

Conformiteit met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002 en 19 juli 2002.

Verplichte inhoud van het gemeentelijk uitvoeringsplan (artikel 38 §1).

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is (bestemmingsplan).
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand (plan bestaande toestand): zie kaartblad 1 en toelichting p. 15
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan: zie memorie van toelichting, pagina 23.
5. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden: zie memorie van toelichting, pagina 20.

INHOUDSOPGAVE

SITUERING PLANGEBIED GEWESTPLAN EN TOPOGRAFISCHE KAART	4
SITUERING PLANGEBIED LUCHTFOTO.....	5
SITUERING RUIMTELIJKE PLANOLOGISCHE CONTEXT / VECTOREN EN RELATIES	6
1. INLEIDING	7
2. BELEIDSCONTEXT EN VISIE	8
2.1. Beleidsnota 1995 – 2000.	8
2.2. Ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied geformuleerd in het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.	8
2.3. Sectorale doelen	10
2.3.1. Woonbehoeften	10
2.3.2. Mobiliteit.	11
2.3.3. Verweving met economische activiteit	12
2.3.4. Groenvoorziening – Natuurontwikkeling.	12
3. AANLEIDING, MOTIVERING EN STAVING VAN HET PLANNINGSINITIATIEF	14
3.1. Huisvesting - woonbehoeften – differentiatie.	14
3.2. Mobiliteit	16
3.3. Ambachtelijke activiteit.	17
3.4. Groenvoorziening – natuurontwikkeling.....	17
4. SITUERING VAN HET RUP	18
4.1. Ligging en hoogte.....	18
4.2. Gebiedsomschrijving.....	18
4.3. Situering binnen het gewestplan.	18
4.4. Historiek van het plan.....	18
5. RELATIE EN CONFORMITEIT MET HET GEWESTPLAN – JURIDISCHE TOESTAND	20
5.1. Relatie en conformiteit met het gewestplan.	20
5.1.1. Ruimtebalans.	21
5.2. Bouwverordeningen.	21
5.3. Juridische toestand.	22
5.3.1. Stedenbouwkundige vergunningen / bouwvergunningen.	22
5.3.1. Verkavelingvergunningen.....	22
6. RELATIE MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	23
6.1. Informatief gedeelte.	23
6.1.1. Confrontatie vraag en aanbod woongelegenheden.	23
6.1.2. Knelpuntenformulering.	23
6.1.3. Actuele planningsinitiatieven.....	23
6.2. Richtinggevend gedeelte.....	24
6.2.1. Ruimtelijke concepten.	24
6.2.2. Sector doelstellingen.....	24
6.2.3. Gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied leper.....	25

6.3. Bindend gedeelte.	26
7. TOETSING AAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (PRS)	27
7.1. Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.	27
7.2. Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur.	28
7.3. Gewenste ruimtelijk structuur verkeer en vervoer.....	28
8. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - RICHTINGGEVEND	30
8.1. Inleiding.....	30
8.2. Gemeenschappelijke bepalingen.....	30
8.3. Inhoudelijke toelichting en duiding van de bestemmingszone.....	31
8.3.1. Zone voor open bebouwing – wonen (zone 1).....	31
8.3.3. Zone voor verdichte bebouwing – wonen (zone 3).....	32
8.3.4. Zone voor appartementsbouw (zone 4).....	33
<i>Projectzone - definitie – kwaliteitsdoelstelling</i>	34
8.3.5. Zone voor ambachtelijke bedrijven (zone 5).....	35
8.3.6. Zone voor bos en natuurontwikkeling (zone 6).....	36
8.3.7. Zone voor lokale weg en aanhorigheden (zone 7).....	37
8.3.8. Zone voor openbaar groen (zone 8).....	38
8.3.9. Bouwvrije zone wonen (zone 9).....	38
8.3.10. Zone voor buffergroen (zone 10).....	39
9. INFORMATIEVE BIJLAGEN	40
BIJLAGE 9.1. Advies Afdeling Ruimtelijke Planning dd. 8 april 1998 (RP 4.16/33011/101.1) inzake de woningbehoefte studie.....	41
BIJLAGE 9.2. Advies Gemachtigde Ambtenaar bouwaanvraag nv Mottrie dd.23 mei 1997 (8.11/33011/1830.5).....	47
10. PROCEDURELE BIJLAGEN	49
BIJLAGE 10.1. Besluit Bestendige Deputatie van 19 december 2002 omtrent het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II	50
BIJLAGE 10.2. Schriftelijke adviezen voorontwerp naar aanleiding van de plenaire vergadering.....	51
BIJLAGE 10.2.1. Advies Instituut voor het Archeologisch Patrimonium dd. 24.01.2003.....	52
BIJLAGE 10.2.2. Advies Exploitatie Wegen West-Vlaanderen dd. 03.02.2003	53
BIJLAGE 10.2.3. Advies ROHM West-Vlaanderen dd. 04.02.2003.....	54
BIJLAGE 10.2.4. Advies Afdeling Land dd. 05.02.2003	55
BIJLAGE 10.2.5. Advies Provinciale Planologische Dienst dd. 05.02.2003	56
BIJLAGE 10.2.6. Advies NMBS dd. 06.02.2003	57
BIJLAGE 10.3. Verslag plenaire vergadering voorontwerp rup Kruiskalsijde II.....	58
BIJLAGE 10.3.1. Schiftelijke reactie op het verslag plenaire vergadering voorontwerp rup Kruiskalsijde II.....	62
BIJLAGE 10.4. Uittreksel Gemeenteraad dd. 7 april 2003 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP Kruiskalsijde II.....	63
BIJLAGE 10.5. Bekendmaking van het openbaar onderzoek.....	64
BIJLAGE 10.6. Proces verbaal opening openbaar onderzoek	65
BIJLAGE 10.7. Ministerieel besluit dd. 17 juni 2003 houdende advies over RUP Kruiskalsijde II	66

BIJLAGE 10.8.	Advies Bestendige Deputatie dd. 12 juni 2003 .	67
BIJLAGE 10.9.	Proces verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek	68
BIJLAGE 10.10.	Verklaring van openbaarmaking van het openbaar onderzoek	69
BIJLAGE 10.11.	Advies werkgroep GECORO dd. 21 juni 2003	70
BIJLAGE 10.12.	Eindadvies GECORO dd. 21 juni 2003	71
BIJLAGE 10.13.	Gemeenteraadsbesluit dd. 7 juli 2003 houdende definitieve vaststelling van het RUP Kruiskalsijde II.	76

SITUERING PLANGEBIED GEWESTPLAN EN TOPOGRAFISCHE KAART

SITUERING PLANGEBIED LUCHTFOTO

SITUERING RUIMTELIJKE PLANOLOGISCHE CONTEXT / VECTOREN EN RELATIES

1. INLEIDING

Het plangebied van het ontwerp rup Kruiskalsijde II situeert zich in het oosten van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De vraag naar een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, inzichten nopens de toekomstige verkeersstromen in de directe nabijheid van het plangebied, het bieden van voorwaardelijke economische ontwikkelingskansen voor ambachtelijke bedrijvigheid en de instandhouding van een semi-natuurlijk bosbestand, P-gebied op gewestplan, liggen mee aan de basis van de beslissing om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het gebied. Het behoud van het structurerende intrinsiek waardevol groen lint (oude spoorwegbedding met niet gerealiseerde ingegraven opslag- en stalplaats), wil de toekomstige woonfunctie maskeren t.a.v. de verkeersfunctie van de Zuiderring.

Voorliggend uitvoeringsplan was reeds voorwerp van een gestarte goedkeuringsprocedure maar doorstond de planologische toets niet.

De verdere afhandeling werd gekoppeld aan de realisatie van de Zuiderring. Op zijn beurt werd de programmatie van de Zuiderring gerelateerd aan de goedkeuring van het gemeentelijk mobiliteitsplan en het verkrijgen van een bouwvergunning.

Aan alle voorwaarden is heden voldaan.

Nadat aan alle voornoemde voorwaarden was voldaan werd een nieuw planningsinitiatief onder de noemer van een rup genomen.

In zitting van de Bestendigde Deputatie van 19 december 2002 werd het ontwerp rup van goedkeuring onthouden.

Onderhavig plan wil een bijgestelde versie zijn van het aanvankelijk opgemaakte ontwerp rup dat met eenparigheid van stemmen werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Ieper op 7 oktober 2002.

2.1. Beleidsnota 1995 – 2000.

In haar beleidsnota 1995 – 2000 formuleert het stadsbestuur een aantal doelstellingen rond huisvesting, verkeersleefbaarheid en natuurontwikkeling. Onder andere werd gesteld dat een woningbehoefte onderzoek zou worden uitgevoerd.

In functie van de berekende behoeften, moeten dan stappen worden ondernomen om in een (bijkomend) aanbod te voorzien. In de conclusies van de globaal gunstig geëvalueerde woningbehoefte studie (zie verder) wordt gesteld dat binnen het stedelijk gebied het beleid gericht is op een verdichting en differentiatie van de woningvoorraad.

2.2. Ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied geformuleerd in het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

In het kader van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2 oktober 2000) worden ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied van Ieper aangegeven. Een aantal gewenste ontwikkelingen hebben betrekking op het plangebied (zie pag. 49 – 50).

“In zijn algemeenheid blijft het principe van gebundeld deconcentreren van verschillende woningtypen in het perifere stedelijk gebied gehandhaafd. M.a.w. zal gestreefd worden om de verschillende types van verkavelingen (tot ± 4ha) verspreid te laten voorkomen in het stedelijk gebied.

Het binnenstedelijk gebied (intra muros) behoeft een specifieke aanpak. In het licht van de gestelde doelen (zie supra) zal een bouwverordening worden uitgewerkt waarin zowel de context van wederopbouw als de beoordeling van bestemmingswijzigingen aan de orde zijn. In centrumstraten met gemengde functies moet ervoor gezorgd worden dat altijd de woonfunctie aanwezig blijft. In de binnenstad is reeds 15 jaar lang een tendens van woonverdichting aanwijsbaar. Appartementbouw enerzijds en ‘huisjesmelkerij’ anderzijds liggen hier aan de basis. Appartementbouw kan verder als woonvorm worden aanvaard, evenwel rekening houdend met de architecturale context (“de maat van de straat”, “behoud van wat goed is”) en met de urbanistische context. Binnengebieden voor woonblokken moeten zoveel mogelijk van bebouwing worden gevrijwaard zodat privaat stedelijk groen tot zijn recht komt. Parkeergelegenheid (één stalplaats per woning) wordt waar mogelijk ondergronds gebracht. Om de verkeersleefbaarheid te verhogen zullen alle woonstraten in principe in de zone 30 worden opgenomen.

In het perifere gebied onderscheiden zich drie concentratiegebieden van reserves (s.l.) aan “bouwgrond”. In het westen ± 15ha gelegen in woongebied, in het noorden ± 10ha, in het oosten ± 25ha (5ha woongebied en 20 ha woonuitbreidingsgebied).

Voor het westelijke reservegebied wordt gestreefd een gemiddelde woningdichtheid van 20 woningen/ha te halen (160 woningen op gemiddeld 435 m² kaveloppervlakte). Ten aanzien van het massieve stuk woongebied grenzend aan de Capucienenstraat zijn nog geen bijgestuurde ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld (open bebouwing BPA Westsector). Aansluitend aan de woonzone Ter Olmen is in '94-'95 een speelbos (9 ha) aangeplant. Binnen een 5-tal jaar kan dit als dusdanig worden gebruikt.

De reserves woongebied in het noorden van de stad hebben duidelijke potenties naar hoge dichtheden toe. De meerlagige bebouwingsbouw is via een stedenbouwkundig voorschrift mogelijk gemaakt. In ongeveer 5 ha zal een woondichtheid van 80 tot 120 woningen/ha worden gerealiseerd. In de reserve grenzend aan de Velodroomstraat zullen –gelet op de vastgestelde ordening- dichtheden van 11 à 15 woningen/ha worden bereikt. In dit stadsdeel komen verspreid en geënt op de zachte verbindingen, openbare groenzones voor.

De reserve aan woongebied in het oosten is eerder beperkt. De woongebieden ten noorden van Picanol (cfr. BPA Kasteelwijk) hebben een gemiddelde dichtheid van max. 20 woningen/ha. Om evenwel in een voldoende gedifferentieerd aanbod te voorzien en gelet op het feit dat residentiële kavels in leper in onvoldoende mate in verkavelingen aanwezig zijn, wordt voorgesteld om op korte termijn het woonuitbreidingsgebied tussen de Meenseweg en de Zuiderring planologisch te ontsluiten voor residentiële bebouwing ($\pm 1.500\text{m}^2/\text{kavel}$).

Het woonuitbreidingsgebied tussen de sociale verkaveling van Hovelandpark (Ons Onderdak) en de Zonnebeekseweg wordt in principe niet aangesneden tijdens de planperiode. Niettemin wordt gesuggereerd om er enige segregatie van woningtypes te voorzien, in het bijzonder op deze gronden grenzend aan de sociale verkaveling. Verder is het aangewezen te onderzoeken of het niet wenselijk is een verzorgend centrum met winkel/horeca en diensten te voorzien in dit gedeelte van de (toekomstige) stad. Indien toch zou blijken dat goedgekeurde verkavelingen onvoldoende snel op de markt komen en/of onverkavelde woongebieden zoals aangeduid op het gewestplan niet worden verkaveld of bebouwd en er dus een tekort dreigt aan aanbodzijde, moeten maatregelen genomen worden om dit te stimuleren. In de eerste plaats wordt hier een uitbreiding van de bestaande fiscale maatregelen voorgesteld.

Indien op langere termijn toch een tekort aan woonzones zou ontstaan –bijvoorbeeld in het licht van onverwachte effecten vanwege FLV- kan het woonuitbreidingsgebied tussen de Meenseweg en de Zonnebeekseweg, invullende van zuid naar noord en rekening houdend met het aldaar gelegen leefbaar landbouwbedrijf, worden aangesneden. Aansluitend hierbij kan het oostelijk gelegen agrarisch gebied tot aan de Kruiskalsijde als zoekzone op lange termijn worden aangeduid.”

2.3. Sectorale doelen

2.3.1. Woonbehoeften

Alhoewel uit de woningbehoeftenstudie van 1997 –geactualiseerd in het informatief deel van het GRS (pag. 199 e.v.) blijkt dat er in principe een voldoende ruim aantal kavels op de markt kunnen worden gebracht (tijdshorizon 2007), bestaat de vraag naar eerder grote residentiële bouwloten. Typologie van de voorraad kavels in goedgekeurde verkavelingen laat toe te stellen dat het aanbod bouwloten met een oppervlakte van 5 à 7 are legio zijn. Loten met een oppervlakte van 10 are en meer zijn schaars en worden bovendien niet op de markt gebracht.

Ieper wenst haar rol als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied ten volle waar te maken. In deze context is het voorzien in een voldoende gedifferentieerd aanbod, ook m.b.t. de grotere kavels, een opdracht. Complementair aan het toenemend aanbod appartementen (meerlagige bebouwing met grote dichtheid) is deze keuze vanuit ruimtelijk planologisch oogpunt te verantwoorden. Op het niveau van het stedelijk gebied Ieper wordt aldus m.b.t. nieuwe woningbouwinitiatieven een gemiddelde dichtheid van meer dan 25w/ha gehaald (zie verder).

O.a. in het licht van de aanwezigheid van het metaalverwerkend en metalurgisch bedrijf Picanol-Proferro, de gewenste economische ontwikkelingen op het bedrijvenpark aan de Noorderring-Briekestraat-Pilkemseweg (Ter Waarde) en de fusieoperatie Ziekenhuis Jan Yperman wordt de vraag acuter. Ondergeschikt aan deze vaststellingen wordt het College van Burgemeester en Schepenen geconfronteerd met vragen tot samenvoegen van bebouwbare kavels en afwijkingsvragen, vnl. met betrekking tot terreinbezetting, bouwdiepten,... die niet bestaande zijn met het gangbare toetsingskader van de vele BPA's. Het wijzigen van de stedenbouwkundige bepalingen in nagenoeg volledig gerealiseerde verkavelingen/BPA's komt het stadsbestuur bovendien als onverantwoord over.

Gezien de ligging van het plangebied nabij de secundaire verbindingsweg N37 richting A19 (verbinding met hoofdwegenet - andere economische knooppunten) en gezien de bij het bestuur bekende intenties van een eigenaar in het plangebied, lijkt het woonuitbreidingsgebied aan de Meenseweg het meest aangewezen te voorzien in een specifiek aanbod van relatief grote bouw kavels (gemiddelde oppervlakte 1.500m²).

Naast de vraag naar residentiële kavels bestaat een tekort aan sociale huur- en koopwoningen in het klein stedelijk gebied van Ieper. Ondanks het gegeven dat op 31/12/2000 8,42% van de Ieperse gezinnen een sociale huurwoning betrekken, moeten op middellange termijn zo'n 164 huurwoningen bijkomend worden voorzien om de gedefinieerde minimum minimumnorm¹ te behalen (10%). De minimum minimumnorm voor het

¹ Meulemans, B., De Decker, P. & Geurts, V. in 'doelgroepenonderzoek' (1996). Zie ook De Decker P. in 'wonen in de westhoek, feiten, problemen en perspectieven', eindrapport, 2000

arrondissement Ieper werd door P. De Decker (2000) bepaald op 6,8 %. Deze grootte kan voor het arrondissement Ieper worden gedifferentieerd voor woonkernen, hoofdorpen en kleinstedelijk gebied als volgt: minstens 5% sociale huurwoningen in de woonkernen, 7,5 % in de hoofdorpen en minstens 10% sociale huurwoningen in het kleinstedelijk gebied van het arrondissement. De voortschrijdende gezinsverdunding en immigratie van allochtone bevolkingsgroepen zal de vraag proportioneel doen toenemen. Verschillende elementen wijzen erop dat aan de behoefte aan sociale huurwoningen het best voldaan wordt door het voorzien in woningen met een beperkt aantal (maximum 2) slaapkamers. Zo blijkt uit een onderzoek naar de typologie van de kandidaat huurders op basis van gegevens van de plaatselijke sociale huurmaatschappij dat 42% van de kandidaat-huurders alleenstaanden zijn en dat 31% gezinnen zijn bestaande uit twee personen (16% kinderloze koppels, 15% één-oudergezinnen met één kind). Daarnaast is er recent onderzoek naar de woonsatisfactie van de sociale huurder die een sociaal appartement bewoont². Op basis van deze vaststellingen en het revalidatieoogpunt dringt het woningtype van meersgezinswoning zich op.

