

RUP Zuiderring
stad leper

toelichtingsnota (bijlages)
fase W

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
www.ieper.be

Opdrachthouder:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

INHOUD

Inhoud
Fotoreportage
Kaarten
Ontwerpend onderzoek
RVR-toets

FOTOREPORTAGE

- Foto 1: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: westelijk deel – cluster van zeven aaneengeschakelde woningen
Foto 2: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – café de Kerselaar
Foto 3: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – aaneengesloten bebouwing
Foto 4: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: wegprofiel en straatbeeld Meenseweg/N8
Foto 5: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: Steenovenstraat 1 – 3
Foto 6: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: woningen Weldadigheidstraat
Foto 7: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: onderbroken doorgang richting doodlopende tak Meenseweg/N8
Foto 8: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: groenbuffer tussen meer oostelijke gelegen woonontwikkeling Steenovenstraat (buiten plangebied)
Foto 9: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: kruiwagenpad achter Meenseweg 180-194 (even nummers) en toegankelijk vanaf groenbuffer uit foto 41
Foto 10: militaire begraafplaats: Menin Road South Military Cemetery
Foto 11: park Meenseweg: parkstructuur gezien vanaf Menin Road South Cemetery
Foto 12: park Meenseweg: oprijlaan
Foto 13: park Meenseweg: moestuin gezien vanaf Menin Road Cemetery
Foto 14: park Meenseweg: eclectisch burgerhuis
Foto 15: park Picanol: braakliggend bosgebied
Foto 16: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf doodlopende tak Meenseweg/N8
Foto 17: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf landhuis
Foto 18: park Picanol: landhuis – voorzijde
Foto 19: park Picanol: landhuis – achterzijde
Foto 20: park Picanol: koetshuis en conciërgewoning
Foto 21: park Picanol: tuinkamer – achterzijde landhuis
Foto 22: park Picanol: tuin – zijde site Picanol
Foto 23: centraal woongebied: westelijk deel – Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers) en garages palend aan werkplaats Lemenu
Foto 24: centraal woongebied: westelijk deel – verloederde achterzijde garages palend aan werkplaats Lemenu
Foto 25: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20
Foto 26: centraal woongebied: oostelijk deel – VK01_060/1
Foto 27: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20 (rechts achter) en 24 (midden achter)
Foto 28: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – Meenseweg 144
Foto 29: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – zicht richting Meenseweg 146 en 146A
Foto 30: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152A
Foto 31: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 154
Foto 32: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan
Foto 33: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: wegprofiel en straatbeeld Steverlyncklaan
Foto 34: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu
Foto 35: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu met woning Meenseweg 128

- Foto 36: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel voormalige watertoren
- Foto 37: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel self-carwash
- Foto 38: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang langsheen Watertorenstraat
- Foto 39: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang leveringen langsheen Watertorenstraat
- Foto 40: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Steverlyncklaan 5, 7 en 9
- Foto 41: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: 11 en 11A – bouwonderneming Desodt
- Foto 42: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: percelen 1° afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2
- Foto 43: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: perceel 1° afdeling sectie C nr. 42C
- Foto 44: site Picanol: toegang langsheen Steverlyncklaan
- Foto 45: site Picanol: uitrit langsheen Steverlyncklaan
- Foto 46: site Picanol: parking met toegang langsheen Steverlyncklaan
- Foto 47: site Picanol: stergebouw
- Foto 48: site Picanol: containerpark
- Foto 49: site Picanol: circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen aan oostzijde
- Foto 50: site Picanol: wachtruimte vrachtwagens in zuidoostelijke hoek
- Foto 51: uitbreidingszone Picanol: weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37
- Foto 52: sportzone: zicht vanaf Zuiderring/N37
- Foto 53: sportzone: zicht vanaf Picanollaan
- Foto 54: zuidelijk open ruimtegebied: westelijk deel
- Foto 55: zuidelijk open ruimtegebied: oostelijk deel
- Foto 56: meergezinswoning zuidwestelijke hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



Foto 1: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: westelijk deel – cluster van zeven aaneengeschakelde woningen



