 12/06/2019 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

## ***1. Samenvatting van het dossier***

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.

## ***2. Vormvereisten RUP***

**Artikel 2.2.2.** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

## ***3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13***

Het plangebied maakt deel uit van het kleinstedelijk gebied Ieper. Voorliggend RUP is gelegen binnen de afbakening en behoort bijgevolg tot het stedelijk gebied. Voor de stedelijke gebieden worden in het RSV o.a. volgende doelstellingen vooropgesteld: het stimuleren en concentreren van activiteiten, het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten, het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen, het



leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en locatiebeleid en het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

Er kan worden gesteld dat aan deze principes hoofdzakelijk is voldaan. Toch is er nog enig voorbehoud bij de woonontwikkelingen en de te realiseren woningen. Gelet op de ligging in stedelijk gebied dient er een minimale woningdichtheid ingeschreven te worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze is, conform de bepalingen van het RSV, min. 25 w/ha.

#### ***4. Overige inhoudelijke opmerkingen***

##### Algemene bepalingen

Motivering: De voorschriften stellen dat er bij elke vergunningsaanvraag voor een woonontwikkeling met nieuwbouw of herbouw een motivering moet toegevoegd worden. In de toelichtende kolom wordt geduid wat men hieronder dient te verstaan. Het indienen van een motiveringsnota bij een vergunningsaanvraag is een verplicht dossierstuk bij een aanvraag. De meerwaarde van dit artikel is dan ook niet duidelijk. Is het niet aangewezen om voor dergelijke ontwikkelingen een *inrichtingsstudie* te vragen met ruimtelijke kwaliteitseisen?

Art. 3: zone voor wonen of huisnijverheid: Er staat als categorie wonen vermeld en als subcategorie eveneens wonen. Dit moet worden verduidelijkt.

##### Art. 5: zone voor handel en bedrijvigheid:

- Bestemming: bij de voorwaarden waaraan een bedrijf moet voldoen ontbreekt een punt (2).
- In de toelichtingsnota wordt geduid wat de toekomstwensen en mogelijkheden zijn voor de site. Er werd overigens recent een planologisch attest afgeleverd, waarbij duidelijk de ruimtelijke randvoorwaarden werden opgelegd. Een correcte en volledige doorvertaling van deze randvoorwaarden is aan de orde.
- De toekomstige ontwikkelingen op de site zijn duidelijk. Het is dan ook vreemd om hier al te werken met een nabestemming.

#### ***5. Algemene conclusie***

Het voorontwerp RUP "Zuiderring" wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Gelieve rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,  
Julie Dalle  
Adjunct van de directeur



# Agentschap Onroerend Erfgoed

## Vlaamse overheid

Koning Albert I-laan 1.2 bus 92  
8200 BRUGGE (SINT-MICHIELS)

T 050 24 81 50

[www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be)

Stadsbestuur Ieper

Ter Waarde 1

8900 IEPER

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
20/05/2019	RUP_33011_214_00029_0 0001	4.002/33011/99.502	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Marika Strobbe <a href="mailto:marika.strobbe@vlaanderen.be">marika.strobbe@vlaanderen.be</a>		050 24 81 78 0473 86 71 09	05/06/2019

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring Ieper

Geachte heer  
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering op 12.06.2019 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP Zuiderring te Ieper.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen met erfgoedwaarde :

- beschermd monument : de militaire begraafplaats 'Menin Road South Military Cemetery' en Britse schuilplaats Hellfire Corner ;
- vastgesteld bouwkundig erfgoed : eclectisch burgerhuis met 19<sup>de</sup> eeuwse tuinaanleg en naoorlogs tuinontwerp van Hector Casier Meenseweg 142 en landhuis 't Kasteeltje met 18<sup>de</sup> eeuwse parkomgeving Meenseweg 150-152.