2.3.2. Mobiliteit.

Reeds lang is sprake van de zuidelijke ring rond Ieper. Ze is het sluitstuk tussen de reeds gerealiseerde N37 tussen de "Kruiskalsijde" en de A19 en de rotonde aan de Rijselsepoort. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (goedgekeurd door de Minister dd. 6 maart 2002) is deze sectie van de N37 gecategoriseerd als een secundaire weg categorie II.

In het gemeentelijk mobiliteitsplan (Gemeenteraad dd. 6 maart 2000) wordt deze sectie als secundaire weg categorie I voorgesteld. Deze sectie heeft ngl. de voorgestelde beleidskeuze hoofdzakelijk een verzamelende en verdelende/ontsluitende functie of verbindende functie. Bij de categorie secundaire weg II krijgt naast het autoverkeer ook de vervoersmodi openbaar vervoer en fietsverkeer een specifieke aandacht.

De geplande maatregelen in het kader van het gemeentelijk mobiliteitsplan voorzien in een langfietspad aan beide zijden van de Zuiderring waarop het fietsverkeer (woon-, werk-, schoolverkeer), kan op ontsluiten. Binnen dit kader dient voor zowel autoverkeer, fietsverkeer en voetgangers, een verkeersconcept van verkeersleefbaarheid aangereikt. Door de bedding van de N37bis te hertracéren (herziening BPA Zuiderring, MB van 12.07.1999) werd het mogelijk gemaakt het P-gebied gelegen in het zuiden van het

² PANNECOUCKE, I., GEURTS, V., VAN DAM, R., e.a., *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting. Eindrapport*. Ufsia, Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad (OASeS) – Centrum voor Sociaal Beleid (CSB), Antwerpen, februari 2001.

plangebied integraal te behouden. Dit P-gebied kan door zijn voorkomen (o.a. reliëf en vegetatie) de aan te leggen Zuiderring maskeren t.a.v. het aanpalende woon(uitbreidings)gebied. Het kan de fietsers een aangename fietsomgeving bieden. Binnen het plangebied van onderhavige rupe is een strook openbaar groen in het ZW en het O, langs de Zuiderring te voorzien (verderzetting en integratie bestemmingen BPA Zuiderring).

Binnen het plangebied is in functie van de leefbaarheid van het woongebied aandacht te besteden aan de verkeersveiligheid. Het gebied is in principe verkeersluw, het heeft geen enkele verbindingfunctie m.b.t. het autoverkeer. De ontsluiting van het woongebied voor autoverkeer is gericht op de Meenseweg (lokale weg categorie II met verzamelfunctie). De ontsluiting van het woongebied voor de fietser gebeurt via op het noordelijke dubbelrichtingsfietspad langs de Zuiderring en de fietsinfrastructuur van de Meenseweg. Indien nodig kan in een bijkomende geluidswering worden voorzien teneinde de verdraagzaamheid van de woonfunctie en verkeersfunctie te optimaliseren.

2.3.3. Verweving met economische activiteit

Binnen het plangebied zijn een 4-tal ambachtelijke bedrijven gevestigd. Het zijn een concessiehouder-garagewerkplaats, een goed uitgerust tankstation, een meubelontwerper-schrijnwerkerij en een verkooppunt-garagewerkplaats voor terreinwagens.

Drie van deze vier genoemde bedrijven zijn historisch vergroeid met de site (Meenseweg) waardoor de draagkracht van de bestaande woonomgeving en de verkeersfunctie langs de Meenseweg als voldoende hoog kan worden beschouwd. Het vierde bedrijf vestigde zich recent. Het situeert zich eveneens langs de Meenseweg t.h.v. het rondpunt.

Via stedenbouwkundige randvoorwaarden (o.a. afstandszonering) kan de verweving t.a.v. de ontworpen woonomgeving worden tot stand gebracht zodat ook daar de draagkracht voldoende groot blijft om naast elkaar te blijven functioneren. Gezien de zichtlocatie (o.a. de N37bis) van het bedrijf ter hoogte van het rondpunt, moet bijzondere aandacht besteed worden aan het ruimtebeslag en het ruimtelijk voorkomen van voornoemd "blikvangend" bedrijf.

2.3.4. Groenvoorziening – Natuurontwikkeling.

Het groengebied (oppervlakte ± 1,57ha) is ontstaan in de context van de gewezen spoorweg Ieper-Roeselare en zou op het breedste gedeelte (40 à 50 m) worden ingericht als opslag-, stal- en werkplaats, wat echter nooit is uitgevoerd (2^{de} helft 19^{de} eeuw).

Na WO II bleef het gebied vrijwel onaangeroerd. Vanwege de relatief diepe ingraving (± 4m) ontstaat een duidelijk microklimaat, vergelijkbaar met een holle weg: een windluw, zacht en gelijkmatig klimaat, waar veel ongewervelde diersoorten positief op reageren (vb. insecten,

slakken, spinnen). Dit grote aanbod van kleine fauna trekt grote diersoorten aan: vogels, zoogdieren. Door het ontbreken van menselijke bemoeienissen kon het gebiedje vrijwel totaal spontaan evolueren. Momenteel bevindt dit natuurbosje zich in de ontwikkelingsfase van de berk. Dit is een tussenstadium waarbij de bosbodem zich kan voorbereiden om ook hardhoutsoorten te laten opgroeien. Es en esdoorn zijn reeds aanwezig. Eik; linde, haagbeuk werden (voorlopig) nog niet aangetroffen. Naast de berk (in alle maten en leeftijden, oudste opgegroeid vanaf 1918 - einde WO I), horen ook de wilgen, abeel en populier tot dit stadium. De meidoorn is de dominerende struiksoort. De grote stamomtrekken en monumentale ontwikkelingen wijzen ook nu weer op spontane, onverstoorde, evoluties. De struiklaag wordt verder aangevuld met braam, vlier, hazelaar, sleedoorn en wilde roos.

Het bosje "De Leegte" is een zeldzaam voorbeeld van onverstoorde, spontane bosontwikkeling met alle kwaliteiten van een natuurbos. Dit gebied wordt in de biologische waarderingskaart gewaardeerd als biologisch zeer waardevol. De beperktheid van de oppervlakte wordt gecompenseerd door een bestaande houtkant op het tracé van de oude spoorwegbedding (complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen in de biologische waarderingskaart) waardoor migratiepotentieel met andere waardevolle gebieden in het Ieperse wordt ontwikkeld. Het is echter niet gewenst om dit bosje recreatief te ontsluiten. Het beheer van het gebied moet zich richten op het kanaliseren en beperken van de invloeden vanuit de randen. Het bosje functioneert in zijn huidig voorkomen (hoogopgaande waardevolle vegetatie, reliëf met talluds) als een scheidende barrière met de recent aangelegde Zuiderring. Zowel geluids- als visuele hinder zullen er door worden verminderd.

Gezien de hoge uniciteitwaarde en het vermogen van het bos de residentiële zone kwalitatief te begeleiden, is het te verantwoorden dat het bosperceel kosteloos wordt overgedragen aan het stadsbestuur in het kader van de aflevering van de verkavelingsvergunning (art. 105 decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening gewijzigd bij decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002 en 19 juli 2002).

3. AANLEIDING, MOTIVERING EN STAVING VAN HET PLANNINGSINITIATIEF

De vraag naar een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, met inbegrip van sociale woningen, inzichten nopens de verkeersstromen in de directe nabijheid van het plangebied, het bieden van voorwaardelijke economische ontwikkelingskansen voor ambachtelijke bedrijvigheid en de instandhouding van een semi-natuurlijk bosbestand, liggen mee aan de basis van de beslissing om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor het gebied. In onderhavige rupe worden met betrekking tot de vier beleidscategorieën, m.n. huisvesting, mobiliteit, ambachtelijke bedrijvigheid en groen, beleidsopties genomen. Bij de stedenbouwkundige realisatie ervan worden ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen nagestreefd. Vooral met betrekking tot de invulling van de residentiële woonbehoeften wordt het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied met statistisch onderzoek gestaafd.

3.1. Huisvesting - woonbehoeften – differentiatie.

In het informatief gedeelte van het GRS is gesteld (i.c. luik 'Toekomstige woningbehoefte, pag. 199 – 223) dat een hoger percentage bijkomende woningen wordt toegekend aan het stedelijk gebied, nl. 60% en een lager aan het buitengebied, nl. 40% (cf. Woningbehoeftenstudie Ieper 1997) dan het voorbije decennium het geval was. In de periode 1997-2007 zullen dan volgens het GRS ongeveer 655 bijkomende woonegelegenheden in het stedelijk gebied (= ± 60 per jaar) en 436 bijkomende woonegelegenheden in het buitengebied moeten worden voorzien om tegemoet te komen aan de bijkomende woningvraag t.a.v. de zgn. gesloten bevolkingsprognoses. Met betrekking tot deze optie van het GRS is geen bijkomende aansnijding van woonuitbreidingsgebieden noodzakelijk (zie ook p. 42 woningbehoeftenstudie). In het GRS is wel geformuleerd dat ten aanzien van de vraag naar residentiële bouwkevels moet worden onderzocht om een woonuitbreidingsgebied in de stadsrand aan te snijden (zie ook p. 58 woningbehoeftenstudie). Het PRS werd definitief vastgesteld door de Provincieraad in zitting van 22 juni 2001 en bijgesteld in zitting van 29 november 2001. Deze bijstelling betreft o.a. de toebedeling van het aantal woonegelegenheden (1.550, waarvan 85% te realiseren in stedelijk gebied). De bijgestelde versie werd voorzien van ministeriële goedkeuring op 6 maart 2002. Het plan komt –gelet op de 85% / 15% verhouding- zeker tegemoet aan de toebedeelde woonfunctie van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Met de planologische aansnijding van het woonuitbreidingsgebied wordt niet beoogd het zgn. reservepakket (20%) aan te spreken. Volgens het PRS zullen in de periode 1991 tot 2007 een 1.318 (= 1.550 x 0,85) woonegelegenheden moeten worden voorzien in het stedelijk gebied (dit is ± 75 per jaar).

Gezien het streven naar differentiatie in het aanbod van woningtypes ruimte heeft -in het bijzonder met betrekking tot residentiële woningen op grote kavels- moet in combinatie met voornoemde provinciale doelen woonuitbreidingsgebied worden aangesneden. In het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Ieper zal verder onderzocht worden hoe de taakstelling van het PRS moet worden gerealiseerd.

Uit berekeningen³ blijkt dat in de periode 1991 – 2001 (11 jaar) reeds 704 wooneenheden van deze 1.318 (± 53%) zijn gebouwd. Het voorzien van minstens 614 bijkomende woningen in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied binnen de tijdshorizon van zowel het GRS als het PRS (2007) is een aandachtspunt voor het te voeren stedelijke huisvestingsbeleid. Renovatie- en woonvernieuwingsprojecten in de binnenstad, verdichtingsinitiatieven in het perifere gebied (haven, Noordsector A) alsook het voorliggend rupeel zijn hierbij instrumenten.

Zoals hoger reeds vermeld, blijkt uit diverse vragen –o.a. vanuit de vastgoedsector- dat in Ieper een uitgesproken behoefte bestaat aan bouwgronden met een uitgesproken residentieel karakter - type grote kavels. Tevens wordt dit tekort in de regio door de GOM-West-Vlaanderen in meerdere publicaties beschreven, alsook aangehaald in het advies van de gemeenteraad dd. 3 februari 1997 nopens het ontwerp RSV en in het préadvies nopens het provinciale structuurplan (zie Gemeenteraadsbesluit van 4 december 2000).

Deze beleidskeuze is overeenkomstig de globale beoordeling van de woningbehoefte studie waarin expliciet is vermeld dat binnen het stedelijke gebied het beleid gericht is op verdichting en differentiatie van de woningvoorraad (zie p. 6/6 van deze beoordeling dd. 8 april 1998, gevoegd als bijlage 9.1. – pag 41). Ook de vraag naar een bijkomend aanbod sociale huur- en koopwoningen blijft bestaan (zie hoger p. 10 en 11).

Door het aansnijden van het op het gewestplan aangeduide woonuitbreidingsgebied kunnen een 25-tal residentiële kavels van ± 1.500m² in een niet conflicterende omgeving op de markt worden gebracht. Er wordt tevens voorzien in een 15 tot 20 kleinere kavels en 20 tot max. 30 sociale appartementen.

Deze benadering is overeenkomstig de principes van het RSV: tegenover dit aanbod van vrij grote kavels in het stedelijke gebied staat een aanbod van kleinere kavels (o.a. stadsverkavelingen) en woonvormen met hoge dichtheid elders in het stedelijke gebied van Ieper.

Dat het stedelijke gebied van Ieper recent werd geconfronteerd met een toenemende interesse voor de appartementenmarkt is onder meer het gevolg van het planologisch aanbod dat bestaande is in onder andere in het BPA Noordsector A, BPA Noordsector A Deel 2,

³ De berekeningen zijn gedaan op gegevens die door de Afdeling ROL worden bijgehouden over bouwaanvragen en –vergunningen.

BPA Ieperleekanaal, BPA Kalfvaart, BPA Posthoornwijk, ... Naast dit aanbod is er ook een potentieel in de binnenstad en het havengebied (in ontwikkeling).

Tussen 15 juni 1998 en 31 december 2001 werden in het stedelijke gebied een 370 appartementen/studio's bouwvergund (!). Dit resulteert in een saldo van 310 potentieel bijkomende woonegelegenheden (na aftrek van gesloopte woningen). Van deze 370 vergunde appartementen/studio's waren er op 31/12/2001 135 woonegelegenheden gerealiseerd en waren er 170 in opbouw. Door de projectontwikkelaar van het huisvestingsproject aan de Westkaai (strategisch project GRS p. 52) is het aantoonbaar (werfinrichting) dat effectief tot realisatie zal worden gekomen. Van een klein aantal appartementen is niet zeker of ze zullen worden gebouwd.

Statistisch onderzoek wijst verder uit dat het gemiddeld aantal woningen per ha m.b.t. voornoemde vastgoedinitiatieven 113 bedraagt. Simulatie laat besluiten dat de recent vergunde appartementsbouw (effectief gerealiseerd + gestart) goed is voor 303 woonegelegenheden op een oppervlakte van 2,7 ha (netto).

In voorliggend rup zouden ± 70 woningen op 5,6 ha worden gebouwd. M.a.w. zou binnen het kader van het beschouwde woningaanbod –373 woningen op 8,3 ha- een globale netto dichtheid van 45 woningen per hectare worden bekomen, wat neer komt op een bruto dichtheid van om en bij de 36 woningen per ha (incl. wegenis en openbaar groen).

Hieruit volgt dat de gestelde doelen m.b.t. woondensiteiten in stedelijke gebieden, zoals gesteld in het RSV (25 woningen/ha), op het terrein effectief zullen worden ingevuld.

Bijkomende recente planningsinitiatieven zijn o.m. het RUP Kalfvaart dat op heden in openbaar onderzoek ligt en ± 160 bijkomende woonegelegenheden voorop stelt, de realisatie van de reconversie van de oude Picanol-site in de Polenlaan goed voor ± 40 woningen (een bouwprogramma voor het geheel van de Picanol-site dat vertrekt vanuit het vooropgestelde programma van de stad Ieper met publieke voorzieningen voor “Het huis van het boek”, “de muziekacademie”, “academie beeldende kunsten” en suggesties voor de invulling van private bouwprogramma's en overige publieke ruimten) en het planningsinitiatief RUP Minneplein, dat o.a. het voetbalterrein herbestemd tot woongebied.

Onder andere met deze bijkomende recente planningsinitiatieven, zal het aantal woonegelegenheden in het stedelijke gebied numeriek toenemen waardoor de bruto dichtheid in positieve zin zal toenemen.

3.2. Mobiliteit

Zie ook 2.3.2.- pag. 11.

In aansluiting met bestaande of geplande voet- en fietspaden wordt binnen het plangebied in voldoende mate in voet- en fietspaden voorzien zodat alternatieve vervoersvormen worden gestimuleerd en aansluiting krijgen met het dubbelrijfietspad ten noorden van de Zuiderring.

Met betrekking tot de Meenseweg wordt bij een eventuele heraanleg via de stedenbouwkundige voorschriften herinrichtingperspectieven geboden zowel qua uitvoering (groenaanleg, ...) als m.b.t. verkeersveiligheid.

3.3. Ambachtelijke activiteit.

Er stelt zich op vlak van ambachtelijke bedrijvigheid de nood om een oplossing te bieden aan een aantal knelpunten. Onder andere moet het voorzien van een zone met minder intense ambachtelijke activiteit (o.a. parkeerfaciliteit/herstelplaats – stapelruimte - afstandszonering) en een bufferstrook tussen het aan te snijden woonuitbreidingsgebied en de twee bestaande bedrijfsactiviteiten langs de Meenseweg, i.c. de garagewerkplaats en tankstation, tegemoet komen aan de eisen van de leefbare omgeving. Daardoor wordt het bestaande bedrijf aanvaardbare ontwikkelingskansen geboden. M.a.w. kunnen beide bedrijven verder functioneren binnen een draagkrachtige omgeving (zie advies gemachtigde ambtenaar dd. 23 mei 1997, gevoegd als bijlage 9.2. – pag. 47).