Foto 2: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – café de Kerselaar

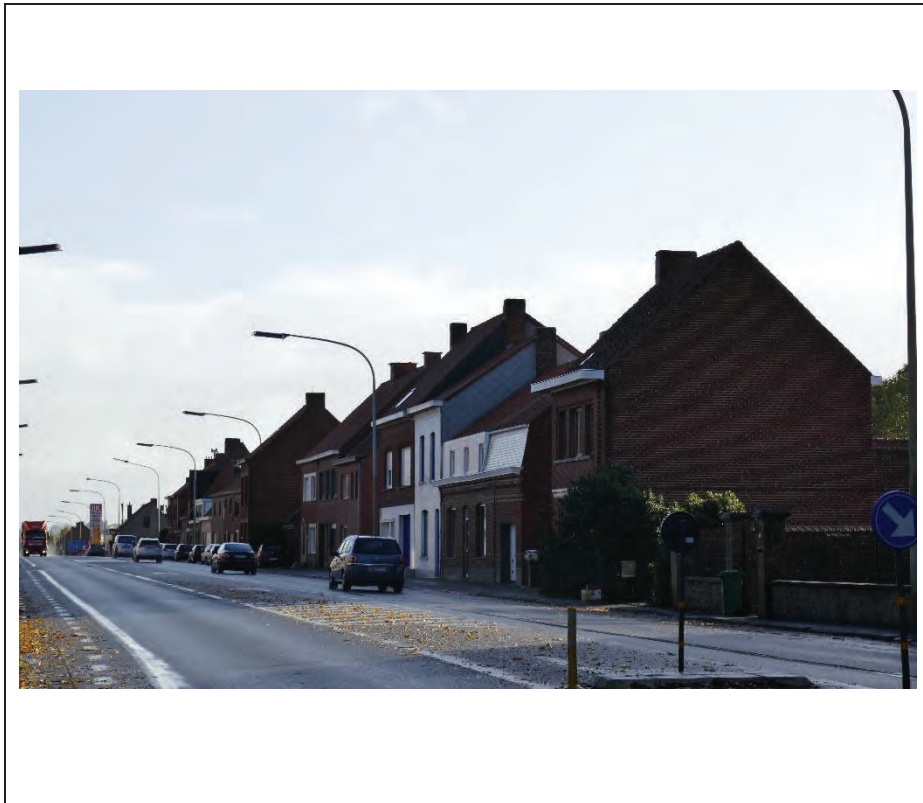


Foto 3: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: oostelijk deel – aaneengesloten bebouwing



Foto 4: steenwegontwikkeling Meenseweg/N8: wegprofiel en straatbeeld Meenseweg/N8



Foto 5: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: Steenovenstraat 1 – 3



Foto 6: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: woningen Weldadigheidstraat





Foto 9: verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat: kruiwagenpad achter Meenseweg 180-194 (even nummers) en toegankelijk vanaf groenbuffer uit foto 8



Foto 10: militaire begraafplaats: Menin Road South Military Cemetery



Foto 11: park Meenseweg: parkstructuur gezien vanaf Menin Road South Cemetery



Foto 12: park Meenseweg: oprijlaan



Foto 13: park Meenseweg: moestuin gezien vanaf Menin Road Cemetery



Foto 14: park Meenseweg: eclectisch burgerhuis



Foto 15: park Picanol: braakliggend bosgebied



Foto 16: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf doodlopend tak Meenseweg/N8