De stedenbouwkundige voorschriften van de deelzone 2A hebben betrekking op het burgershuis en de omgevende historische tuin Meenseweg 142 en voorzien in het parkgedeelte een woonuitbreiding met een maximale terreinbezetting van 20%. Dit betekent quasi een drievoud van de huidige terreinbezetting wat afbreuk doet aan de erfgoedwaarden van de historische tuin. Zoals reeds aangegeven in het advies van MER-screening van 17.04.2018 heeft de bijkomende bebouwing in het parkgedeelte een aanzienlijk effect op de discipline onroerend erfgoed. We vragen om de bijkomende bebouwing in het parkgedeelte te schrappen.

Een beperkte uitbreiding van het woonhuis tot maximaal 20 % van het bestaande volume kan aanvaard worden met respect voor de bouwkundige erfgoedwaarden van het burgerhuis.

De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor kasteelpark hebben betrekking op het landhuis 't Kasteeltje en 18<sup>de</sup> eeuwse parkomgeving en voorzien een maximale terreinbezetting van 10 % en het bouwen van een berging van maximaal 100 m<sup>2</sup> en een toonzaalruimte van maximaal 300 m<sup>2</sup>.

In de toelichting van dit stedenbouwkundig voorschrift wordt de huidige terreinbezetting niet vermeld (zoals bij deelzone 2A) ; wordt dan bijkomend 10% terreinbezetting in het parkgedeelte voorzien ?

Het bouwen van een berging voor het onderhoud van het park betekent een summiere inname van het parkgedeelte waarvan de functie gerelateerd aan de instandhouding van het park.

Daarentegen betekent het bouwen van een toonzaal in het park een grotere inname van het parkgedeelte waarvan de functie niet gerelateerd is aan het park.

In die zin vragen we om de nieuwbouw in het parkgedeelte te beperken tot het bouwen van een berging maximaal 100 m<sup>2</sup> voor het onderhoud van het park.

De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor Bos vermelden niets over het behoud van de Britse schuilplaats Hellfire Corner waarvan een deel van de perimeter opgenomen is in deze zone.

We geven alvast mee dat werken en handelingen die het bodemarchief en voorkomende WO I relictten kunnen beschadigen of vernielen niet worden toegestaan.

Omwille van bovenstaande bemerkingen adviseert het agentschap Onroerend Erfgoed dit RUP gunstig mits bij de verdere opmaak ervan deze bemerkingen worden meegenomen en het plan hieraan wordt aangepast.

Met vriendelijke groeten

Voor de directeur, afwezig



Koert David  
Adjunct van de directeur



Arenbergstraat 5  
1000 BRUSSEL  
T +32 (0)2 209 45 11  
[www.sport.vlaanderen](http://www.sport.vlaanderen)

Stad Ieper  
t.a.v. het college van burgemeester en schepenen  
Ter Waarde 1  
8900 IEPEL

11 JUN 2019

<b>uw bericht van</b> 20/05/2019	<b>uw kenmerk</b> Uitnodiging PV RUP Zuiderring	<b>ons kenmerk</b> DVB/FP/SD/ 2019_1064_R	<b>bijlagen</b> /
<b>vragen naar/e-mail</b> Sarah Denys omgeving@sport.vlaanderen		<b>telefoonnummer</b> 02/209.45.88	<b>datum</b> 11/06/2019

**Betreft:** Uitnodiging plenaire vergadering over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP Zuiderring

Geacht college,

Wij ontvingen uw adviesvraag en uitnodiging voor de plenaire vergadering op 12 juni 2019 over het gemeentelijk RUP "Zuiderring". Wij kunnen niet aanwezig zijn. Gelieve ons te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ dit RUP in de fase van scopingsnota van naam verandert van 'Kruiskalsijde I' naar 'Zuiderring';
- ✓ in februari 2017 een positief planologisch attest werd afgeleverd voor het bedrijf NV LEMENU H;
- ✓ voor de uitwerking van de korte termijnbehoefte in september 2017 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd;
- ✓ dit RUP de wettelijke afhandeling is van de via het planologisch attest toegestane afwijking op de geldende plannen: 'BPA Kasteelwijk' en 'BPA Kruiskalsijde';
- ✓ gezien beide BPA's evenals het BPA Zuiderring verouderd zijn, het wenselijk is om de ruimtelijke ordening van het ruimere gebied te herbekijken;
- ✓ bovendien sluit dit RUP Zuiderring ook aan op eerdere RUP's die werden opgemaakt;
- ✓ in het zuidoosten van het plangebied zich een kleine zone van ca. 1ha ingevuld met een voetbalveld bevindt;