Ook wil het voorliggend rup m.b.t. het perceel grenzend aan het rondpunt, specifieke randvoorwaarden opleggen teneinde te vermijden dat door een al te banale inrichting een hypothek wordt gelegd op het ruimtelijk voorkomen van dit hoekperceel met zijn bijzondere zichtlocatie. Schreeuwerige en grootschalige etalering van bedrijfsactiviteit en /of reclamevoering moet er worden vermeden. De bouwverordening van 6 oktober 1997 op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen aangebracht op vaste constructies, biedt hiertoe garanties.

3.4. Groenvoorziening – natuurontwikkeling

Zie ook 2.3.4. – pag. 12.

Tot slot wordt gewezen op de noodzaak tot het behoud van het groengebied (grotendeels P- op gewestplan) en de verdere uitbreiding ervan in BPA Zuiderring omwille van de intrinsieke kwaliteiten (gradiënten, successie, mesotroof ecosysteem,...) en de maskeringeffecten ervan t.a.v. elkaar mogelijks storende bestemmingen. Via stedenbouwkundige voorschriften worden de nodige garanties gecreëerd tot behoud, ontwikkeling en beheer van het groengebied.

Tot slot is het aangewezen dat het waterkwaliteitsbeheer en –kwantiteitsbeheer wordt afgesteld op de mogelijkheden die zich aanreiken in zone 5, zone 7 en de aanpalende zone 11 van het BPA Zuiderring. In het kader van een landschappelijk verantwoorde inrichting van dit (totaal)gebied, kan een verantwoord aangelegde bufferbekken (b.v. vijver met plasbermen) een meerwaarde zijn. Een zekere graad van transparantie en visuele openheid naar de Zuid-Westvlaamse heuvelrij toe zijn aan te bevelen.

4. SITUERING VAN HET RUP

4.1. Ligging en hoogte.

De gronden deel uitmakend van het rup situeren zich in de statistische sectoren A312 Kruiskalsijde en voor een klein deeltje in L192 - Vijverhoek en zijn gelegen tussen het BPA Kruiskalsijde (MB van 21.09.1992, nummer D3077/39), het BPA Zuiderring (MB van 12.07.1999, nummer D 3077/28), de Meenseweg en de rotonde t.h.v. de Maaldestedestraat / Kruiskalsijdestraat.

Het plangebied is ongeveer 10,5 ha groot.

Het hoogste punt in het noorden ligt op \pm 40m. Het plangebied helt af in zuidwestelijke richting tot 30m.

4.2. Gebiedsomschrijving.

Het rup wordt begrensd door :

- ten noorden: Meenseweg
- ten oosten: rotonde t.h.v. Maaldestedestraat – Kruiskalsijdestraat (“Kruiskalsijde”)
- ten zuiden: BPA Zuiderring
- ten westen: BPA Kruiskalsijde

4.3. Situering binnen het gewestplan.

De gronden gelegen binnen de grenzen van onderhavig rup hebben in het Gewestplan Ieper-Poperinge (KB van 14.08.1979) als bestemming :

- deels woongebied
- deels woonuitbreidingsgebied
- deels parkgebied
- deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- deze 3 laatste zones worden (deels) overlapt met reservatiegebied voor de aanleg van een verkeersweg

4.4. Historiek van het plan.

In 1977 werd aanvang gemaakt van de opmaak van een BPA voor het globale plangebied gelegen tussen de Kruiskalsijde, de Meenseweg, de spoorweg Ieper-Roeselare en het BPA Kasteelwijk (reeds daterend van 1957).

De procedure werd toen niet voleindigd.

In een tweede fase werd de opmaak hernomen, evenwel met uitsluiting van het plangebied van onderhavig rup. Het werd niet opportuun geacht de ordening van het

woonuitbreidingsgebied vast te leggen. BPA Kruiskalsijde werd bij ministerieel besluit in 1992 goedgekeurd.

Naar aanleiding van een aantal vragen, voorstellen en knelpunten is het aangewezen dat binnen de perimeter van het RUP Kruiskalsijde II de plaatselijke ordening nu wordt vastgelegd (zie inleiding en hoofdstuk 3, pag. 14 – aanleiding, motivering en staving van het planningsinitiatief).

5. RELATIE EN CONFORMITEIT MET HET GEWESTPLAN – JURIDISCHE TOESTAND

5.1. Relatie en conformiteit met het gewestplan.

Het plangebied van het RUP is 10,5 ha groot.

De planologische opvatting wordt in het plan onderschreven dat het RUP een detaillering en verfijning betreft van de krachtlijnen en de bestemmingen in het hogere bestemmingsplan zijnde het gewestplan.

Van de zonering van het gewestplan wordt in een zekere mate afgeweken, alhoewel voorliggend RUP –meer dan het gewestplan- de bestaande ruimtelijke structuur en natuurwaarden respecteert. Dit geldt in het bijzonder met betrekking tot het bosgebied (zone 6) en de verbreding ervan ter hoogte van “de leegte” (zie gewestplan pag. 4 en luchtfoto pag. 5).

Het voorliggend RUP vervangt voor het gebied waarop het betrekking heeft het gewestplan (bestemmingsplan + voorschriften), cfr. artikel 201 van het decreet R.O.

Onderstaande tabel geeft per ontworpen bestemming gedetailleerd de oppervlakte op het rup weer en de graad van overeenstemming met het gewestplan. De zonegrens tussen zone 3 en 4 is variabel. Ook het tracé – en dus de oppervlakte – van de wegen is niet exact te bepalen. Deze meetgegevens zijn derhalve als benaderend te beschouwen. De agrarische bestemming op het gewestplan (4.156m²) is onbestaande geworden. Dit is een impliciet gevolg van de bestemming aangegeven op het BPA Zuiderring en de realisatie van deze secundaire weg. De bestemming ambachtelijke bedrijven is een nieuwe geïntroduceerde bestemming, alhoewel deze bestemming niet strijdig is met het vigerend gewestplan uit hoofde van het principe van verweving.

nr van de zone	zone	totale oppervlakte per zone	woon-gebieden	woonuitbreidingsgebieden	parkgebieden	agrarische gebieden	landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
1	Zone voor open bebouwing	44.062 m ²	189 m ²	40.451 m ²	3.422 m ²	0 m ²	0 m ²
2	Zone voor gesloten bebouwing	6.635 m ²	3.504 m ²	3.131 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
3	Zone voor verdichte bebouwing - wonen	9.940 m ²	3.634 m ²	6.305 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
4	Zone voor appartementsbouw	3.574 m ²	0 m ²	3.471 m ²	103 m ²	0 m ²	0 m ²
5	Zone voor ambachtelijke bedrijven	9.915 m ²	6.670 m ²	3.245 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
6	Zone voor bos en natuurontwikkeling	17.812 m ²	0 m ²	1.423 m ²	13.378 m ²	0 m ²	3.011 m ²
7	Zone voor lokale weg en aanhorigheden	5.648 m ²	3.066 m ²	2.393 m ²	1 m ²	63 m ²	125 m ²
8	Zone voor openbaar groen	2.329 m ²	727 m ²	36 m ²	609 m ²	0 m ²	957 m ²
9	Bouwwrije zone wonen	3.491 m ²	1.733 m ²	1.588 m ²	170 m ²	0 m ²	0 m ²

10	Zone voor buffergroen	1.650 m ²	334 m ²	1.316 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
To taal		105.056 m ²	19.858 m ²	63.360 m ²	17.682 m ²	63 m ²	4.093 m ²

5.1.1. Ruimtebalans.

Overeenkomstig het structuurplan Vlaanderen (pag. 529 e.v.) kunnen de bestemmingen in het plangebied van het rup onder de noemer 'woongebied', 'reservaat en natuur' en 'overige groene bestemmingen' worden gevat. De bestemmingscategorie landbouw komt te vervallen. Netto is in het RUP 1.697m² meer woongebied en 17.812m² meer reservaat en natuur voorzien.

Onderstaande tabel geeft de ruimteboekhouding weer:

Bestemming	Gewestplan	RUP
Wonen ⁽¹⁾	83.218 m ²	84.915 m ²
Reservaat en natuur ⁽²⁾	0 m ²	17.812 m ²
Overige groene bestemming ⁽³⁾	17.682 m ²	2.329 m ²
landbouw	4.156 m ²	0 m ²
	105.056 m ²	105.056 m ²

⁽¹⁾ de bestemming wonen omvat: zone 1, zone 2, zone 3, zone 4, zone 5, zone 7, zone 9 en zone 10.

⁽²⁾ komt overeen met zone 6

⁽³⁾ komt overeen met zone 8.

5.2. Bouwverordeningen.

Binnen het plangebied zijn volgens het ontwerp plannenregister 4 bouwverordeningen van toepassing waaraan geen afbreuk wordt gedaan, met name:

1. bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen aangebracht op vaste constructies;
2. bouwverordening betreffende het vellen van hoogstammige bomen – toepassing op de nieuwe entiteit Ieper;
3. besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
4. algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten.

5.3. Juridische toestand.

Het plan omvat buiten het niet meer voorzien in een reserveringsgebied voor een verkeersweg, geen fundamentele afwijkingen ten opzichte van het gewestplan en heeft niet de bedoeling bouwovertradingen te regulariseren.

5.3.1. Stedenbouwkundige vergunningen / bouwvergunningen.

Niettemin is vastgesteld dat op een perceel aanleunend op de rotonde Kruiskalsijde de bouwvergunning niet wordt nageleefd. Op het ingekleurde inplantingsplan, behorend tot de goedgekeurde bouwvergunning (beslissing SC dd. 29 november 1999) zijn groenaanplantingen en een vrij aanzienlijke reliëfwijziging voorgesteld (\pm 2.00m), ter maskering en inkleding van de voorgenomen bedrijvigheid. Deze perceelsinrichting is destijds bij de voorbereiding en de behandeling van de bouwvergunningsaanvraag tot stand gekomen gezien de zichtlocatie van het hoekperceel (aanzet van de bebouwing van het stedelijk gebied langs een invalsweg). Het kan niet de bedoeling zijn om de ambtelijke inspanning van destijds te miskennen. Daarom werd in het stedenbouwkundig voorschrift (bestemmings- en bezettingsvoorschriften) van de betrokken zone een bepaling opgenomen die de inhoud van de bouwvergunning in de toekomst afdwingbaar maakt vanuit het instrument van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Verder op de Meenseweg is een reclamepaneel opgericht t.b.v. een tank- en servicestation strijdig met de vigerende bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies (raadsbesluit van 6 oktober 1997).

5.3.1. Verkavelingvergunningen.

De verkavelingsvergunning (VK01_016) blijft haar rechtskracht behouden tot ze door een andere verkavelingvergunning wordt vervangen (cfr. artikel 132 §5 van het decreet R.O.), behalve het onbebouwd lot: de eigenaar van het onbebouwde lot heeft zich niet gemeld overeenkomstig artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zodat de verkaveling voor dat lot vervallen is.

6.1. Informatief gedeelte.

6.1.1. Confrontatie vraag en aanbod woonegelegenheden.

In het informatief gedeelte (pag. 199-225) wordt de bestaande woningbehoefte studie (1998) van Ieper geactualiseerd, bijgestuurd en verfijnd. Op basis van de basisprognose (gesloten bevolkings- en gezinsprognose) blijkt er een woningvraag van 1091 eenheden in de periode 01.01.1999 – 2007 te bestaan. Van deze woningvraag dient minstens 60% gerealiseerd te worden in de stedelijke zone (655 wooneenheden) en kunnen er maximaal 436 gerealiseerd worden in de kernen buiten de stedelijke zone.

Uit de confrontatie van aanbod en behoefte kan geconcludeerd worden dat er binnen de stedelijke zone voldoende potenties aanwezig zijn om vanuit een gesloten prognose de nood aan woonegelegenheden op te vangen binnen de voorzieningen van het gewestplan. Zeker wanneer de waar te nemen tendens van woonverdichting door het bouwen van meergezinswoningen in het stedelijk gebied aanhoudt (zie hoger). Daarenboven is in de woonuitbreidingsgebieden nog een reserve aanwezig van ca 30 ha die in principe kan ingezet worden om te voldoen aan bijkomende taakstellingen vanuit de positie van Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en tevens om tegemoet te komen aan de druk die ontstaat vanuit o.a. het zich ontwikkelende bedrijvenpark aan de Noorderring, zowel direct (immigratie) als indirect (sociaal onvoldoende differentiatie/verdringing). Het is daarom belangrijk dat zo gevarieerd mogelijk aanbod te voorzien.

6.1.2. Knelpuntenformulering.

Voorliggend uitvoeringsplan wil tegemoet komen aan een aantal knelpunten geformuleerd in hoofdstuk 7 van het informatief gedeelte (pag. 243 e.v.).

In het bijzonder wordt aan knelpunt 3 en 5 met betrekking tot wonen, aan knelpunt 5 m.b.t. landschap en natuur en aan knelpunten 1, 2 en 4 met betrekking tot verkeer een oplossing strekkende dit stadsdeel aangereikt.

6.1.3. Actuele planningsinitiatieven

Het gemeentebestuur van Ieper heeft reeds lang de bestuurlijke traditie om ordenend op te treden a.h.v. het planningsinstrument bpa. Op pag. 180 e.v. worden gemeentelijke plannen van aanleg vanuit juridisch-planologisch oogpunt beschreven en geëvalueerd. Met betrekking tot voorliggend rup.

6.2. Richtinggevend gedeelte.

In het richtinggevend gedeelte GRS worden een aantal globale doelstellingen geformuleerd. Met betrekking tot het woonbeleid wordt o.a. gesteld dat het huisvestingsbeleid in het stedelijk gebied zal gericht zijn op het aangenaam en veilig wonen in de stad. Daarbij staat integratie en het voorzien in een voldoende gedifferentieerd woningaanbod voorop. Een aangenaam woonklimaat impliceert het behoud van groene plekken en veilige fietsverbindingen. Verder wordt ook gesteld dat stadsuitbreiding (fysiek ruimtebeslag) slechts toelaatbaar is wanneer de nood daartoe is aangeduid.

6.2.1. Ruimtelijke concepten.

In uitvoering van de in het GRS geformuleerde doelen, werden een aantal ruimtelijke concepten uitgewerkt. De concepten *'leper kernachtig'* en *'stedelijk gebied leper: centrumstad'* impliceren dat de bestemming "residentieel wonen op grote kavels" uit hoofde van het schaalaspect niet kan worden geassocieerd aan één van de dorpen rond leper maar wel een stedelijke functie is.

Het ruimtelijk concept van gedeconcentreerde bundeling over het stedelijk gebied van de verschillende woningtypes vindt zijn uitvoering in voorliggend plan. Er zal -zonder evenwel aan te sturen op woonsegregatie- voorzien worden in een gebundeld aanbod van een 25-tal residentiële kavels (cfr. St.-Pietersveld – Vaubanstraat), een 15-tal kleinere kavels en een 20-tal sociale woongelegenheden.

6.2.2. Sector doelstellingen.

In het kader van de sectorale uitwerking van het structuurplan werd voor elke sector een aantal doelstellingen naar voor geschoven.

Doel 2 van het richtinggevend gedeelte m.b.t. wonen (pag. 19) betreft: "Het voorzien van voldoende mogelijkheden om een dynamische woningmarkt in het stedelijk gebied te ondersteunen".

Er is verder gesteld dat: "Gezien het belang van het stedelijk centrum van leper in de Westhoek en de hoge dynamiek die ontstaat door onder andere de ontwikkeling van FLV, is het nodig te streven naar een gedifferentieerde en dynamische woningmarkt binnen het stedelijk gebied teneinde te vermijden dat speculatieve interventies leiden tot onverantwoorde prijsvorming in de vastgoedsector met sociale uitsluiting ten aanzien van de woningmarkt als gevolg. Tevens dient vermeden te worden dat een ongewenste druk ontstaat op de kernen in het landelijk gebied enerzijds (zie doel 1) en dat er onnodige mobiliteit wordt gegenereerd anderzijds. Er dient dus tijdig geanticipeerd te worden op een toekomstige behoefte door het creëren van een voldoende en gedifferentieerd aanbod gaande van kwalitatieve woonvormen met sterke verdichting (25 woningen/ha) tot de meer residentiële woonvormen met mogelijkheden tot het voorzien van grotere bouw kavels (ca

1.500 m²). De ruimtelijke impact van deze doelstelling wordt belangrijker naarmate Ieper haar taak als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied effectief invult. Het tijdig planologisch ontsluiten van woongebieden aan de hand van uitvoeringsplannen is daarom absoluut noodzakelijk. In deze context zal aanvaard worden dat in functie van het effectief opnemen van deze bijkomende taakstelling, de 60/40 verhouding stijgt”.

In sectordoel 5 “Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt” is gesteld dat gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één of twee-persoonsgezinnen en dit zowel in open, halfopen als gesloten bebouwing evenals in meersgezinswoningen in een juiste verhouding te voorzien zijn. In het bijzonder bestaat een manifest te kort aan woningen voor één- en twee-persoonsgezinnen. Het is duidelijk dat dit type van woning best wordt geïntegreerd in een meersgezinswoning.

Doelen 1, 2 en 4 m.b.t. verkeer en vervoer (pag. 27 en 28 richtinggevend gedeelte) betreffen het verhogen van de verkeersleefbaarheid, de noodzakelijke aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoners alsook het verbeteren van de bereikbaarheid van bestemmingen – ook voor fietsers (bv. binnenstad – Bellewaerde, Kruiskalsijde – Picanol - Rijselsepoort, en toeristisch fietsverkeer).

6.2.3. Gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Ieper

Pagina 48 van het richtinggevend gedeelte formuleert een voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Als harde grens van het uitdijende kleinstedelijk gebied in het zuidoosten van de stad is met betrekking tot het voorliggend rup het tracé van de Zuiderring bepalend.