Foto 17: park Picanol: oprijlaan gezien vanaf landhuis



Foto 18: park Picanol: landhuis - voorzijde



Foto 19: park Picanol: landhuis – achterzijde



Foto 20: park Picanol: koetshuis en conciërgewoning



Foto 21: park Picanol: tuinkamer – achterzijde landhuis

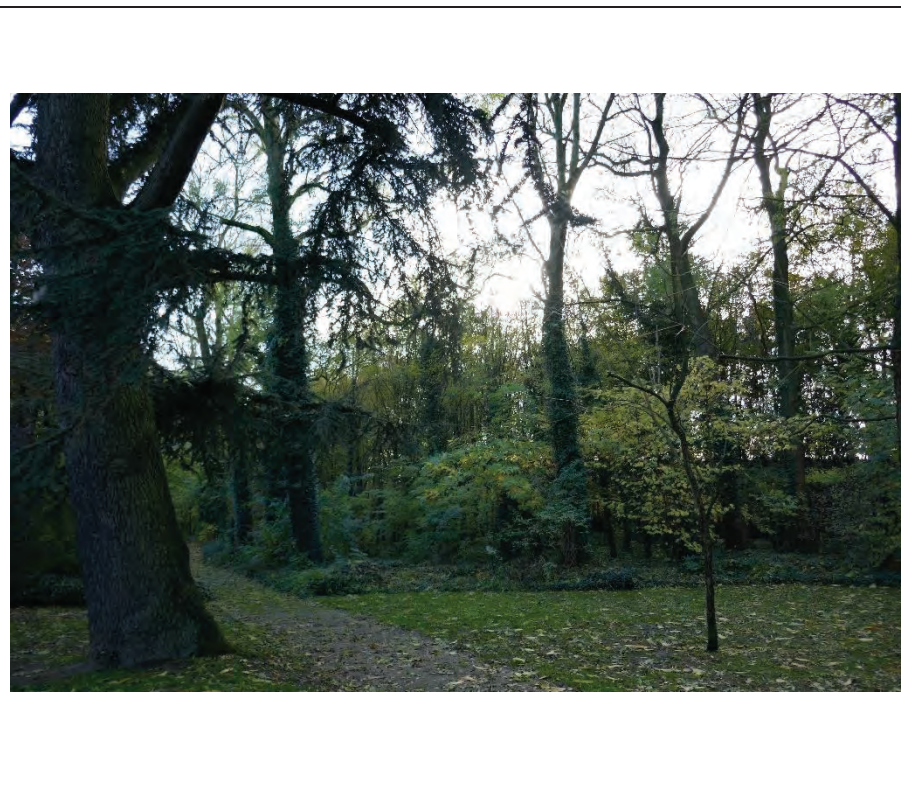


Foto 22: park Picanol: tuin – zijde site Picanol



Foto 23: centraal gebied: westelijk deel – Watertorenstraat 5 – 13 (oneven nummers) en garages palend aan werkplaats Lemenu



Foto 24: centraal woongebied: westelijk deel – verloederde achterzijde garages palend aan werkplaats Lemenu



Foto 25: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20



Foto 26: centraal woongebied: oostelijk deel – VK01_060/1



Foto 27: centraal woongebied: oostelijk deel – Watertorenstraat 18 – 20 (rechts achter) en 24 (midden achter)



Foto 28: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – Meenseweg 144



Foto 29: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: westelijk deel – zicht richting Meenseweg 146 en 146A



Foto 30: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 152A



Foto 31: woonontwikkeling zijtak Meenseweg: oostelijk deel – Meenseweg 154



Foto 32: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: kruispunt Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan



Foto 33: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: wegprofiel en straatbeeld Steverlyncklaan



Foto 34: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu



Foto 35: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: tankstation Lemenu met woning Meenseweg 128



Foto 36: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel voormalige watertoren



Foto 37: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: braakliggend perceel self-carwash



Foto 38: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang langsheen Watertorenstraat



Foto 39: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Aldi-Renmans – toegang leveringen langsheen Watertorenstraat



Foto 40: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: Steverlyncklaan 5, 7 en 9



Foto 41: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: 11 en 11A – bouwonderneming Desodt



Foto 42: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: percelen 1° afdeling sectie C nrs. 37/2X2 en 37/2Y2



Foto 43: zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan: perceel 1° afdeling sectie C nr. 42C



Foto 44: site Picanol: toegang langsheen Steverlyncklaan



Foto 45: site Picanol: uitrit langsheen Steverlyncklaan



Foto 46: site Picanol: parking met toegang langsheen Steverlyncklaan



Foto 47: site Picanol: stergebouw



Foto 48: site Picanol: containerpark



Foto 49: site Picanol: circulatieruimte en ruimte voor laden en lossen aan oostzijde



Foto 50: site Picanol: wachtruimte vrachtwagens in zuidoostelijke hoek



Foto 51: uitbreidingszone Picanol: weiland tussen Picanol en Zuiderring/N37



Foto 52: sportzone: zicht vanaf Zuiderring/N37



Foto 53: sportzone: zicht vanaf Picanollaan



Foto 54: zuidelijk open ruimtegebied: westelijk deel



Foto 55: zuidelijk open ruimtegebied: oostelijk deel



Foto 56: meergezinswoning zuidwestelijk hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan

KAARTEN

- Kaart 1: plangebied en omgeving – orthofoto 2018
- Kaart 2: plangebied en omgeving – topografische kaart
- Kaart 3: plangebied en omgeving – fietsnetwerk
- Kaart 4: plangebied – GRB 10.03.2019
- Kaart 5: plangebied – clusters en deelgebieden
- Kaart 6: plangebied – verkavelingen
- Kaart 7: plangebied en omgeving – verordenende plannen
- Kaart 8: plangebied en omgeving – waterlopen
- Kaart 9: plangebied en omgeving – overstromingsgevoelige gebieden 2017
- Kaart 10: plangebied – vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Kaart 11: plangebied en omgeving – beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten
- Kaart 12: plangebied en omgeving – vastgestelde landschappen
- Kaart 13: plangebied en omgeving – beschermde landschappen
- Kaart 14: plangebied en omgeving – vastgestelde archeologische zones
- Kaart 15: BPA Kasteelwijk (21.09.1992) – resterend deel
- Kaart 16: BPA Kasteelwijk – snede 1 planologische conflicten
- Kaart 17: BPA Kasteelwijk – snede 2 planologische conflicten
- Kaart 18: BPA Kruiskalsijde (21.09.1992)
- Kaart 19: BPA Kruiskalsijde – snede planologische conflicten
- Kaart 20: BPA Zuiderring (12.07.1999) – resterend deel
- Kaart 21: BPA Zuiderring – snede planologische conflicten
- Kaart 22: RUP Kasteelwijk (05.07.2007) – resterend deel
- Kaart 23: RUP Kruiskalsijde II (04.09.2003)
- Kaart 24: RUP Vestingslandschap (16.07.2015)
- Kaart 25: planologisch attest NV LEMENU H – bestaande en gewenste toestand
- Kaart 26: plangebied en omgeving – speciale beschermingszones
- Kaart 27: plangebied en omgeving – VEN-gebieden en reservaten
- Kaart 28: plangebied en omgeving – biologische waarderingskaart (versie 2)
- Kaart 29: plangebied en omgeving – winterbedkaart
- Kaart 30: plangebied en omgeving – hellingkaart
- Kaart 31: plangebied en omgeving – erosiegevoelige gebieden
- Kaart 32: plangebied en omgeving – grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- Kaart 33: plangebied en omgeving – infiltratiegevoelige gebieden
- Kaart 34: plangebied en omgeving – verontreinigde gronden