- 3 4 0 0 0 0
- ✓ dit deelgebied onderdeel is van een grotere sportzone/cluster die reeds in het RUP Kasteelwijk werd bestendigd;
  - ✓ het gebied in dit RUP opgenomen werd omwille van de 'te losse' stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP Kasteelwijk geschrapt;
  - ✓ in dit RUP met de eerdere aandachtspunten rekening gehouden wordt; de bestemming 'zone voor recreatie' bewaard blijft en de stedenbouwkundige voorschriften duidelijker omschreven worden.

Advies:

Sport Vlaanderen werd in een eerdere fase (startnota, scopingsnota) niet betrokken in dit planningsproces.

We kunnen ons zeker vinden in het behoud en het regulariseren van sportsite. In het GRS wordt immers aangehaald dat de ruimte voor recreatie in Ieper beperkt is en dat best wordt gezocht naar een tweede locatie voor de noodzakelijke sportvoorzieningen. De sportparksite is bovendien goed gelegen ten opzichte van het centrum van Ieper. Eerder werd de rest van de sportzone (sportpark) al bestendigd binnen het RUP Kasteelpark.

Sport Vlaanderen adviseert dit plan **positief**.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 of Sarah Denys: 02 209 45 88 of via [omgeving@sport.vlaanderen](mailto:omgeving@sport.vlaanderen)

Met vriendelijke groeten,

  
i.o. Sarah Denys  
Diederik Van Briel,  
Directeur afdeling Sportinfrastructuur

# AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

## Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

### Exploitatie en Beheer

VAC Jacob van Maerlant

Koning Albert I-laan 1-2 Bus 82

8200 Brugge

Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05

wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Gemeente Ieper

Ter Waarde 1

8900 Ieper

<b>uw bericht van</b> 20/05/2019	<b>uw kenmerk</b> RUP_3301L214_000 29_00001 DSI_2019000685	<b>ons kenmerk</b> RUP_30_2019008	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> Steffie Massenhove wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be		<b>telefoonnummer</b> 050 24 81 18	<b>datum</b> 11/06/2019

Betreft: RUP Zuiderring

Geachte,

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

#### Situering + wegnormen

Het plangebied situeert zich langsheen de gewestweg N37.

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N370001 van 47.10 tot 49.20):

- de ontworpen rooilijn ligt op 13 meter volgens de vigerende wegnormen.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter.

#### Opmerkingen

Het RUP maakt woonverdichting mogelijk op een zeer geschikte locatie, binnen het stedelijk gebied van Ieper. De mobiliteitsimpact van deze bijkomende woningen is zeer beperkt en bijgevolg worden hierdoor geen bijkomende problemen verwacht.

Voor wat betreft regionaal bedrijventerrein Picanol worden de voorschriften geactualiseerd. In de toelichtingsnota wordt de wens uitgesproken voor een bijkomende ontsluitingsmogelijkheid via de N37 (Zuiderring). Vanuit

verkeersveiligheidsoogpunt is het Agentschap Wegen en Verkeer dit idee niet genegen, omdat de bijkomende inrit een nieuw conflictpunt met fietsers aan de noordzijde van de N37. Bovendien is het met het oog op performantie van de gewestweg wenselijk om te ontsluiten op de weg van laagste categorie, in dit geval de Steverlyncklaan. Het is aan het bedrijf om voldoende buffering op eigen terrein te voorzien, zodat er geen wachtrij ontstaat op de openbare weg.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur  
Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer





**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Zuiderring in Ieper

Dossiernummer: SCRI18079

### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De stad Ieper stelt een RUP op om de ordening van het gebied onder een drietal oudere BPA's (Kasteelwijk, Kruiskalsijde en Zuiderring) te herzien. De aanleiding voor het RUP is het verlenen van een positief planologisch attest aan het bedrijf NV Lemenu H. Het Team Mer ontving op 14 augustus 2018 de resultaten van de participatie en de adviezen en op 17 mei 2019 een scopingnota. Over deze scopingnota had de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage nog enkele vragen/opmerkingen, onder andere over de plan-m.e.r.-plicht, referentiesituatie en disciplines mobiliteit en mens hinder en risico's. Er werden daarom aanpassingen/aanvullingen gevraagd op 18 juni 2019 en 13 september 2019. Een toelichtingsnota (inclusief onderzoek naar milieueffecten) werd ingediend op 20 september 2019.

Zoals in de toelichtingsnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de toelichtingsnota.

De toelichtingsnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Enkele adviesinstanties (Gecoro, Agentschap Onroerend Erfgoed, Agentschap Natuur en Bos, Agentschap Wonen-Vlaanderen) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de toelichtingsnota.

---

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Vanuit een aantal inspraakreacties worden een aantal vragen gesteld over of bezorgdheden geuit inzake mogelijke hindereffecten. Uit de verwerking in de toelichtingsnota is er nu wel degelijk voldoende informatie over de effecten om te kunnen besluiten dat de effecten niet aanzienlijk zijn.

Enkele adviezen / inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de toelichtingsnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u het team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Liesl Vanautgaerden  
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
Departement Omgeving

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

Zitting van 4 november 2019

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, Andy Verkruysse, Jan Delie, Katrien Desomer, Jo Baert, Jan Breyne, Peter De Groote, Dieter Deltour, Stephaan De Roo, Miet Durnez, Jan Laurens, Els Morlion, Stefaan Williams, Jordy Sabels, Sam Vancayseele, Nancy Six, Saskia Dehollander, Raadsleden  
Stefan Depraetere, Algemeen directeur

GR/2019/304	<b>Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring met inbegrip van planMERscreening – RUP_33011_2014_00029_00001. Voorlopige 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.
---

#### Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

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'.

#### **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**

De adviesvraag werd op 20 mei 2019 digitaal via een DSI-platform verstuurd aan de bevoegde adviesinstanties + vraag ontheffing plan\_MER (planning op 15 mei 2019)

Adviesinstanties:

- Het departement Omgeving
- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen (dienst Ruimtelijke Planning)
- De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
- Het agentschap Onroerend Erfgoed
- Het departement Landbouw en Visserij
- Het agentschap voor Natuur en Bos
- Het agentschap Innoveren en Ondernemen
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen
- De Vlaamse Milieumaatschappij
- De provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen
- Het agentschap Wegen en Verkeer
- De Lijn
- Het departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM
- Het Vlaams Energieagentschap
- Het bestuur van de Luchtvaart

De plenaire vergadering werd georganiseerd op woensdag 12 juni 2019 - 13u30 - V3 | Auris. Van de plenaire vergadering werd een verslag opgesteld en het verslag werd op 18 juni 2019 naar de adviesinstanties verstuurd.

Er kwam één reactie binnen op het verslag en een aangevuld verslag werd verstuurd op 3 juli 2019.

#### **Ontheffing voor de plan-MER plicht van het RUP Zuiderring (dossiernummer SCR18079)**

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 SCR18079.

Op 26 september 2019 is ontheffing verleend door de dienst MER.

#### **1. Toetsing aan het toepassingsgebied**

*De stad leper stelt een RUP op om de ordening van het gebied onder een drietal oudere BPA's (Kasteelwijk, Kruiskalsijde en Zuiderring) te herzien. De aanleiding voor het RUP is het verlenen van een positief planologisch attest aan het bedrijf NV Lemenu H. Het Team Mer ontving op 14 augustus 2018 de resultaten van de participatie en de adviezen en op 17 mei 2019 een scopingnota. Over deze scopingnota had de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage nog enkele vragen/opmerkingen, onder andere over de plan-m.e.r.-plicht, referentiesituatie en disciplines mobiliteit en mens hinder en risico's. Er werden daarom aanpassingen/aanvullingen gevraagd op 18 juni 2019 en 13 september 2019. Een toelichtingsnota (inclusief onderzoek naar milieueffecten) werd ingediend op 20 september 2019.*

Zoals in de toelichtingsnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

## 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de toelichtingsnota.

De toelichtingsnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Enkele adviesinstanties (Gecoro, Agentschap Onroerend Erfgoed, Agentschap Natuur en Bos, Agentschap Wonen-Vlaanderen) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan.