Verder worden in deze rubriek (pag. 49-50) ontwikkelingsperspectieven beschreven met betrekking tot de noodzakelijke bijkomende ruimte voor wonen. De kwantitatieve en kwalitatieve behoeften zijn er uitvoerig beschreven. De these wordt naar voor geschoven dat zijn algemeenheid het principe van gebundeld deconcentreren van verschillende woningtypes in het perifere stedelijke gebied gehandhaafd moet blijven. Er zal in die context gestreefd worden om de verschillende types van verkavelingen verspreid te laten voorkomen in het stedelijk gebied, rekeninghoudend met de potenties van een aantal deelzones m.b.t. geconcentreerde woonvormen (80-120 wo/ha).

Ten aanzien van de in het gewestplan bestemde woonuitbreidingsgebied is expliciet gesteld dat de reserve aan woongebied in het oosten eerder beperkt is. De woongebieden ten noorden van Picanol (cfr. BPA Kasteelwijk) hebben een gemiddelde dichtheid van max. 20 woningen/ha. Om evenwel in een voldoende gedifferentieerd aanbod te voorzien en gelet op het feit dat residentiële kavels in Ieper in onvoldoende mate in verkavelingen aanwezig zijn, wordt voorgesteld om op korte termijn het woonuitbreidingsgebied tussen de Meenseweg en

de Zuiderring planologisch te ontsluiten voor residentiële bebouwing ($\pm 1.500\text{m}^2/\text{kavel}$, pag. 19 en pag. 50).

Verder is het gestelde op pagina 54 met betrekking tot groenvoorziening in het voorliggend rup betekenisvol dat “bij de realisatie van verkavelingen zal net als vroeger de groenaanleg een aandachtspunt zijn”. Naargelang de grootte en het belang van de verkaveling wordt speelinfrastructuur en de mogelijkheid tot het realiseren van zachte verbindingen gericht op het stadscentrum als last opgelegd waardoor een dicht web van alternatieve routes tot stand wordt gebracht. Op middellange termijn wordt verwacht dat de fietsverbinding tussen het rondpunt en de Kasteelwijk (BPA Kruiskalsijde II) tot stand wordt gebracht.

6.3. Bindend gedeelte.

In de bindende bepalingen van het GRS zijn geen specifieke engagementen noch acties gesommeerd met betrekking tot voorliggend uitvoeringsplan. Immers is in het informatief gedeelte (pag. 194) van het GRS uitdrukkelijk gesteld dat “de verdere administratieve afhandeling gekoppeld is aan de realisatie van de Zuiderring die op zijn beurt is gerelateerd aan de goedkeuring van het gemeentelijk mobiliteitsplan”. Deze verwijzing machtigt het stadsbestuur impliciet het rup af te werken.

7. TOETSING AAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (PRS)

Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan wordt met betrekking tot de drie in het PRS gedefinieerde deelstructuren, met name nederzetting en natuur, verkeer en vervoer, getoetst aan de in dit provinciaal plan gewenste ruimtelijke ontwikkelingen (zie richtinggevend gedeelte PRS, Deel 2, pag. 145 tot 212).

7.1. Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur.

De uitgangspunten van het PRS (richt.deel, 1.1.1. pag. 139), geformuleerd vanuit het RSV, worden in het gemeentelijk rup Kruiskalsijde II gerespecteerd.

Het dichter brengen (bundelen) van wonen en werken (= verkeersstromen beperken), het tegengaan van suburbanisatie en versnippering, worden door het rup bevorderd. Als wordt aangenomen dat de Zuiderring een harde grens is tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, valt het plangebied integraal in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van Ieper, waardoor de ontworpen bestemmingen feitelijk de status van stedelijke functie verkrijgen.

Het voorzien van een aanbod residentiële kavels in het stedelijk gebied en dus niet in de kernen van het omliggende buitengebied, versterkt het bestaande kernenpatroon (PRS, richt. deel, 1.2.1., pag. 146) en ondersteunt de centrumfunctie dat Ieper heeft t.a.v. de regio (PRS, richt. deel, 1.2.2. pag.146). Het aanbod van residentiële kavels van $\pm 1.500\text{m}^2$ speelt in op de regionale woningmarkt (PRS, richt. deel, 1.2.4. pag. 147). Het voorliggend rup voorziet in een aanbod van ± 25 grote kavels. Dit aanbod staat in relatie tot de schaal van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van Ieper. Het aanbod van woongelegenheden voor kaderpersoneel, vrije beroepen en andere hogere inkomenscategorieën in het kleinstedelijk gebied met centrumfunctie wordt hierdoor aangevuld (surplus, differentiatie) – (PRS, richt. deel, 1.1.1. en 1.3.1., pag. 145-148).

Het voorzien van een aanbod van grote kavels zal wellicht de druk op het herbouwen, verbouwen en bestemmingswijzigingen van verlaten landbouwwoningen (en annex gebouwen) en/of andere zonevreemde constructies in het buitengebied doen afnemen (PRS, richt. deel, 1.2.3. pag. 147). Deze beleidsdoelstelling van het PRS is een impliciet ontwikkelingsperspectief van voorliggend rup.

Het rup voorziet verder in een bijkomend aanbod van sociale woongelegenheden (PRS, richt. deel, 1.2.4. pag. 147). Er wordt via een bestemmingsvoorschrift aan de sociale woonorganisaties (shm's) de mogelijkheid geboden om op $\pm 1.500\text{m}^2$ een 20 tot max. 30 woongelegenheden (type appartement) te bouwen.

Er kan verder gesteld worden dat de opties genomen in voorliggend rup ontworpen zijn overeenkomstig de ontwikkelingsperspectieven aangegeven in de tabel op pag. 151-152 - PRS, richt. deel, 1.4.1).

Tot slot zijn de opties van het uitvoeringsplan in overeenstemming met scenario 1 van artikel 2 van het provincieraadsbesluit van 29 november 2001 zowel wat betreft het globaal pakket toe te bedelen bijkomende woongelegenheden als wat betreft het minimale percentage van 85% te realiseren woongelegenheden in het af te bakenen stedelijk gebied (zie ook memorie pag. 14 en 15).

7.2. Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur.

De aanwezige natuurlijke structuur, geënt op de verlaten lijnvormige spoorwegbedding, is omwille van zijn beperkte lengte ($\pm 600\text{m}$) niet van bovenlokaal belang (PRS, richt. deel, 2.2.1. pag. 157).

Deze verlaten bedding draagt evenwel bij tot de samenhang in de natuurlijke structuur (PRS, richt. deel, 2.3.2. pag. 158) van voorliggend rup en de BPA's Kruiskalsijde (MB 21.09.'92) en Zuiderring (MB 12.07.'99).

Verder wil het uitvoeringsplan aan het stedelijke natuurelement van "de Leegte" ontwikkelingsperspectieven bieden, gericht op het behoud, uitbreiding, versterking en bescherming van de aanwezige natuurwaarden (PRS, richt. deel, 2.2.3. pag. 158).

Aan de hand van het verordenend karakter van specifieke stedenbouwkundige voorschriften, wordt het beheer afdwingbaar gesteld. Het is de bedoeling dat "de Leegte" stadseigendom wordt.

Tot slot zijn ook t.h.v. de veedrinkput beschermende stedenbouwkundige bepalingen opgenomen met het doel de intrinsieke kwaliteiten van de poel en de stapsteenfunctie ervan tussen natuuraandachtszones (PRS, richt. deel, 2.4.1. pag. 159) te behouden.

7.3. Gewenste ruimtelijk structuur verkeer en vervoer.

Met betrekking tot het plangebied zijn 3 categorieën van wegen, elk met hoofdfunctie en aanvullende functie, van belang. De in voorliggend plan geformuleerde uitgangspunten zijn in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van het PRS (richt. deel, 7.2. pag.195). Het consequent respecteren van de categorisering (Zuiderring: secundaire weg II, Meenseweg: lokale weg en interne wegenis: niet gecategoriseerde lokale weg), leidt tot structurele verkeersveiligheid (PRS, richt. deel, 7.2.3. pag. 196) en draagt bij tot een verhoogde leefbaarheid (PRS, richt. deel, 7.2.4. pag. 196), in het bijzonder met betrekking tot de Meenseweg die ten koste van de Zuiderring zijn verzamelings- en verbindingsfunctie (!)

verliest. De Zuiderring vervult daarmee een rol voor bovenlokale verbindingen tussen kernen en stad en geeft ontsluiting naar het hogere wegennet (PRS, richt. deel, 7.3.2. en 7.4.1.). Door het voorzien van 2 langsfietspaden, waarvan het noordelijke fietspad een dubbele rijrichting toelaat, is tegemoet gekomen aan de functie van de Zuiderring als secundaire weg II. De langsfietspaden (in het bijzonder het noordelijke langsfietspad) vervullen een verzamelende en ontsluitende functie t.a.v. het oostelijke woongebied van Ieper (PRS, richt. deel, 7.4.1. pag. 197).

8. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - RICHTINGGEVEND

8.1. Inleiding.

Zoals uitvoerig is beschreven in onderhavige memorie van toelichting, worden in voorliggend gemeentelijk rup m.b.t. vier beleidscategorieën, met name huisvesting, mobiliteit, ambachtelijke activiteit en groen, welbepaalde beleidsopties genomen.

Met deze opties worden ruimtelijke kwaliteitsdoelstellingen nagestreefd.

Vanuit planologisch en juridisch oogpunt is het aangewezen deze opties vast te leggen in verordenende inrichtings- en bestemmingsvoorschriften en dit in relatie tot de schaal het rup (art. 38 DRO). Hoofdstuk 8 van deze memorie wil deze voorschriften richtinggevend duiden.

Het plangebied van het rup is opgedeeld in 10 verschillende bestemmingszones.

We onderscheiden: zone voor open bebouwing – wonen (zone 1), zone voor gesloten bebouwing - wonen (2), zone voor verdichte bebouwing – wonen (3), zone voor appartementsbouw (zone 4), zone voor ambachtelijke bedrijven (zone 5), zone voor bos en natuurontwikkeling (6), zone voor lokale wegen en aanhorigheden (zone 7), zone voor openbaar groen (zone 8), bouwvrije zone wonen (zone 9) en zone voor buffergroen (zone 10).

Bepaalde bestemmingen (1, 2, 3, 4, 5 en 7) hebben een functie gericht op realisatie (bebouwing, infrastructuur). Andere zones (6, 8, 9 en 10) hebben een scheidende functie. Deze zones kunnen enkel de voor de voornoemde functies noodzakelijke infrastructuur bevatten. Er kan tevens een (gedeeltelijk) bouwverbod en eigendomsbeperking gelden.

8.2. Gemeenschappelijke bepalingen.

De gemeenschappelijke bepalingen bevatten definities, omschrijvingen, richtlijnen en afmetingen alsook algemeen geldende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften. Zo kunnen fiets- en voetpaden alsook infrastructuur voor energievoorziening ten behoeve van de nieuwe woonzone, overal in het plangebied -tenzij anders vermeld- worden voorzien. Omdat afsluitingen soms leiden tot een banaal ruimtelijk voorkomen in een buurt of wijk, wordt er bijzondere aandacht aan gegeven door het uitvaardigen van vrij strikte voorwaarden.

Ook is voorzien dat wanneer de grens tussen twee bestemmingszones overeenkomt met een perceelsgrens maar deze perceelsgrens niet exact is gelokaliseerd omwille van de gebruikte techniek van georeferentie, geoordeeld kan worden dat een correctie plaatsvindt op basis van enerzijds een opmetingsplan en anderzijds de fysieke toestand op het terrein (weggrens, gracht, talud, ..).

8.3. Inhoudelijke toelichting en duiding van de bestemmingszone.

8.3.1. Zone voor open bebouwing – wonen (zone 1).

Bestemming.

De zone 1 is bestemd voor bebouwing met residentiële woningen op kavels met een grootte van $\pm 1.500\text{m}^2$.

De hoofdbestemming van de gebouwen is huisvesting in de breedste zin. Autoberging, tuinberging, hobbyruimte, zwembad behoren tot de woonfunctie.

Nevenbestemmingen kunnen zijn: handel, diensten, verzorging- en bergplaatsen.

Inrichting en bebouwing.

In deze residentiële woonzone wordt gestreefd om het ruimtelijk voorkomen van deze residentiële wijk in de eerste plaats tot uitdrukking te laten komen via de architecturale uitwerking en groenaanleg van en rond de woningen. De respectieve woningen staan voldoende ver uit elkaar.

Om te vermijden dat nevenbestemming op zichzelf staande entiteiten worden, zijn deze –met uitzondering van de bergingen- ondergebracht in het hoofdgebouw of sluit deze bebouwing onmiddellijk aan (annex) op het hoofdgebouw.

De structuur van deze residentiële wijk wordt bepaald door de rechte laan (zone 7) gemarkeerd door een dubbele (2 x 2) lineaire streekeigen laanbeplanting. Er wordt gestreefd om deze laan vrij te houden van geparkeerde wagens.

Verder is de reliëfgradiënt structuurbepalend in zone 1. Het ontwerp van de respectieve woningen speelt daar creatief op in.

De waardevolle poel aanwezig in het zuidwesten van de zone dient gehandhaafd en als dusdanig beheerd. De poel maakt deel uit van een kavel. Een beheersplan wordt hiertoe opgelegd aan de verkavelaar.

De symbolisch aangeduide wegenis betreft wegenis waarvan de tracélocatie alleen wij wijze van richtlijn is aangeduid. Het definitieve tracé zal naar aanleiding van een verkavelingaanspraak of een globaal bouwproject worden vastgelegd waarbij aanpalende bouwvrije zones, bebouwingszones, bufferzones, zones voor openbaar groen en fietspaden mee zullen variëren zonder afbreuk te doen aan de vastgelegde principes (zie voorschriften zone 6 en zone 7).

Zonder afbreuk te doen aan Gemeenschappelijke Bepaling 5 van de stedenbouwkundige voorschriften, is het tracé van het fietspad aangeduid met stippellijn tussen zone 1 en zone 6 een vastgelegd tracé. Zo wordt voorkomen dat de bosrandvegetatie wordt aangetast (fietspad = harde grens). De aanleg en de kosteloze overdracht ervan wordt als last opgelegd aan de verkavelaar(s) van zone 1.

8.3.2. Zone voor gesloten bebouwing – wonen (zone 2).

Bestemming.

Het betreft een zone waar vooral het wonen en de aan het wonen aanverwante en niet storende functies gebundeld ter hoogte van de Meenseweg aanbod kunnen komen.

Inrichting en bebouwing.

De inrichting en bebouwing van deze zone wordt gespiegeld aan de bestaande toestand. De inrichting- en bebouwingvoorschriften zijn vrij strikt opgevat, immers zal een verkavelingvergunning als ordeningsinstrument wellicht geen toepassing vinden. De ontwikkelingsperspectieven van deze zone zijn gericht op verhoging van de architectuurwaarden van de straatwand, met respect voor de bestaande kleinschalige ritmiek in de gevelopbouw. Elke banaliteit moet er worden tegengegaan en/of teruggedrongen. Gelet op de sterk versnipperde en typische percelering van deze zone enerzijds en om anderzijds privacyproblemen te vermijden (o.a. inkijk) t.a.v. de appartementsbouw in zone 4, wordt niet geopteerd voor verkaveling van de tuinen ten bate van nieuwbouw in deze zone. Hierdoor wordt ook enige visuele openheid gecreëerd t.a.v. de geconcentreerde bewoning in zone 3 en de appartementen in zone 4.

8.3.3. Zone voor verdichte bebouwing – wonen (zone 3).

Bestemming

Zone 3 heeft eveneens een woonbestemming. Het betreft een zone waar vooral het wonen en de aan het wonen aanverwante en niet storende functies kunnen aanbod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting, verweving en globale geslotenheid. De kavelgrootte is er klein (max 400m²). De hoofdbestemming van de gebouwen is huisvesting in de breedste zin. Autoberging, tuinberging, hobbyruimte,... behoren tot de woonfunctie.

Er geldt een bouwverplichting. Deze wordt afgedwongen in de verkavelingvergunning.

Inrichting en bebouwing

Zone 3 is planologisch op te vatten als een overgangszone tussen enerzijds de uitgesproken residentiële bebouwing in zone 1 en anderzijds de sociale appartementen in zone 4. De stedenbouwkundige aanleg richt zich uitdrukkelijk op zone 4 binnen het concept van een projectzone (zie verder pag. 33). Bij het realiseren van deze projectzone wordt gestreefd naar een afbouw van het gabariet naar de Meenseweg.

Om enerzijds de leefbaarheid in de wijk alle kansen te geven (integratie, buurtwerking,...) en anderzijds privacyproblemen te vermijden t.h.v. de zonegrens tussen zone 3 en zone 4 (o.a. inkijk in de woningen/tuinen van zone 1 en zone 3) zijn de voorgevels van de woningen in

het zuiden van zone 3 te structureren rond een straat- of pleingeheel waarop ook de bebouwing van zone 4 is gericht. De architecturale uitwerking van de bebouwing in deze zone verwijst naar de architectuurtaal van zone 4 en vise versa (concept projectzone, zie verder).

Er bestaat geen bezwaar dat deze zone als sociale verkaveling of als sociale koopwoningen worden ontwikkeld.

De zonegrens tussen zone 3 en zone 4 is variabel (5m t.o.v. de grens op het bestemmingsplan)

8.3.4. Zone voor appartementsbouw (zone 4).

Bestemming.

Zone 4 is bestemd voor bebouwing met max. 30 sociale appartementen. Daarmee wordt op stedelijk niveau invulling gegeven aan een specifieke nood (zie hoger) en wordt tegemoet gekomen aan de doelen geformuleerd in het provinciale en gemeentelijke structuurplan.

Onder sociale woningen worden begrepen deze woningen die worden verhuurd of verkocht overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten.

Inrichting en bebouwing.