Kaart 1: plangebied en omgeving - orthofoto 2018



Legende

 contour

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:7.500

0 100 200 300 400 m



Kaart 2: plangebied en omgeving - topografische kaart



Legende

contour

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:7.500

0 100 200 300 400 m



Kaart 3: plangebied en omgeving - fietsnetwerk

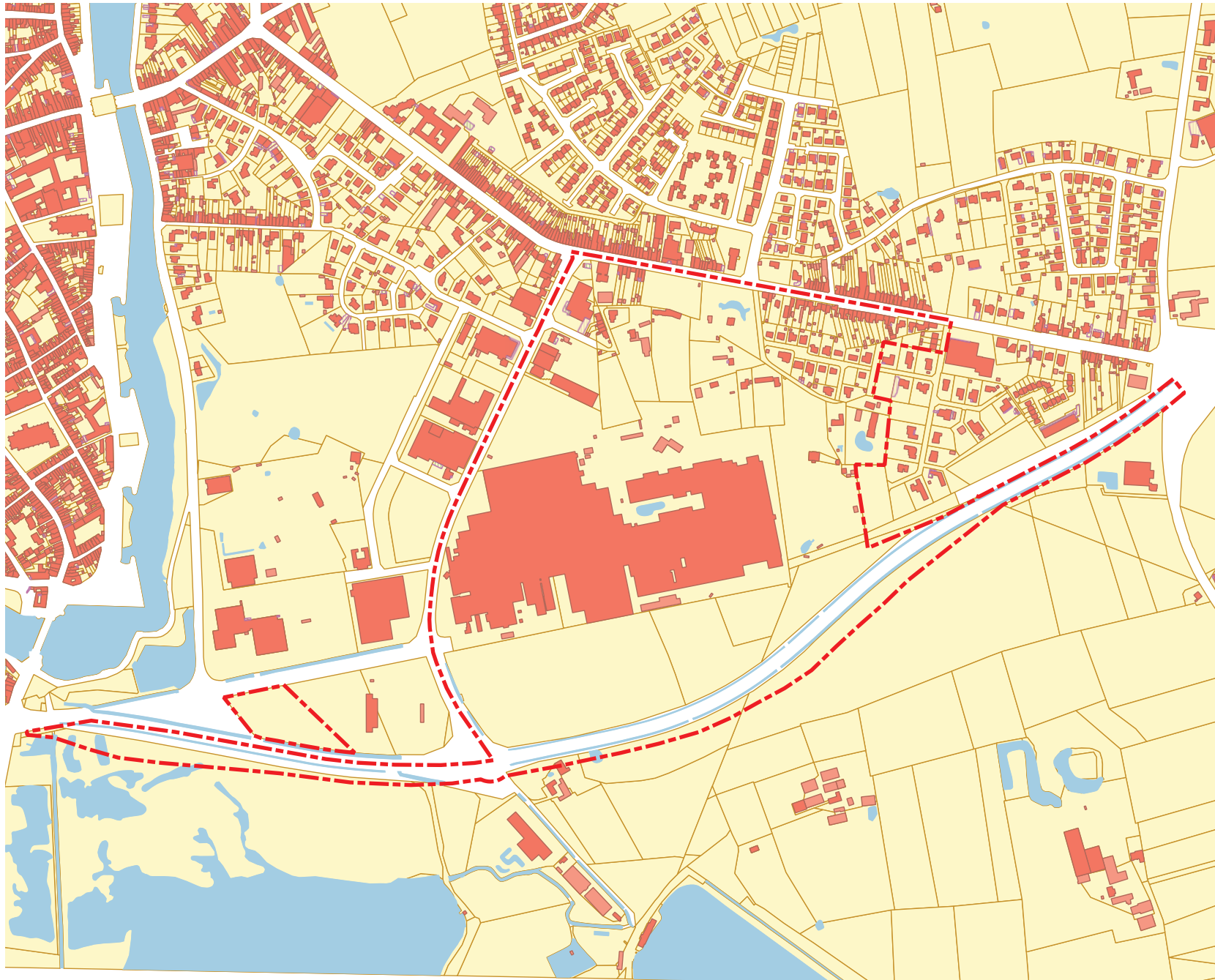


Legende

-  contour
-  fietstunnel
-  bovenlokaal - gemengd
-  bovenlokaal - erftoegang
-  +++ bovenlokaal - gescheiden
-  ---- bovenlokaal - pad
-  lokaal - gemengd
-  +++ lokaal - gescheiden
-  ---- lokaal - pad
-  - - niet geclassificeerd - erftoegang
-  +++ niet geclassificeerd - gescheiden
-  ---- niet geclassificeerd - pad
-  fietsknooppunt
-  netwerk fietsknooppunten

Datum: 19.03.2019
 Schaal: 1:7.500





Legende

- contour
- kadastraal perceel
- bijgebouw
- hoofdgebouw
- afdak
- ingezonken garagetoegang
- trap
- verdieping
- zichtbare onderkeldering
- water