De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de toelichtingsnota.

Vanuit een aantal inspraakreacties worden een aantal vragen gesteld over of bezorgdheden geuit inzake mogelijke hindereffecten. Uit de verwerking in de toelichtingsnota is er nu wel degelijk voldoende informatie over de effecten om te kunnen besluiten dat de effecten niet aanzienlijk zijn.

Enkele adviezen / inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

## 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u het team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

## Aanpassing voorontwerp naar ontwerp GRUP Zuiderring met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Op basis van het verslag van de plenaire vergadering werd het voorontwerp van GRUP bijgestuurd conform de voorgestelde aanpassingen:

Op basis van bemerkingen van de dienst MER werd het dossier eveneens aangevuld.

Het grafisch plan bevat verschillende zoneringen met bijhorende gedetailleerde verordenende stedenbouwkundige voorschriften, in het bijzonder:

- Artikel 1 - Zone voor Wonen
  - Deelzone 1a
  - Deelzone 1b
  - Deelzone 1c
  - Deelzone 1d
- Artikel 2 - Zone voor Woonpark
- Artikel 3 - Zone voor Wonen of Huisnijverheid (de zone kan deels of volledig voor 1 van beide bestemmingen gebruikt worden. Voor het wonen geldt art. 2, voor huisnijverheid geldt art. 4 (zone voor huisnijverheid).
- Artikel 4 - Zone voor Huisnijverheid.
- Artikel 5 - Zone voor Handel en Bedrijvigheid.
- Artikel 6 - Zone voor Bedrijvigheid
- Artikel 7 - Zone voor een Regionaal Bedrijf.
- Artikel 8 - Zone voor Recreatie met Landschappelijke Inpassing
- Artikel 9 - Zone voor Bouwvrij Agrarisch Gebied
- Artikel 10 - Zone voor Park
- Artikel 11 - Zone voor Bos
- Artikel 12 - Zone voor Kasteelpark
- Artikel 13 - Zone voor Openbare Wegenis
- Artikel 14 - Zone voor Militaire Begraafplaats
- Artikel 15 - Zone voor Waterwinning.

Het ontwerp GRUP Zuiderring werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 5 augustus 2019, onder voorbehoud van het verkrijgen van de ontheffing van de plan-MER plicht.

Aangezien sedert 26 september 2019 ontheffing is verkregen, wordt het aangepast plan voorgelegd aan de gemeenteraad voor voorlopige vaststelling.

### 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 planbatenheffing 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.

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

### BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met 28 ja stemmen en 3 onthoudingen (de raadsleden Desomer, Sabels en Vancayseele) :

Artikel 1. Het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring, bestaande uit het plan bestaande en juridische toestand, grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota en bijlagen bij de toelichtingsnota, effectbeoordelingsrapporten en register plancompensatie, opgemaakt overeenkomstig art. 2.2.1. tem 2.2.5. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, voorlopig vast te stellen.

Artikel 2. Het ontwerp GRUP Zuiderring wordt na de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad onmiddellijk verstuurd naar de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen en naar de Vlaamse regering

Artikel 3. Het ontwerp GRUP Zuiderring zal na voorlopige vaststelling onderworpen worden aan een openbaar onderzoek voorgeschreven bij artikel 2.2.14 §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Artikel 4. 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 5. 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 6. Alle verkavelingen en de 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

Artikel 7. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de uitvoering van deze beslissing.

De Algemeen directeur,  
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,  
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

  
Bij bevel  
Algemeen directeur  
STEFAN DEPRAETERE



  
Voorzitter  
ANN-SOPHIE HIMPE