De inrichting- en bebouwingvoorschriften zijn vrij strikt opgevat, immers zal de verkavelingvergunning als ordeningsinstrument wellicht niet van toepassing zijn

Om op de vrij beperkte oppervlakte toch te voorzien in een substantiële entiteit sociale woningen en voldoende openbaar groen wordt geopteerd voor bebouwing met meerlagige appartementsbouw.

Het gebouw zal door zijn ligging aan de Zuiderring functioneren als een sober baken (landmark) voor het beginnend stedelijk gebied. Het kan er in die hoedanigheid kwaliteit brengen (cfr ontwerp-PRUP bedrijventerrein FLV, leper en schetsontwerp Portus Dixmuda, Diksmuide). Een herkenbaar, betekenisvol beeld kan aldus worden tot stand gebracht. Het 'baken' zal eerder beperkt waarneembaar zijn vanop afstand (sectie A19- rotonde Kruiskalsijde, Rijselseweg, Maaldestedestraat, Zillebekevijverdreef). Het effect van een (transparant) groenbuffer is wel gewenst t.h.v. de aanpalende Zuiderring, waardoor het gebouw wordt gemaskeerd vanop korte afstand. De uitzicht-locatie t.a.v. o.a. de Z.O.-bosgordel rond leper wordt als een woonkwaliteit beoordeeld ten voordele van de sociale huurders.

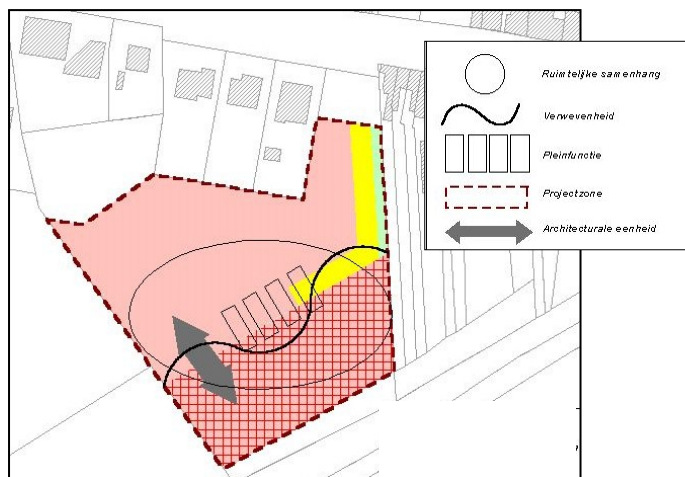
De architecturale uitwerking van de bebouwing is sober, hedendaags en innoverend (bv. terras- en gevelbegroeiing), duurzaam en kwalitatief. In meerdere publicaties (o.a. 'Dichter Wonen, voorbeeldenboek' – ministerie van de Vlaamse Gemeenschap 2002, 'Huis-zoeking,

een kijkboek sociale woningbouw' – ministerie van de Vlaamse Gemeenschap 1999 en 'Publieke Ruimte, een andere aanpak' – ministerie van de Vlaamse Gemeenschap 2001) wordt aangetoond dat dit een optie kan zijn. De betekenis van de omgevende publieke ruimte dient in alle opzichten gevaloriseerd.

De max. bouwhoogte (schouwconstructies, antennes, ...niet inbegrepen) is bepaald op 13,5m (max. 4 bouwlagen + ½ bouwlaag ondergrondse parkeervoorziening). De optie voor een vierde bouwlaag wordt o.a. afhankelijk gesteld van het stedenbouwkundig ontwerp waarbij aspecten van landschappelijke inpassing, leefbaarheid, schaal,... zullen worden beoordeeld. De gebouwen worden voorzien van voldoende parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds. Er zullen tevens voldoende openbare sociale voorzieningen worden gecreëerd zoals speeltuigen, zitbanken, beplanting, Daarbij is minstens te voorzien in een massief perceel openbaargroen (trapveld, speelplein,...) van min. 600m². Deze massieve openbaar groenzone sluit al dan niet aan op het pleingeheel of straat als overgangsgebied naar zone 3. In een concept van een projectzone (zie hierna) wordt de ruimtelijke samenhang met zone 3 nagestreefd.

De realisatie van het sociaal bouwproject gebeurt in één fase. Met de bouwwerken kan slechts worden gestart wanneer de garantie is gegeven dat de zone wordt ontsloten door een voldoende uitgeruste weg (nutsleidingen, riool, ...).

Projectzone - definitie – kwaliteitsdoelstelling.



De bedoeling van de projectzone is eenheid na te streven tussen de startende beslotenheid van het stedelijke gebied en de openheid van het glooiende landschap ten Z.O. van Ieper.

De appartementbouw fungeert er als scharnier (symbool).

De stedenbouwkundige context in de projectzone betracht een evenwicht tussen het individuele en het collectieve (privacy, plein als ontmoetingsplaats), tussen de klein- en grootschaligheid van woningtypes, tussen symbool en eenvoud. Het is de uitdaging om op

deze manier stedelijke verdichting kwalitatief te koppelen aan woonkwaliteit binnen en buiten de woning (cfr. wooncode) in relatie tot enerzijds de lineaire barrière van de zuiderring (storende factor) en anderzijds het weidse landschap (troef). De beeldkwaliteit van de projectzone kan tot uitdrukking worden gebracht aan de hand van een sterk stedenbouwkundig concept. Al te strakke voorschriften met betrekking tot het gebaariet beknotten de vrijheid van de ontwerper.

De projectzone (1,06 ha) omvat een deel van zone 3, zone 4 en het pleingeheel er tussen in. Het realiseren van de planopties kan eventueel via publiek private samenwerkingsverbanden.

De krachtlijnen van het concept (ruimtelijke samenhang, eenheid in architectuur, plein als bindmiddel (sociaal en ruimtelijk) en verweving) worden in bijgaande structuurschets gevisualiseerd.

In het kader van het streven naar voldoende kwaliteit, wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de projectzone een driedimensioneel stedenbouwkundig schetsontwerp (gabaarietstudie) gevraagd teneinde de ruimtelijke kwaliteiten van de gewenste invulling te maximaliseren. Dit schetsontwerp komt tot stand in overleg met de vergunningverlener.

8.3.5. Zone voor ambachtelijke bedrijven (zone 5).

Bestemming.

De zone voor ambachtelijke bedrijven is bestemd voor de bestending van bestaande ambachtelijke en commerciële activiteit. In voorkomend geval wordt voorzien in bijkomende oppervlakte (zone met dubbele asterisk) teneinde aanvaardbare ontwikkelingskansen voor de bedrijvigheid te bieden.

Als nevenbestemming kan in 1 bedrijfswoning per bedrijfseenheid worden voorzien. In de zones aangeduid met één of twee asterisken worden beperkte bestemmingsvoorschriften opgelegd teneinde de draagkracht van het landschap (zichtlocatie Kruiskalsijde) en woonomgeving (residentiële verkaveling) niet aan te tasten.

Inrichting en bebouwing.

De inrichting en bebouwing binnen de zone gebeurt vanuit het motief dat verweving met andere functies binnen en buiten het plangebied de planologische verdraagzaamheid niet mag aantasten. Globaal geldt een maximale terreinbezetting met gebouwen van 80%. Bijkomend kan 10% van het terrein worden verhard. Maximaal kan dus 90% worden verhard, tenzij anders bepaald (cfr. deelzone met enkele asterisk (*)).

Deze hogere percentages kunnen worden verantwoord vanuit het motief dat er een bouwverbod geldt in de aanpalende bufferzone en dat het verhardingsaspect ervan beperkt is.

Aan elke stedenbouwkundige vergunning wordt een bindend groenaanlegplan gekoppeld. In de zone aangeduid met één asterisk (*) is de terreinbezetting door gebouwen (bedrijfswooning inclusief) beperkter (50%). Bijkomend kan 20% op het terrein worden verhard.

Een belangrijk deel van deze deelzone is te voorzien met een kwalitatieve groenaanleg zodat bedrijfsactiviteit kan functioneren binnen de minder draagkrachtige landschappelijke omgeving. Er moet worden vermeden dat door schreeuwerige reclamevoering en/of uitstalling van bedrijfsproducten, geen negatieve blikvanger wordt gecreëerd op deze strategische locatie. De bouwverordening met betrekking tot reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen aangebracht op vaste constructies biedt terzake voldoende garanties.

In de zone aangeduid met twee asterisken (**) gelden beperkingen met betrekking tot de aard van de bedrijvigheid alsook bouwhoogtebeperkingen teneinde de draagkracht van het nabije residentiële woongebied (zone 1 en zone 3) niet aan te tasten.

Fasering.

Er wordt geen fasering voor de realisatie van de zone, respectievelijk deelzones, opgelegd.

8.3.6. Zone voor bos en natuurontwikkeling (zone 6).

Bestemming.

Het betreft een zone met voornamelijk opgaand loofbos waarvan het behoud maximaal moet worden nagestreefd.

Inrichting en beheer.

De inrichtingsvoorschriften zijn erop gericht dat het bos als zelfstandig stuk natuur wordt in stand gehouden en dat ervoor ontwikkelingskansen worden geboden overeenkomstig de wetmatigheden van de ecologie.

In deze zone wordt in de mogelijkheid voorzien om ten behoeve van het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer een op schaal van het plangebied verzamel- en bufferbekken aan te leggen. De aanleg is landschappelijk en ecologisch verantwoord (zachte taludhelling, plasberm,...)

In de zone wordt met uitzondering van het bufferbekken/vijver en de fietspaden in principe een bouwverbod opgelegd. Voor deze zone dient een beheersplan te worden opgemaakt door de stedelijke Afdeling ROL in overleg met de Afdeling Bos en Groen van het ministerie van de Vlaamse. Het gebied wordt niet recreatief ontsloten.

Onder andere de betreding van het gebied zal in dit beheersplan worden geregeld.

Om onder andere de verzamelende en ontsluitende functie van het noordelijke langsfietspad van de Zuiderring mogelijk te maken, kunnen enkel verhardingen ten behoeve van fiets- en voetgangersverkeer worden voorzien.

In het bijzonder wordt voorkomen dat de bosrandvegetaties worden gebanaliseerd. Het bos zal in het kader van verkavelingprocedure kosteloos worden overgedragen aan de stad Ieper (art. 105 DRO).

Op de z.z.o. zonegrens kan zonodig een geluidswerend scherm worden voorzien. De optimale hoogte, materiaalkeuze, helling en plaatsing, blijken uit een geluidsstudie.

Gelet op de landschappelijke kwaliteiten, dient zo'n geluidsscherm landschappelijk te worden ingekleed.

Fasering.

De realisatie of verdere aanplanting van alle zone voor bos en natuurontwikkeling –op plan aangeduid met asterisk- die nog niet zijn aangeplant, wordt in uitvoering van art. 105 van het DRO als last aan de verkavelaar / bouwheer opgelegd.

Binnen de drie jaar na de aflevering van de verkavelingsvergunning voor zone 1 moet de bedoelde aanplanting zijn uitgevoerd.

Binnen de drie jaar na de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor zone 4, moet eveneens de bedoelde aanplanting zijn uitgevoerd.

8.3.7. Zone voor lokale wegen en aanhorigheden (zone 7)

Bestemming.

Het betreft een zone voor wegen, voet- en fietspaden en de daarbij horende vrije ruimten (groenstrook, pleintjes, ...) plaatselijk verruimd met openbare parkeerplaatsen (bv. langs de Meenseweg). Van het tracé van deze wegenis kan niet worden afgeweken.

De Meenseweg wordt bestemd als lokale weg cat. I. De andere wegenis –al dan niet grafisch of symbolisch aangeduid- is niet gecategoriseerde lokale wegenis of fiets- en voetgangersverbinding. Als nevenbestemming is in deze zone toegelaten: alle boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en signalisatievoorzieningen.

Inrichting en aanleg.

De Meenseweg wordt voorzover mogelijk in geval van een globale vernieuwing van het wegdek voorzien van afzonderlijke fietspaden met per rijrichting een vrije breedte van 1,75m. Voor zover de rooilijnbreedte dit toelaat, zijn groenvoorzieningen gewenst als veiligheidsstrook tussen de rijweggedeelten voor motorvoertuigen en deze voor fietsers/voetgangers. Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Hiervoor dienen specifieke stroken of plaatsen te worden voorzien.

Van het tracé van de wegenis die is aangeduid met een geel vlak kan niet worden afgeweken.

8.3.8. Zone voor openbaar groen (zone 8).

Bestemming.

Zone 8 is bestemd voor openbaar groen.

Deze zone begeleid het tracé van de zuiderringen treedt visueel scheidende op t.o.v. de bebouwing t.h.v. de rotonde. In het zuidwesten van het plangebied is deze zone beschermend t.a.v. de zuidelijke bosrandvegetatie. Het behoud van relictten (bunker) en natuurwaarden worden er nagestreefd. Deze deelzone geeft continuïteit aan zone 6 in het BPA 'Zuiderring' (M.B. 12 juli 1999).

Inrichting en beheer.

De inrichting van deze zone is te voorzien met graspartijen, inheemse laag- en hoogstammige beplanting, bodembedekkers. De aanleg is parkachtig. Op de zuidelijke grens kan zonodig een geluidswerend scherm worden gebouwd. De optimale hoogte, materiaalkeuze, helling en plaatsing blijkt uit een geluidsstudie. Gelet op de landschappelijke kwaliteiten, dient zo'n geluidsscherm landschappelijk te worden ingekleed.

Om onder andere de verzamelende en ontsluitende functie van het noordelijke langsfietspad van de Zuiderring mogelijk te maken, kunnen enkel verhardingen ten behoeve van fiets- en voetgangersverkeer worden voorzien.

In deze zone kan overeenkomstig het gestelde in 8.3.6. eveneens een verzamel- en bufferbekken worden gebouwd.

Fasering.

De verwerving van deze zone door de wegbeheerder en de aanleg van deze zone is gerealiseerd binnen de drie jaar na goedkeuring van onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan.

8.3.9. Bouwvrije zone wonen (zone 9).

Bestemming.

Het betreft een zone alwaar een bouwverbod geldt voor opgaande constructies. Deze zone heeft een vnl. een (visueel) scheidende functie.

Inrichting.

Deze zone is voornamelijk te voorzien met groenaanleg (graspartijen, laag- en hoogstammige beplantingen, ...). Voor tank- en servicestations geldt een uitzondering m.b.t. het bouwverbod. De bouwvrije strook die zuidelijk grenst aan zone 2 wordt als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen beoordeeld. Aldaar geldt een totaal bouwverbod (ook voor verhardingen en b.v. signalisatie of reclamepanelen) en gebeuren aanplantingen enkel met streekeigen soorten.

Fasering.

De inrichting van de bouwvrije zone is gerealiseerd binnen de 3 jaar na aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, hetzij voor een woning, hetzij voor een weg of andere publieke constructie.

8.3.10. Zone voor buffergroen (zone 10).

Bestemming.

De bufferzone heeft een hoofdzakelijke scheidende functie tussen de ambachtelijke zones en de respectieve woonzones 1, 2 en 3.

Inrichting.

De inrichting van de zone is erop gericht om bedrijfsgebouwen te maskeren t.a.v. de residentiële bestemming. De buffer scheidt een afstand van 5 tot 10m tussen twee niet verdraagzame functies.

In deze zone kan verharding voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van zone 4 aangeduid met dubbele asterisk (**) en de veiligheids- en interventiediensten. Terreinbezetting door verhardingen ten behoeve van veiligheidsdiensten en ontsluiting van de deelzone met dubbele asterisk (**) is bepaald op 15%. De niet verharde delen worden beplant met struiken en hoogstammige bomen. Een bindend inrichtingsplan wordt opgemaakt en ter beoordeling aan de vergunningverlener voorgelegd.

Fasering.

De inrichting van de zone voor buffergroen is gerealiseerd binnen de 3 jaar na aflevering van de verkavelingvergunning voor wat het deel betreft dat behoort tot de eigendom van de verkavelaar en binnen de 3 jaar na aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op de zone 4 voor wat betreft de andere delen van de bufferzones.

9. INFORMATIEVE BIJLAGEN

**BIJLAGE 9.1. Advies Afdeling Ruimtelijke Planning dd. 8 april 1998
(RP 4.16/33011/101.1) inzake de woningbehoefte studie.**

BIJLAGE 1

uw brief van 30/12/1997
uw kenmerk A.RO.KI.97-296
ons kenmerk RP 4.16/33011/101.1
vragen naar Isabelle Loris
of toestelnummer (02) 553 83 90

bijlagen

Nr. 4215
10.04.1998
Dienst HOL

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen van en te
8900 Ieper

datum | 8 -04- 1998

Betreft: woningbehoefte studie (bijgestelde versie december 1997)

Geacht College,

In antwoord op uw vraag om voorliggende studie, aangepast na ons advies van 17/9/1997, te beoordelen, dienen volgende opmerkingen en conclusies te worden gemaakt.

1 Ten aanzien van de behoefteberekening

De afdeling aanvaardt een raming van de behoefte voor de periode 1995-2005, van 1113 bijkomende woonegelegenheden (resp. 777 en 336 voor de periode 1995-2000, 2000-2005) voor de hele gemeente (cfr. ons advies van 17/9/1997). Om toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen toe te laten wordt de raming voor de periode 2005-2010 buiten beschouwing gelaten.

De behoefte wordt verdeeld over het stedelijk gebied en het buitengebied volgens het aandeel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente (1991). De behoefte van 1113 bijkomende woonegelegenheden voor de periode 1995-2005 wordt aldus verdeeld over 668 (60% in stedelijk gebied) en 445 (40% in het buitengebied) eenheden (§4.4.1.1.).