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:6.500



Kaart 5: plangebied - clusters en deelgebieden



Legende

contour

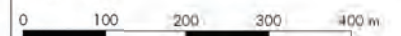
clusters

- 1 wonen
- 2 park met wonen
- 3 bedrijvigheid
- 4 sport
- 5 open ruimte

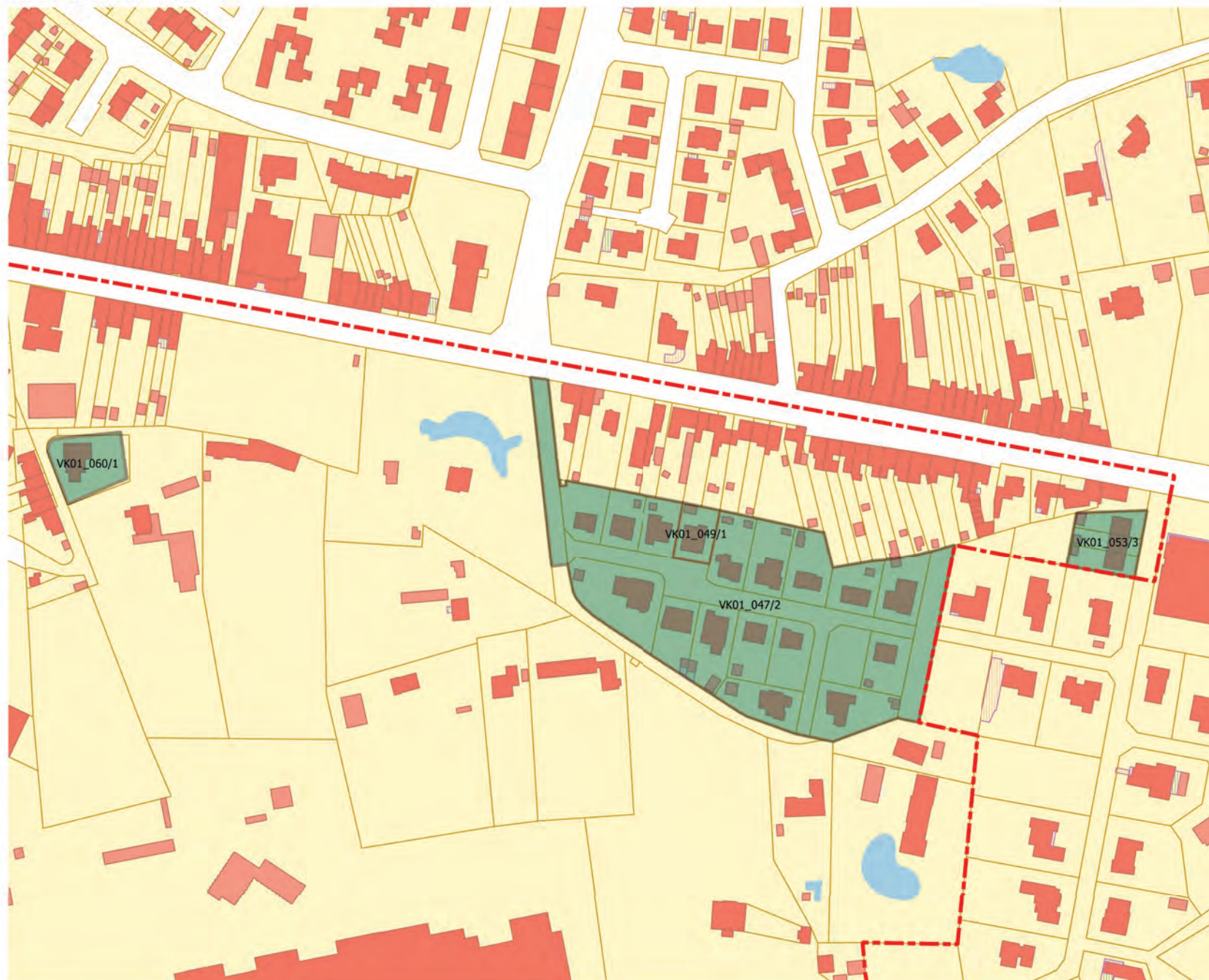
deelgebieden - scp

- 11 steenwegontwikkeling Meenseweg/N8
- 12 verkaveling Weldadigheidstraat/Steenovenstraat
- 21 militaire begraafplaats
- 221 park Meenseweg
- 222 park Picanol
- 23 centraal woongebied
- 24 woonontwikkeling zijweg Meenseweg
- 31 zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan
- 32 site Picanol
- 33 uitbreidingszone Picanol
- 4 sportzone
- 5 zuidelijk open ruimtegebied

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:6.500



Kaart 6: plangebied - verkavelingen



Legende

- contour
- kadastraal perceel
- bijgebouw
- hoofdgebouw
- afdak
- ingezonken garagetoegang
- trap
- verdieping
- zichtbare onderkeldering
- verkaveling

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:2.000



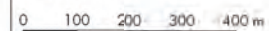
Kaart 7: plangebied en omgeving - verordenende plannen



Legende

-  contour
-  BPA Kasteelwijk (21.09.1992) - resterend deel
-  BPA Kruiskalside (21.09.1992)
-  BPA Zuiderring (12.07.1999) - resterend deel
-  RUP Kruiskalside II (04.09.2003)
-  RUP Kasteelwijk (05.07.2007) - resterend deel
-  RUP Vestingslandschap (16.07.2015)

Datum: 19.03.2019
 Schaal: 1:10.000



Kaart 8: plangebied en omgeving - waterlopen



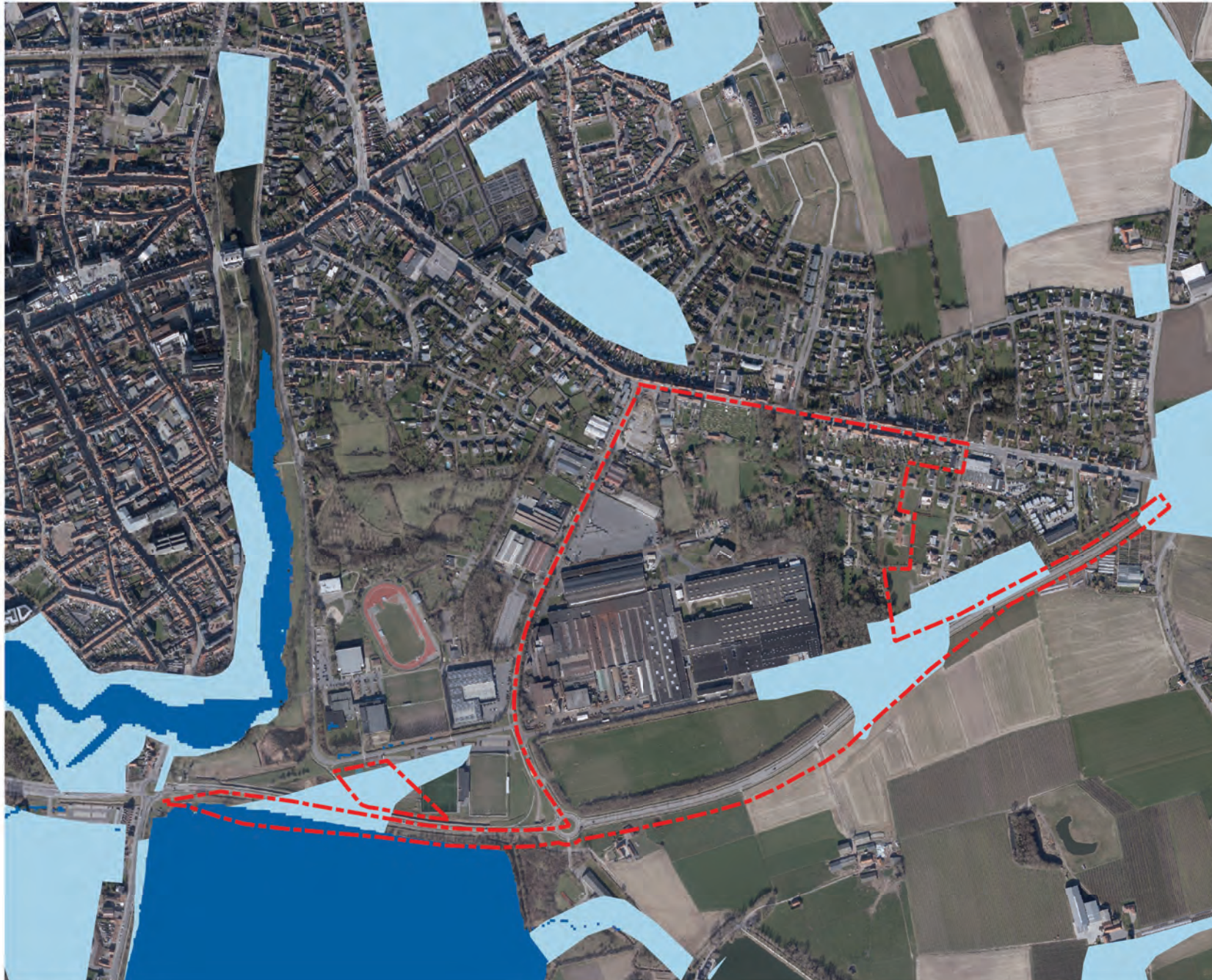
Legende

- contour
- geklasseerd, eerste categorie
- geklasseerd, tweede categorie
- niet geklasseerd




Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:7.500



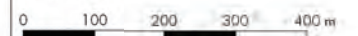
Kaart 9: plangebied en omgeving - overstromingsgevoelige gebieden 2017