Mits rekening gehouden wordt met de realisaties in de periode 1992-1995 in deze delen van de gemeente kan deze hypothese, in afwachting van de definitieve afbakening, als uitgangspunt aanvaard worden om de behoefte te situeren in de gemeente. Een verdere opsplitsing van de behoefte naar de verschillende woonkernen

NB:
gelieve
in het antwoord
de datum
en ons kenmerk
te vermelden

1/6

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
departement Landbouwen Landbouwen
administratieve Ruimtelijke Ordening, Huisvesting
en Monumenten & Landschappen

afdeling Ruimtelijke Planning
Graaf de Ferraris-gebouw
Emile Jacqmainlaan 156, bus 7 - 1000 BRUSSEL
tel. (02)553 83 79 - fax (02)553 83 85



moet in eerste instantie resulteren uit een ruimtelijke afweging eerder dan de kwantitatieve verschillen in de behoefte (zie ook ons advies van 17/9/1997). De relatie met het stedelijk gebied is hierbij belangrijk.

Een bijkomende behoefte die voortvloeit uit de taak van Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied kan uitsluitend opgevangen worden binnen het stedelijk gebied zoals dit door de provincie zal worden afgebakend in uitvoeringsplannen.

Deze afbakening stemt niet noodzakelijk en wellicht ook niet overeen met de hypothese van afbakening die de gemeente thans hanteert om de behoefte en het aanbod te bepalen voor het stedelijk gebied. Dit betekent dat het door de gemeente vooropgestelde percentage van de behoefte voor het stedelijk gebied, zijnde 60% van de totale behoefte, kan wijzigen. In deze zin dient de vooropgestelde 60% gezien te worden als een minimum. In de periode 1991-1996 is verhoudingsgewijs bovendien reeds meer nieuwbouw gerealiseerd in het buitengebied dan in het stedelijk gebied, zij het weliswaar beperkt (43 en 57% t.o.v. 40 en 60%).

2 Ten aanzien van het aanbod

Bij de bepaling van het aanbod wordt niet steeds uitgegaan van voldoende hoge dichtheden (vb. 5 wo/ha voor woongebied met landelijk karakter).

Op basis van minimale dichtheden van 15 en 25 wo/ha voor resp. de kernen van het buitengebied en stedelijk gebied gedeelte van de gemeente stelt de afdeling Ruimtelijke Planning het aanbod vast op een 2000-tal bouwmogelijkheden (§3.1.-3.2.). Opgesplitst naar stedelijk gebiedgedeelte- buitengebiedgedeelte geeft dit:

Stedelijk gebied gedeelte (1524): 364 kavels in goedgekeurde verkavelingen, 51 te renoveren leegstand, 228 mogelijkheden door geplande projecten in de sociale sector, en 741 bouwmogelijkheden op ingesloten gronden (woonzone). Via het BPA Noordsector kunnen nog eens 120 à 140 woongelegenheden gerealiseerd worden.

Buitengebiedgedeelte (479): 272 kavels in goedgekeurde verkavelingen, 26 te renoveren leegstand, 114 mogelijkheden door geplande projecten in de sociale sector, en 67 bouwmogelijkheden op ingesloten gronden (d.i. 9 in woonzone en 58 in woonzone met landelijk karakter).

In woonuitbreidingsgebied is 51.7 ha nog onbebouwd. Het is evenwel niet duidelijk welke mogelijkheden hier via een goedgekeurd BPA reeds vastliggen en dus gerekend moeten worden tot het juridisch aanbod (vb. Elverdinge, tabel blz. 35 vs. blz. 29). Zoals ook in ons advies van 17/9/1997 gevraagd, dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen percelen gelegen aan uitgeruste weg (in verkaveling en buiten verkaveling), op ingesloten gronden en BPA.

De gemeente gaat uit van een realisatiegraad van 30% op 5 jaar voor percelen in goedgekeurde verkavelingen. Aangenomen mag worden dat ook voor de daaropvolgende 5 jaar 30% realistisch is (cfr. § 4.3.3.) (d.i. een totale realisatie op 10 jaar van ongeveer 50%).

Rekening houdend met deze percentages en met de overige mogelijkheden in woongebied (geplande projecten sociale sector, verdichtingsmogelijkheden, mogelijkheden op ingesloten gronden) is er een voldoende aanbod in de gemeente aanwezig om zowel de behoefte op korte termijn (777) als op lange termijn (336) op te vangen. Dientengevolge is het aansnijden van bijkomend woonuitbreidingsgebied thans niet nodig.

De gemeente maakt evenwel onderscheid naar het buitengebiedgedeelte en stedelijk gebied gedeelte van de gemeente. Zij stelt vast dat het aanbod in het buitengebied niet in verhouding staat tot de behoefte (blz. 41). Gelet op het hierboven vastgesteld aanbod, stelt de afdeling Ruimtelijke Planning dat het aanbod in het stedelijk gebied gedeelte (1345) ruimschoots volstaat om de behoefte voor dit gedeelte (668) op te vangen tot 2005; het aanbod in de overige woonkernen (buitengebied), rekening houdend met een realisatie van 50% op 10 jaar voor goedgekeurde verkavelingen en de overige mogelijkheden (345), volstaat niet om de behoefte voor dit deel (445) op te vangen.

De grootste behoefte situeert zich in de eerste vijf jaar.

3 Ten aanzien van het beleidsgedeelte

De gemeente stelt dat het aanbod in woongebied in het stedelijk gebied voldoet om de behoefte voor dit deel tot 2010 in te vullen, en dat het weinig waarschijnlijk is dat woonuitbreidingsgebied zal moeten aangesneden worden (blz. 50).

Op basis van een behoefteverdeling over de verschillende woonkernen van het buitengebied stelt de gemeente een aanbodtekort vast in de kernen van Dikkebus, Zillebeke en Zuidschote en opteert voor deze kernen tot het aansnijden van woonuitbreidingsgebied op korte termijn (periode tot 2000).

De gemeente opteert er bewust niet voor de behoefte aan bijkomende ruimte in de kernen van het buitengebied in te vullen door realisatie van woongebied in de kern van Ieper (stedelijkgebied gedeelte gemeente) (blz. 54). Zij opteert aldus niet voor een actief stedelijkgebied beleid. Zij wenst immers enerzijds het "overaanbod" in de kern van Ieper pas aan te snijden in functie van een bijkomende taakstelling als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied (blz. 41). Anderzijds wenst zij de leefbaarheid van elk dorp in het buitengebied niet in het gedrang te brengen (blz. 54).

Hierbij dient enerzijds opgemerkt dat het feit dat de afbakening van het stedelijk gebied thans nog niet gebeurd is en een eventuele bijkomende taakstelling nog niet is vastgesteld, geen aanleiding kan zijn om het bestaande aanbod in de kern van Ieper in functie hiervan nu te vrijwaren van bebouwing. De gemeente zal de nodige inspanningen leveren om minimaal de behoefte voor het stedelijk gebied gedeelte in te vullen in de kern van Ieper. Het op deze manier "onttrekken" van een deel van het aanbod mag er niet toe leiden dat bijkomend woonuitbreidingsgebied in het buitengebied zal moeten aangesneden worden.

Anderzijds dient opgemerkt dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied in kleine kernen geen garantie is voor het behoud van de leefbaarheid van die kernen. Om

kernen van het buitengebied en in het bijzonder de kleinere kernen leefbaar te houden, zonder disproportionele groei en overantwoord ruimtebeslag op nieuwe gebieden voor wonen en werken, moet een specifiek sociaal-cultureel en economisch beleid worden uitgestippeld om het aanbod aan voorzieningen maximaal toegankelijk en bereikbaar te houden. Behoud van voorzieningen kan geen argument zijn om bijkomende ruimte aan te snijden voor wonen in of aansluitend bij de kernen van het buitengebied.

Conform het principe van gedeconcentreerde bundeling is het aangewezen dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebied dan ook gekoppeld wordt aan de woonkernen en hoofddorpen. De selectie van deze kernen gebeurt binnen het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Een verdere ruimtelijke afweging tussen de verschillende kernen zal moeten aangeven in welke mate de voorgestelde projecten inbreidingsgericht en kernversterkend kunnen zijn. Een ruimtelijke afweging tussen de verschillende kernen wordt thans niet gemaakt (zie ook ons advies van 17/9/97).

De afdeling Ruimtelijke Planning kan bijgevolg slechts onder voorwaarden akkoord gaan met het aansnijden van woonuitbreidingsgebied in de kleine kernen van het buitengebied.

Het aansnijden van woonuitbreidingsgebied dient maximaal gekoppeld aan de hoofddorpen (i.c. Ieper, Boezingen, Elverdinge en Vlamertinge), dient vanuit ruimtelijke afweging te gebeuren eerder dan vanuit kwantitatieve verschillen in behoeften en kan slechts binnen de verhoudingen vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen met betrekking tot de verdeling van de behoefte tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Mede op basis van voorgaande opmerkingen dient ten aanzien van de opties voor de verschillende woonkernen het volgende opgemerkt.

Stedelijk gebiedgedeelte (kern Ieper)

De gemeente geeft geen concrete opties ten aanzien van te ontwikkelen woon(uitbreidings)gebied in het stedelijk gebied. Gezien het relatief grote aanbod is het aangewezen dat ook voor dit gebied concrete acties en prioriteiten worden aangegeven. Dit temeer om de vooropgestelde 60-40 verhouding te kunnen bewaken.

Kernen van het buitengebied:

Uit afweging van behoefte en aanbod op niveau van het buitengebied (zie punt 2) blijkt er voor de periode 1995-2005 een behoefte aan bijkomende ruimte voor 100 woongelegenheden. Ermee rekening houdend dat de behoefte het grootst is in de eerste vijf jaar ($\pm 70\%$) kan akkoord gegaan worden met het vrijgeven van 4.5 ha woonuitbreidingsgebied tot 2000 voor de invulling van deze behoefte. Voor de ruimtelijke invulling dient rekening gehouden te worden met bovenvermelde bemerkingen.

Dikkebus

Gezien de reeds genomen engagementen (volledige verwerving door de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak naar aanleiding van een unaniem positief

advies op een eerste plenaire vergadering dd. 9/11/1994; aanleg wegen is gegund voor het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Dikkebusseweg kan akkoord gegaan worden met het aansnijden van een eerste fase van het woonuitbreidingsgebied voor de realisatie van een 20 tot 25 woonegelegenheden. Bij de realisatie zal de gemeente uitgaan van voldoende hoge dichtheden, fasering en een gedifferentieerd woningtypeaanbod. Vanuit ruimtelijk oogpunt dient de voorkeur gegeven te worden aan het deel dat onmiddellijk aansluit bij de bestaande woonkern.

Gezien de beperkte behoefte voor deze kern, het geplande project in het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Dikkebusseweg dat voorziet in de invulling van de behoefte, het huidige gebruik en de slechte ontsluitingsmogelijkheden (blz. 55), en het feit dat Dikkebus geen hoofddorp is (zie eerdere opmerkingen), is het niet aangewezen en noodzakelijk ook het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Dikkebusseweg aan te snijden.

Zillebeke

De gemeente opteert om het resterend woonuitbreidingsgebied (2.4ha) aan te snijden voor de realisatie van 32 woonegelegenheden (13 wo/ha), waarvan ongeveer de helft in de periode vóór 1999.

De afdeling Ruimtelijke Planning gaat akkoord met het aansnijden van het resterend woonuitbreidingsgebied voor een eerste fase (16-tal woonegelegenheden) om te voorzien in de behoefte tot 2000 mits de gemeente via het opstellen van een BPA zorgt voor een voldoende hoge dichtheid en differentiatie van het woningaanbod (zowel naar grootte als naar woningtype).

Zuidschote

Gezien de ligging, de omvang van de woonkern en de te verwaarlozen behoefte, is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen in deze kern woonuitbreidingsgebied aan te snijden en aldus de open ruimte verder aan te tasten.

Elverdinge

Het is niet duidelijk of de 11 geplande sociale kavels waarvan sprake reeds vastliggen via een goedgekeurde verkaveling of BPA. Evenmin is duidelijk waarom het resterend woonuitbreidingsgebied vanuit ruimtelijk oogpunt niet te ontsluiten is. Een eventuele herschikking van woonuitbreidingsgebied kan niet louter op niveau van de kern onderzocht worden maar moet ook binnen een ruimtelijke afweging tussen de kernen (incl. kern Ieper) kaderen. Deze afweging is thans niet gemaakt. Het uitgangspunt hierbij dient een maximale vrijwaring van de open ruimte te zijn.

Overige woonkernen

Ten aanzien van de woonkernen St-Jan, Boezinge, Vlamertinge, Hollebeke en Voormzele stellen zich geen problemen naar invulling van de behoefte (5.2.3.1.5.). Ten aanzien van de kleinste woonkernen (Hollebeke, Voormzele, Brielen, St-Jan) dient gesteld dat het vanuit ruimtelijk oogpunt niet aangewezen is deze kernen

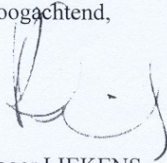
verder te ontwikkelen door het aldaar bijkomend woonuitbreidingsgebied aan te snijden.

De gemeente opteert in eerste instantie om een aanbodbeleid te voeren ten aanzien van de (kleinere) kernen van het buitengebied. Gezien de rol en taak van een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied is het noodzakelijk dat in een volgende fase het ruimtelijk beleid gericht wordt op de stedelijke kern en haar functioneren door o.m. het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw (en stedelijke voorzieningen). Dit betekent een beleid dat o.m. gericht is op verdichting en differentiatie van de woningvoorraad in het stedelijk gebied Ieper.

Voor de resterende invulling van de behoefte is het noodzakelijk dat de huidige en nieuwe voorstellen geëvalueerd worden zowel in functie van de opmerkingen in dit advies als in functie van verder ruimtelijk onderzoek naar de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen in het kader van de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De afdeling Ruimtelijke Planning is steeds bereid de gemeente hierin te begeleiden. In dit verband dient verwezen te worden naar de omzendbrief RO 97/2 over het gemeentelijk structuurplanningsproces.

Hoogachtend,



Roger LIEKENS
afdelingshoofd

**BIJLAGE 9.2. Advies Gemachtigde Ambtenaar bouwaanvraag nv Mottrie dd.23 mei
1997 (8.11/33011/1830.5)**

BIJLAGE 2

uw brief van
uw kenmerk 97/61

ons kenmerk 8.11/33011/1830.5
vragen naar of A. Declercq/MVDB
toestelnummer 050/44 28 60

bijlagen 5 plannen

ro111

Nr.
-4. 06. 1997
Dienst

aan **Het College van Burgemeester
en Schepenen van en te
8900 IEPER**

datum 23 mei 1997

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
departement Leefmilieu en Infrastructuur
administratieve Ruimtelijke Ordening,
Huisvesting en Monumenten
en Landschappen

afdeling ROHM West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9 - 8000 BRUGGE
tel.: (050)44 28 11 - fax (050)44 28 13

ADVIES VAN DE GEMACHTIGDE AMBTENAAR OVER EEN BOUWAANVRAAG

in toepassing van artikel 45 van de wet van 29.03.1962, houdende organisatie van de Ruimtelijke Ordening en van de Stedebouw, haar latere wijzigingen bij wetten en decreten en de diverse uitvoeringsbesluiten;

Gelet op de aanvraag ingediend door **MOTTRIE Etn. NV.**, gelegen te **IEPER, Meenseweg 214** betreffende **bouwen van carrosserie**;

Overwegende dat een gewestplan, vastgesteld bij besluit van 14/08/1979 bestaat;

Overwegende dat toepassing dient gemaakt te worden van de daarbijkorende voorschriften, meer bepaald artikel 5.1.0. en 5.1.0./5.1.1.;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is in een bij besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

NB:
gelieve
in het antwoord
de datum
en ons kenmerk
te vermelden

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een carrosserie; dat het een uitbreiding betreft van een aldaar gelegen garage; dat de aanvraag verenigbaar kan geacht worden met de terzake geldende planologische bepalingen; dat de eventuele aansijding van het woonuitbreidingsgebied



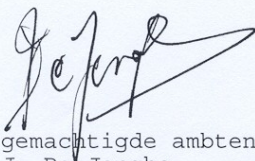
0434/95

niet in het gedrang wordt gebracht gezien de uitbreiding gebeurt op het perceel waarop de garage staat; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek één bezwaar werd geformuleerd; dat wat het bezwaar milieuhinder betreft kan voldaan worden door het in de milieuvergunning opleggen van strenge milieuvorwaarden; dat het "oprichten ervan in een industriezone" niet kan bijgetreden worden gezien het een bestaande toestand betreft en tevens omdat de uitbreiding beperkt in oppervlakte is; dat op het plan geen bufferzone voorzien is aan de achterkant; dat door het college van Burgemeester en Schepenen werd besloten om een B.P.A. op te maken voor het plangebied gelegen tussen het B.P.A. "Kruiskalsijde", B.P.A. "Zuiderweg" en de Meenseweg; dat door de opmaak van het B.P.A. een voldoende brede bufferstrook zal voorzien worden tussen het aan te snijden woonuitbreidingsgebied en de bestaande garage-werkplaats;

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg;

Besluit: **GUNSTIG**, mits inachtnaem van:

- in uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden.



De gemachtigde ambtenaar
ir J. De Jonghe

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
departement Leefmilieu en Infrastructuur
Administratieve Ruimtelijke Ordening,
Huisvesting en Monumenten
en Landschappen

afdeling ROHM West-Vlaanderen
Werkluisstraat 9 - 8000 BRUGGE
tel. (050)44 28 11 - fax (050)44 28 13



10. PROCEDURELE BIJLAGEN

BIJLAGE 10.1. Besluit Bestendige Deputatie van 19 december 2002 omtrent het
voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II

BIJLAGE 10.2. Schriftelijke adviezen voorontwerp naar aanleiding van de plenaire vergadering.