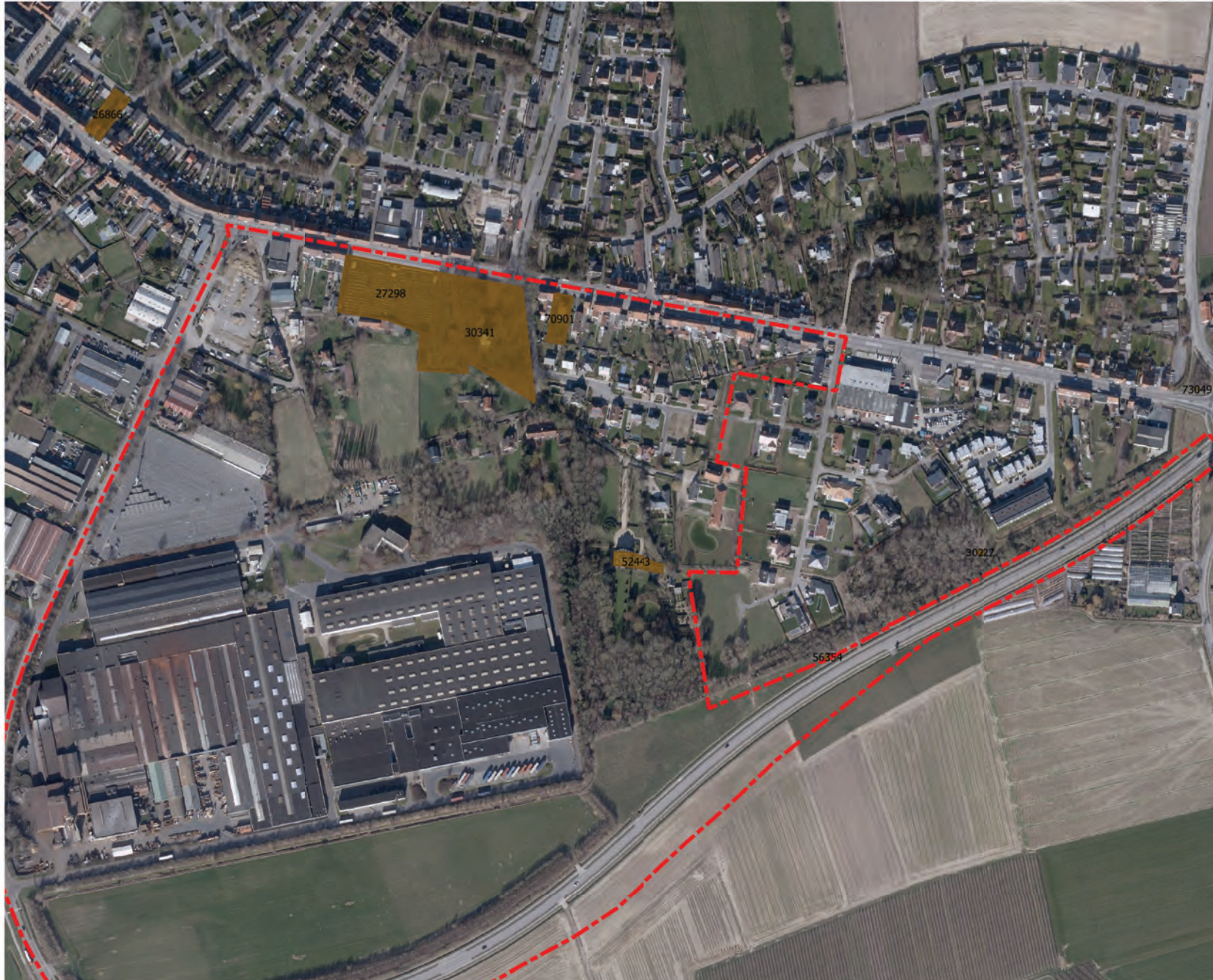
Legende

-  contour
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:7.500



Kaart 10: plangebied - vastgesteld bouwkundig erfgoed



Legende

-  contour
-  vastgesteld bouwkundig erfgoed

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:4.000

0 100 200 300 m



Kaart 11: plangebied en omgeving - beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten



Legende

- contour
- beschermde stads- en dorpsgezichten
- beschermde monumenten


Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:9.000



Kaart 12: plangebied en omgeving - vastgestelde landschappen



Legende

-  contour
-  vastgestelde landschappen



Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:7.500



Kaart 13: plangebied en omgeving - beschermde landschappen



Legende

-  contour
-  beschermde landschappen

Datum: 19.03.2019
Schaal: 1:7.500