BIJLAGE 10.2.1. Advies Instituut voor het Archeologisch Patrimonium dd. 24.01.2003

BIJLAGE 10.2.2. Advies Exploitatie Wegen West-Vlaanderen dd. 03.02.2003

BIJLAGE 10.2.3. Advies ROHM West-Vlaanderen dd. 04.02.2003

BIJLAGE 10.2.4. Advies Afdeling Land dd. 05.02.2003

BIJLAGE 10.2.5. Advies Provinciale Planologische Dienst dd. 05.02.2003

BIJLAGE 10.2.6. Advies NMBS dd. 06.02.2003

BIJLAGE 10.3. Verslag plenaire vergadering voorontwerp RUP Kruiskalsijde II.

Verslag plenaire vergadering RUP Kruiskalsijde II

0. Aanwezig

Herman Baron (schepen)
Joye (gewestelijk planoloog)
Peter Pillen (ontwerper), Dominiek Vancolen (stadsbestuur Ieper), Hannelore Van de Wiele (Afdeling Natuur), Andy Verhanneman (Provinciale Planologische Dienst)

Donderdag 6 februari 2003, 10 u

1. Schriftelijke reacties (in bijlage)

1.1. Gewestelijk Planologisch ambtenaar

- vormvereisten

Alle verplichte onderdelen zijn in de voorgelegde bundel terug te vinden. De toegangsweg naar zone 1b loopt over een vervallen lot van een verkaveling van voor 1970. Bij het verslag wordt het best de lijst gevoegd van de instanties aan wie de stad advies gevraagd heeft.

- verenigbaarheid met het RSV

Het verdichten en diversifiëren van woongebieden is een belangrijk principe van het RSV. De uiteindelijke taakstelling qua bijkomende woongelegenheden én een gedifferentieerd dichthedenbeleid is voor het kleinstedelijk gebied Ieper een taak van de provincie. Het voorliggend RUP maakt onvoldoende werk van dit verdichtingsbeleid. Een bijkomende grondige detaillering van de stand van zaken inzake andere planningsinitiatieven is dus nodig. De aandacht voor woonkwaliteit is wel voldoende onderbouwd.

- overige inhoudelijke beperkingen (bij wijze van suggestie naar gemeente en provincie)
- Het RUP moet getoetst worden aan het goedkeuringsbesluit van het gemeentelijk structuurplan. Er is ook bijkomende garantie nodig voor de effectieve realisatie van de genomen planopties.

Aan de bemerkingen van de provincie i.v.m. de ruimtelijke inpasbaarheid wordt getracht een antwoord te geven. Toch zijn de voorschriften voor zone 1b nog niet volmaakt. Het lijkt wenselijk hier het aantal woningen te maximaliseren binnen de perken van de ruimtelijke draagkracht. Ook is onvoldoende onderzocht in welke mate zones 1b en 3 als een totaalproject met een meer horizontale verdichting kan gerealiseerd worden. Daarnaast zijn noch een aantal onduidelijke tot foutieve elementen in de verschillende documenten aangestipt.

1.2. Provinciale Planologische Dienst

Het advies van de PPD beperkt zich tot een vergelijking met de weigeringsgronden van het RUP Kruiskalsijde 2. De schaal van de gebouwen in zone 3 (4 volwaardige bouwlagen over een grotere oppervlakte) betekent nog steeds een schaalbreuk in het landschap. Er bestaat gevaar voor een muur langs de Zuiderring. De voorgestelde oplossing in zone 3 zal geen antwoord bieden op de vraag naar sociale integratie die de Vlaamse Wooncode stelt. Het provinciebestuur stelt het "harde" stedenbouwkundige voorschrift van 3 bouwlagen voor. Daarnaast mag geen muur gecreëerd worden en moet voldoende ruimte voor openbaar groen voorzien worden.

Daarnaast geeft de provincie nog een aantal kleinere bemerkingen in de verschillende teksten.

1.3. Instituut voor het Archeologisch Patrimonium

Het IAP geeft een globaal gunstig advies. In het talud van de oude spoorwegbedding zouden nog onbekende restanten uit WOI kunnen zitten. Op de rest van het plangebied zijn evengoed archeologische vondsten mogelijk. Het uitgraven van de weggrovers biedt een goede gelegenheid om het terrein te verkennen.

1.4. Afdeling Wegen en Verkeer

AWV heeft geen bijzondere opmerkingen

1.5. Afdeling Land

De landbouwstructuren worden niet verstoord. Afdeling Land geeft een globaal gunstig advies.

1.6. NMBS

De NMBS heeft geen bezwaren tegen het voorontwerp.

2. Mondelinge bespreking op de plenaire vergadering

2.1. Toelichting door de ontwerper

Peter Pillen geeft toelichting bij de wijzigingen die hij aangebracht heeft om tegemoet te komen aan de bezwaren van de Bestendige Deputatie die tot de weigering van goedkeuring geleid hebben. De bouwhoogte werd teruggebracht tot 13,5 m die 4 volwaardige bouwlagen moet toelaten en eventueel een verzonken parkeergelegenheid. Een dergelijk project beantwoordt aan de actuele noden van de sociale huursector tegen een aanvaardbare kostprijs. Door een weg tussen zone 3 en zone 1b moeten de privacy-problemen definitief van de baan zijn.

2.2. Zone 1a.

Geen aanvullende opmerkingen

2.2. Zone 2.

De gearceerde deelzone 2 is erg moeilijk te realiseren. Koen Joye en Andy Verhanneman stellen voor om hiervoor een onteigeningsplan op te stellen. De ontwerper en Dominiek Vancolen vinden dit voor deze zone geen goede oplossing. Voor de realisatie van dit plan is deze deelzone eerder bijkomstig. De oppervlakte laat slechts 5 à 10 bijkomende woningen toe. De zone is nu in gebruik als tuin voor de woningen langs de Meenseweg. Veel van deze bewoners hebben ook zwaar geïnvesteerd in hun tuin (aanleg, serre, zwembad). Het is weinig waarschijnlijk dat de opbrengst (na aftrek van de aanleg van wegen en nutsleidingen) de eigenaars kan bewegen om te verkavelen. Er wordt dan ook voorgesteld om geen onteigeningsplan op te leggen voor deze zone. Om de realisatie niet in gevaar brengen, kan een bouwverbod voor duurzame constructies in deze zone ingesteld worden (loodsen, woningen).

2.3. Zone 1b en zone 3

De zone 1b is een cruciale zone die voor een stedenbouwkundige overgang moet zorgen tussen het sociaal woonproject (zone 3) en de grote kavels (zone 1a). Dit kan waarschijnlijk stedenbouwkundig het best gebeuren met een of andere vorm van groepsbouw die zich richt naar het sociaal woningbouwproject.

Dominiek Vancolen merkt op dat dit voor de stad Ieper een erg nieuwe typologie zal zijn. Eerdere woningbouwprojecten met kleine kavels gaven niet het gewenste resultaat. De Leemput is een bont allegaartje van koppelwoningen op kleine kavels. Een verkaveling in de Bellestraat in Vlamertinge raakt niet verkocht en zal omgevormd worden tot koppelwoningen. De lokale markt vraagt nog steeds naar kavels om te bouwen naar eigen smaak. De provincie merkt op dat deze zone zo belangrijk is dat ze desnoods moet onteigend worden om het project te realiseren.

Peter Pillen merkt op dat de huidige bepalingen in het decreet een onteigening voor woningbouw niet vanzelfsprekend maken. Er kan misschien beter met de eigenaar naar een akkoord gezocht worden. Dominiek Vancolen zegt dat de stad dan wel over een eigen grondregie beschikt, maar dat zij met gemeenschapsgelden geen projecten kan realiseren waarvoor de markt vraag op zijn minst twijfelachtig is. Een onteigeningsplan zonder partijen

die de realisatie op zich willen nemen, geeft nog minder kans op realisatie dan een "passief plan"

Koen Joye vraagt ook aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit die in beide zones aanwezig moet zijn. Andy Verhanneman sluit zich hierbij aan en vestigt de aandacht op de Vlaamse Wooncode die voor een integratie van sociale woonprojecten in hun omgeving pleit. Dit kan door aanleg van kwalitatief openbaar groen. Peter Pillen beaamt dit. De bezettingsgraad van zone 3 laat nog ruim voldoende plaats voor parkeerplaatsen en groen maar voegt daar aan toe dat het groen ook moet onderhouden. De ervaringen in andere gemeenten dan leper bewijzen dat dit niet altijd evident is in sociale woonwijken. Dominiek Vancolen zegt dat de stad leper een reputatie hoog te houden heeft op het vlak van openbaar groen maar dat een steeds verdere toename van de te onderhouden oppervlaktes niet vanzelfsprekend is.

Koen Joye ziet wel iets in een totale ontwikkeling van de zones 1b en 3. Dit kan gebeuren onder de rond een plein. Zo wordt het privacyprobleem dat mogelijks kan ontstaan, ook opgelost. Er mag immers geen inkijk zijn in de tuinen. Dominiek Vancolen zegt dat dit in de praktijk niet te realiseren is binnen de context van het RSV (25 woningen/ha in het stedelijk gebied). Dit kan enkel bij volledig gelijkgronds bouwen. Zelfs in de modelwijken (zoals die van Vlaanderen Bouwt vzw in Londerzeel) waar met horizontale verdichting gewerkt wordt, blijft vanop de eerste verdieping altijd inkijk mogelijk.

Peter Pillen engageert zich om op basis van de gegevens die in de plenaire vergadering aangebracht zijn, een nieuw, globaal voorstel op papier te zetten voor de zones 1b en 3. Daarbij kan ook de problematiek van het aantal bouwlagen en het muureffect in zone 3 bekeken worden. De provincie kan zich nu niet tot iets anders engageren dan in haar schriftelijk advies staat (hard voorschrift van 3 bouwlagen). Peter Pillen is meent dat het mogelijk moet zijn om tot een ruimtelijk en economisch aanvaardbaar voorstel te komen.

2.3. Zone 5 en 7

Hannelore Van de Wiele heeft enkele bedenkingen bij zone 5 en de relatie tot zone 7. Zij meent dat de bunker beter in zone 5 kan opgenomen worden. Peter Pillen zegt dat dit mogelijk is met een aangepast stedenbouwkundig voorschrift. Hij verwijst ook naar het aansluitende BPA Zuiderring waarop de zones 5 en 7 aansluiten.

Hannelore Van de Wiele heeft bedenkingen bij de aanleg van een bufferbekken in zone 5. Dit bufferbekken moet het regenwater tijdelijk bufferen voor het kan afvloeien naar de weggrachten naast de N37. Ghislain Lagrou geeft aan dat hierover al contacten gelegd zijn met de verkavelaar.

Peter Pillen zegt dat aandacht besteed moet worden aan materialen en vormgeving zodat het bufferbekken inpasbaar is in de zone 5 die gericht is op natuurontwikkeling. Het kan er zelfs een meerwaarde voor betekenen.

In zone 5 (op de grens met de Zuiderring) kan ook een geluidsscherm opgericht worden dat landschappelijk ingepast is. Ghislain Lagrou repliceert dat AWV geen geluidsscherm voorzien heeft en dat de mensen die daar komen wonen, weet hebben van de Zuiderring. Peter Pillen zegt dat zowel de Zuiderring als het woonuitbreidingsgebied vastgelegd zijn door het gewestplan van 1979. Men kan dus niet beweren dat het ene voorrang zou hebben op het andere. Dominiek Vancolen zegt dat het RUP enkel zegt dat er een geluidsmuur kan komen. Dit kan in alle geval niet zonder overeenkomst met AWV. Welke techniek gebruikt zal worden en wie wat zal betalen hoort niet thuis in een RUP. In alle geval moet het overleg met AWV opgestart worden. Uit verschillende plaatsbezoeken blijkt dat het verkeerslawaai nu duidelijk te horen is. Hoe dit zal zijn eens de woningen er staan, is moeilijk te voorspellen. Hannelore Van de Wiele meent dat het groen al een afdoende buffer zal zijn tegen het lawaai. Peter Pillen ontkent dit. 100 m groen dempt het lawaai met amper 1 dB(A). Dit komt doordat de golfenlengte in dezelfde grootteorde is van het gebladerde.

Hannelore Van de Wiele stelt voor om in de zone 5* een gelijkaardig bouwverbod in te stellen als in zone 2. Dit om te vermijden dat dit deel (dat nu voor een stuk als schapenweide gebruikt wordt) niet meer opgenomen kan worden in de rest van zone 5.

Het gedeelte van zone 7 aan het rond punt moet nog aangelegd worden.

**BIJLAGE 10.3.1. Schiftelijke reactie op het verslag plenaire vergadering
voorontwerp rup Kruiskalsijde II.**

**BIJLAGE 10.4. Uittreksel Gemeenteraad dd. 7 april 2003 houdende voorlopige
vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP Kruiskalsijde II.**

BIJLAGE 10.5. Bekendmaking van het openbaar onderzoek.

STAD IEPER

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE II

BEKENDMAKING VAN HET ONDERZOEK

Overeenkomstig het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening gewijzigd bij diverse decreten, in het bijzonder artikel 49 §2, maakt het College van Burgemeester en Schepenen bekend dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van 7 april 2003, ter inzage ligt op het Stadhuis, eerste verdieping, afdeling Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu, loket 45, vanaf dinsdag 22 april 2003 te 9 uur tot en met zaterdag 21 juni 2003 te 12 uur.

Al wie omtrent het uitvoeringsplan bezwaren of opmerkingen te maken heeft, moet die per aangetekende brief of tegen ontvangstbewijs bezorgen aan de Voorzitter van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, p/a Stadhuis, Grote Markt 34 – 8900 Ieper uiterlijk op zaterdag 21 juni 2003 te 12 uur.

Te Ieper, 8 april 2003.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen,

De Secretaris,

De Burgemeester

J. BREYNE.

L. DEHAENE.

BIJLAGE 10.6. Proces verbaal opening openbaar onderzoek .

STAD IEPER

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE II

PROCES VERBAAL VAN OPENING OPENBAAR ONDERZOEK

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening gewijzigd bij diverse decreten;

Gelet op het besluit van de Gemeenteraad dd. 7 april 2003 waarbij het ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II voorlopig werd vastgesteld;

Na te hebben vastgesteld dat het ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II op het stadhuis is neergelegd en er zich van te hebben vergewist dat die nederlegging openbaar is gemaakt overeenkomstig de wet;

Verklaart het onderzoek, waaraan het genoemd plan volgens de wet moet worden onderworpen, voor geopend op de hierondervermelde datum. Het onderzoek zal worden gesloten op zaterdag 21 juni 2003.

Te Ieper, 22 april 2003.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. BREYNE.

L. DEHAENE.

**BIJLAGE 10.7. Ministerieel besluit dd. 17 juni 2003 houdende advies over RUP
Kruiskalsijde II .**

BIJLAGE 10.8. Advies Bestendige Deputatie dd. 12 juni 2003 .

BIJLAGE 10.9. Proces verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek

**STAD IEPER
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE II**

PROCES VERBAAL VAN SLUITING VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

Het College van Burgemeester en Schepenen,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening gewijzigd bij diverse decreten, in het bijzonder artikel 172 en artikel 190 tweede lid;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij diverse decreten;

Gelet op het besluit van de Gemeenteraad dd. 7 april 2003 waarbij het ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II voorlopig werd aanvaard;

Aangezien de verschillende voorgeschreven formaliteiten van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening vervuld zijn;

Aangezien conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 over dit ontwerp advies werd verleend door:

1. de Vlaamse regering, i.c. ministerieel besluit van 17 juni 2003 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kruiskalsijde II" van de stad Ieper;
2. de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 12 juni 2003.

1. Aangezien geen bezwaarschriften werden ingediend.

Verklaart het op 22 april 2003 geopende onderzoek voor gesloten;

Het nedergelegde ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt overeenkomstig art. 38 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening is door ons bekleed met de volgende behoorlijk ondertekende vermelding:

"Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Ieper verklaart dat onderhavige plannen op het gemeentehuis voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 22 april 2003 te 9 uur tot en met 21 juni te 12 uur".

Te Ieper, 24 juni 2003.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. BREYNE.

L. DEHAENE.

STAD IEPER

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE II

VERKLARING VAN OPENBAARMAKING VAN HET ONDERZOEK

Het College van Burgemeester en Schepenen,

handelend in uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad van 7 april 2003 waarbij het ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II voorlopig werd aanvaard verklaart:

- 1) dat het ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt overeenkomstig art. 38 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 22 april 2003 te 9 uur tot en met 21 juni 2003 te 12 uur”.
- 2) dat die nederlegging overeenkomstig de wet door aanplakking is bekendgemaakt op 8 april 2003 op 5 plaatsen in het plangebied en aan het Stadhuis, volgens de bijgaande tekst.

Te Ieper, 23 juni 2003.

Namens het College van Burgemeester en Schepenen,

De Secretaris,

De Burgemeester,

J. BREYNE.

L. DEHAENE.

BIJLAGE 10.11. Advies werkgroep GECORO dd. 21 juni 2003

WERKGROEP GECORO
PRE-ADVIES INZAKE HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
KRUISKALSJDE II

ZITTING VAN 21 JUNI 2003.

Aanwezig:

Baron Herman, Delepierre Anne-Marie, Lambert Erika, Vanbleu Dominicus, Laheye Kathy, Pillen Peter.

De werkgroep stelt vast dat per 21 juni 2003 slechts één advies werd gericht aan de GECORO, met name vanwege de Bestendige Deputatie.

Er wordt een gunstig advies geformuleerd.

Bijsturing wordt gevraagd met betrekking tot de gabarieten in zone 3 (afbouw naar de Meenseweg) en verduidelijking in de legende met betrekking tot de betekenis van de verschillende asterisken.

De GECORO is van oordeel dat met betrekking de gabarieten in zone 3 reeds impliciet is voorzien dat ten aanzien van zone 4 een afbouw qua gabariet in noordelijke richting is voorzien (max. 4 bouwlagen in zone 4 en 3 (15 %) naar 2 in zone 3) terwijl aan de Meenseweg reeds woningen met 2 bouwlagen en dak zijn gebouwd.

Of nu 3 bouwlagen worden voorzien ter hoogte van de projectzonegrens of 2 bouwlagen met dak (12m) ten opzichte van de bestaande bebouwing langs de Meenseweg, zal dit niet tot schaalbreuk leiden. In die zin is er geen beletsel dat op pagina 31 van de memorie van toelichting de zin "*Bij het realiseren van de projectzone wordt gestreefd naar een afbouw van het gabariet naar de Meenseweg*" wordt opgenomen.

Met betrekking tot de betekenis van de verschillende asterisken wordt geadviseerd het gebruik ervan te visualiseren in de legende maar de betekenis enkel in de stedenbouwkundige voorschriften te duiden en dit om de leesbaarheid / lay-out van het bestemmingsplan en legende niet in het gedrang te brengen.

Ook kan naar aanleiding van een émail gericht aan Dominiek Vancolen, lid van de GECORO, een louter vormelijke aanvulling worden gegeven in de memorie, in het bijzonder op pag. 20 en 21.

Deze aanvullingen betreffen voornamelijk verwijzingen naar het nieuwe decreet.

Kathy Laheye.

UITTREKSEL UIT HET VERSLAG VAN DE GECORO VAN 24 JUNI 2003
PUNT 2 VAN DE AGENDA

ADVIES VAN DE GEMEENTELIJKE COMMISSIE VAN ADVIES VAN DE STAD IEPER
INZAKE HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUIKALSIJDE II

ZITTING VAN 24 JUNI 2003.

Aanwezig:

Baron Herman, Decombel Raf (plaatsvervanger Filip Boury), Declercq Kjell, Delepierre Anne-Marie, , Goudeseune Ives, Kindt André, Laheye Michel, Lambert Erika, Pillen Peter, Roelens Lodewijk, Rooryck Willy, Sanders Johan, Vanbleu Dominicus, Vancolen Dominiek, Laheye Kathy.

Verontschuldigd: Buylaert Paul, De Rynck Pierre, Devlieghere Ludwich, Lannoo Vera, Quatacker Geert, Debrabandere Lieve, Boury Filip, Lazoore Stefaan, Messine Serge.

Afwezig: Barthier Walter.

DE GECORO,

Gelet op artikel 49 § 5 van het decreet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 over dit ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan advies werd verleend door:

1. de Vlaamse regering, i.c. ministerieel besluit van 17 juni 2003 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kruiskalsijde II" van de stad Ieper;
2. de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 12 juni 2003.

Aangezien geen bezwaarschriften en / of opmerkingen werden ingediend;

Gelet op het verslag van de Gemeentelijke Commissie van Advies dd. 20 mei 2003;

Gelet op het préadvies van een werkgroep binnen de GECORO, tot stand gekomen in bijeenkomst van 21 juni 2003;

Gelet op het ministerieel besluit dd. 17 juni 2003 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II

Overwegende dat voornoemd advies als volgt kan worden gsystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

Er is gesteld dat het ontwerp voldoende aandacht besteedt aan ruimtelijke (woon)kwaliteit en verweving, wat belangrijke aandachtspunten zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; dat dit blijkt uit de voorziene buffers ten opzichte van ambachtelijke bedrijven, de verplichte laanbeplanting, het behouden en ontwikkelen van een ecologisch waardevol bosgebiedje en een poel, de mogelijkheid tot plaatsen van geluidswerende voorzieningen langs de ringweg, ...

Verder wordt gesteld dat in de toelichting een motivering dient opgenomen te worden waarom de dichtheid in dit gebied laag is en waar de gebieden met hogere dichtheid in de stedelijke kern zich situeren; Dat nog steeds niet wordt aangetoond dat Ieper zelf de nodige

planningsinitiatieven ontwikkelt om grotere dichtheden te stimuleren; dat in die context het zeker niet aanvaardbaar is dat (zonder motivering) de vooropgestelde dichtheid nogmaals teruggeschoefd wordt ten opzichte van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (in voorliggend ontwerp RUP is immers voor zone 1 een gemiddelde perceelsgrootte van 1.750m² aangenomen, daar waar het GRS spreekt over ± 1.500m²).

De GECORO herhaalt dat op pagina 14 en 15 van de memorie van toelichting uitdrukkelijk is gesteld dat in Ieper een uitgesproken behoefte bestaat aan bouwgronden met een uitgesproken residentieel karakter - type grote kavels.

Deze beleidskeuze is in overeenstemming met de globale beoordeling van de woningbehoefte studie waarin expliciet is vermeld dat binnen het stedelijke gebied het beleid gericht is op verdichting en differentiatie van de woningvoorraad. Tussen 15 juni 1998 en 31 december 2001 werden in het stedelijke gebied een 370 appartementen/studio's bouwvergund (!). Dit resulteert in een saldo van 310 potentieel bijkomende woonegelegenheden (na aftrek van gesloopte woningen). Van deze 370 vergunde appartementen/studio's waren er op 31/12/2001 135 woonegelegenheden gerealiseerd en waren er 170 in opbouw. Ook het huisvestingsproject aan de Westkaai (strategisch project GRS p. 52) is inmiddels in realisatie.

Statistisch onderzoek wijst verder uit dat het gemiddeld aantal woningen per ha m.b.t. voornoemde vastgoedinitiatieven 113 bedraagt. Simulatie laat besluiten dat de recent vergunde appartementsbouw (effectief gerealiseerd + gestart) goed is voor 303 woonegelegenheden op een oppervlakte van 2,7 ha (netto).

In voorliggend rup zouden ± 70 woningen op 5,6 ha worden gebouwd. M.a.w. zou binnen het kader van het beschouwde woningaanbod –373 woningen op 8,3 ha- een globale netto dichtheid van 45 woningen per hectare worden bekomen, wat neer komt op een bruto dichtheid van om en bij de 36 woningen per ha (incl. wegenis en openbaar groen). Hieruit volgt dat de gestelde doelen m.b.t. woondensiteiten in stedelijke gebieden, zoals gesteld in het RSV (25 woningen/ha), op het terrein effectief zullen worden ingevuld.

Bijkomende recente planningsinitiatieven zijn o.m. het RUP Kalfvaart dat op heden in openbaar onderzoek ligt en ± 160 bijkomende woonegelegenheden voorop stelt, de realisatie van de reconversie op de oude Picanol-site in de Polenlaan zou goed zijn voor ± 40 woningen (een bouwprogramma voor het geheel van de Picanol-site dat vertrekt vanuit het vooropgestelde programma van de stad Ieper met publieke voorzieningen voor "Het huis van het boek", "de muziekacademie", "academie beeldende kunsten" en suggesties voor de invulling van private bouwprogramma's en overige publieke ruimten) en het planningsinitiatief RUP Minneplein, dat o.a. het voetbalterrein herbestedd tot woonegebied.

Onder andere met deze bijkomende recente planningsinitiatieven, zal het aantal woonegelegenheden in het stedelijke gebied numeriek toenemen waardoor de bruto dichtheid in positieve zin zal toenemen.

De GECORO stelt voor dat de memorie van toelichting wordt aangevuld met deze 'recente' gegevens.

In het ministerieel besluit wordt verder -met het oog op het streven naar een goed opgebouwd en werkbaar instrument voor het vergunningenbeleid- nog aandacht gevraagd voor volgende bemerkingen:

Hoewel zij akkoord kan gaan met de algemene stedenbouwkundige visie voor de zones 3 en 4 en de projectzone, lijkt hen een verder doorgedreven (driedimensionaal) stedenbouwkundig ontwerp opportuun om de ruimtelijke kwaliteiten van de gewenste invulling te maximaliseren.

Teneinde aan deze bemerking tegemoet te komen, stelt de GECORO voor dat de memorie van toelichting, i.c. pag. 34 aangevuld wordt met volgende zin: *"in het kader van het streven naar voldoende kwaliteit, wordt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de projectzone een driedimensioneel stedenbouwkundig schetsontwerp (gabarietstudie) gevraagd teneinde de ruimtelijke kwaliteiten van de gewenste invulling te maximaliseren. Dit schetsontwerp komt tot stand in overleg met de vergunningverlener"*.

Ook de stedenbouwkundige voorschriften pag. 11 – zone 3 - punt 1 en pag. 13 - zone 4 - punt 1 wordt met deze passus aangevuld.

Verder wordt in het ministerieel besluit bemerkt dat er geen duidelijkheid bestaat over de effectieve realisatie. Het ontwerp RUP zou zich beperken tot het verschaffen van statische mogelijkheden tot realisatie (na onderling akkoord van de respectievelijke eigenaars). Er wordt gesteld dat er enkel sprake is van enkele suggesties: “eventueel via publiek private samenwerkingsverbanden” en “geen bezwaar dat zone 3 als sociale verkaveling of als sociale koopwoningen worden ontwikkeld”.

De vraag wordt gesteld wie concreet initiatief moet nemen? Hoe de samenwerking tussen de verschillende actoren wordt gezien (vb. aanleg ontsluitingsweg)? Hoe een bouwheer uit één zone rekening kan houden met wat in de andere zone verwezenlijkt zal worden? Ook wordt gesuggereerd of een inrichtingsplan gebaseerd op het hierboven gesuggereerde stedenbouwkundig ontwerp voor de projectzone geen wenselijke tussenstap is tussen het RUP en het vergunningenbeleid? Ook wordt de vraag gesteld of er geen tijdsgebonden uitvoeringsgerichte maatregelen kunnen voorzien worden zoals onteigening en uitvoering door een sociale bouwmaatschappij.

De GECORO is van mening dat in het RUP voldoende instrumenten zijn aangereikt om tot een kwalitatief geheel te komen. De GECORO is zich evenwel bewust van de gestelde problemen. Noch het instrument van voorkooprecht door een sociale huisvestingsmaatschappij (vervalt na 5 jaar (artikel 63) - en wat bij niet uitoefening?), noch een onteigeningsplan lijken in voorliggend geval de geschikte instrumenten (cfr. artikel 69 §2 en artikel 70 §2 van het decreet R.O.).

De GECORO merkt daarbij op dat het huisvestingsbeleid in het stedelijke gebied zich in de eerste plaats dient te richten op meer centraal gelegen locaties van de stad en dat de sociale huisvestingsmaatschappijen actief in leper op korte en middellange termijn reeds projecten hebben geprogrammeerd in relatie tot hun financiële draagkracht, m.a.w. de tijdshorizon van 5 jaar (artikel 63 en artikel 70 decreet R.O.) zijn te krap.

Met betrekking tot de suggestie om een inrichtingsplan op te maken stelt de GECORO dat de beschreven projectzone (projectdefinitie + stedenbouwkundige voorschriften) –naast het overleg dat wordt gepleegd in het kader van elk sociaal huisvestingsproject- garanties biedt voor kwalitatieve realisatie. Bovendien is zo'n inrichtingsplan als instrument niet beschreven in het decreet R.O. en moet al een gabarietstudie worden voorgelegd (zie hoger).

Vervolgens wordt in het ministerieel besluit gesteld dat de benaming van de zones bij het bestemmingsplan niet 100% overeen stemmen met de benaming van de zones in de toelichtingsnota en de voorschriften.

Na controle is de GECORO van mening dat dit inderdaad een terechte bemerking is. Volgende wijzigingen moeten aangebracht worden in de memorie van toelichting (MVT) en de stedenbouwkundige voorschriften (STV):

- MVT pag. 29 zone 1 = “zone voor open bebouwing – wonen” - (legende bestemmingsplan is aangevuld).
- MVT pag 29 – zone 9 “bouwvrije strook” is aangepast cfr. de legende van het bestemmingsplan in “bouwvrije zone wonen”.
- MVT pag. 36 punt 8.3.7. “zone voor openbare wegenis” is aangepast cfr. de legende van het bestemmingsplan in “zone voor lokale wegen en aanhorigheden”
- MVT pag. 37 – punt 8.3.9. “bouwvrije zone” is aangepast cfr. de legende van het bestemmingsplan in ‘bouwvrije zone wonen’.
- MVT pag 32 punt 8.3.2. “zone voor gesloten bebouwing” in de legende van het bestemmingsplan is aangepast cfr. de STV in “zone voor gesloten bebouwing – wonen”.
- STV pag. 2 zone 7: “zone voor openbare wegenis en/of pleingehelen” is aangepast cfr. de benaming in de MVT en de legende bestemmingsplan in “zone voor lokale wegen en aanhorigheden”.

- STV pag. 19 “zone 9 bouwvrije zone” is aangevuld cfr de MVT en de legende bestemmingsplan in “bouwvrije zone – wonen”
- STV pag. 21 zone 10 “bufferstrook” is gewijzigd cfr. de MVT en de legende bestemmingsplan in “zone voor buffergroen

In het advies van de minister wordt ook gewezen op de inconsequentie in de verschillende documenten inzake de beoogde bebouwingsdichtheid, in het bijzonder wordt voor zone 1 in de stedenbouwkundige voorschriften een gemiddelde perceelsgrootte van max. 1.750m² aangenomen, waar in de toelichtingsnota (pag. 8, 9, 14, 30) alsook in het GRS telkenmale sprake is van 1.500m². Ook wordt gesteld dat het aantal sociale appartementen niet eenduidig bepaald is: 30 tot 40 appartementen op pag. 26 van de toelichtingsnota; max. 30 appartementen op pag. 32; in de voorschriften staat niets gespecificeerd.

De GECORO volgt in deze het advies van de minister.

Volgende wijzigingen moeten worden aangebracht in de stedenbouwkundige voorschriften pag. 6 punt 1: “*de gemiddelde kavelgrootte bedraagt ± 1.500m²*”.

De duiding op pag. 14 van de memorie van '20 tot max 30 sociale appartementen” is correct. Op pag. 26 van de memorie staat inderdaad “een 30 tot 40” . Dit is inmiddels aangepast aan '20 tot max. 30'.

Pag. 32 van de memorie is eveneens correct ‘met max. 30 sociale appartementen’.

Finaal wordt als besluit (enig artikel) gesteld dat het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II gunstig wordt geadviseerd en dat de voorziene gemiddelde perceelsgrootte in zone 1 (1.750m²) dient in overeenstemming gebracht met het ruimtelijk structuurplan van Ieper.

Verwijzend naar het hierboven gestelde, volgt de GECORO het advies van de minister en dient de gemiddelde perceelsgrootte in overeenstemming gebracht met het ruimtelijk structuurplan van de stad Ieper, i.c. 1.500m².

Gelet op het besluit van de Bestendige Deputatie genomen in zitting van 12 juni 2003 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II;

Overwegende dat voornoemd advies als volgt kan worden gsystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

Bijsturing wordt gevraagd met betrekking tot de gabarieten in zone 3 (afbouw naar de Meenseweg) en verduidelijking in de legende met betrekking tot de betekenis van de verschillende asterisken.

De GECORO is van oordeel dat met betrekking de gabarieten in zone 3 reeds impliciet is voorzien dat ten aanzien van zone 4 een afbouw qua gabariet in noordelijke richting is voorzien (max. 4 bouwlagen in zone 4. Op max. 15% van de oppervlakte van de deelzone behorend tot de projectzone kunnen 3 bouwlagen worden voorzien met een plat dak, naar 2 bouwlagen + dak in zone 3 terwijl aan de Meenseweg reeds woningen met 2 bouwlagen en dak zijn gebouwd).

Of nu 3 bouwlagen worden voorzien ter hoogte van de projectzonegrens of 2 bouwlagen met dak (12m) ten opzichte van de bestaande bebouwing langs de Meenseweg, zal dit niet tot schaalbreuk leiden. In die zin is er geen beletsel dat op pagina 31 van de memorie van toelichting de zin “*Bij het realiseren van de projectzone wordt gestreefd naar een afbouw van het gabariet naar de Meenseweg*” wordt opgenomen.

Met betrekking tot de betekenis van de verschillende asterisken wordt geadviseerd het gebruik ervan te visualiseren in de legende maar de betekenis enkel in de stedenbouwkundige voorschriften te duiden en dit om de leesbaarheid / lay-out van het bestemmingsplan en legende niet in het gedrang te brengen.

Gelet op de bemerkingen van de heer Koen Joye, overgemaakt aan de heer Dominiek Vancolen, lid van de GECORO per telefoon en e-mail van 27 mei 2003. Dat met deze bemerkingen een louter vormelijke aanvulling wordt gegeven in de memorie, in het bijzonder op pag. 20 en 21. Dat deze aanvullingen voornamelijk verwijzingen betreffen naar het nieuwe decreet.

Overwegende dat op basis van deze bemerking en de bespreking ervan in de werkgroep GECORO dd. 21 juni 2003, volgende aanpassingen noodzakelijk zijn:

- pagina 20 en 21 van de memorie van toelichting (hoofdstuk 5) moet aangevuld en verfijnt, i.c. moet expliciet vermeld dat het voorliggend RUP voor het gebied waarop het betrekking heeft cfr. art. 201 van het decreet R.O. het gewestplan vervangt;
- moet in de memorie van toelichting – hoofdstuk 5 - een punt 5.3.1. stedenbouwkundige vergunningen / bouwvergunningen toegevoegd.
- moet in de memorie van toelichting – hoofdstuk 5 - een punt 5.3.2. verkavelingsvergunningen toegevoegd.

Overwegende dat cfr. artikel 49 §6 van het decreet ruimtelijke ordening bij de definitieve vaststelling van het plan slechts wijzigingen kunnen worden aangebracht ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide administraties en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;

Overwegende het hierboven gestelde;

BESLUIT met eenparigheid van stemmen:

- Artikel 1. de Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de stad Ieper adviseert dat het ruimtelijk uitvoeringsplan Kruiskalsijde II bestaande uit: kaartblad 1 – juridische toestand, kaartblad 2 bestaande toestand en kaartblad 3 bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en een memorie van toelichting, worden aangepast en aangevuld aan onderhavig advies.
- Artikel 2. dit advies bevat cfr. 49 § 5 van het decreet ruimtelijke ordening de integrale adviezen van de bestendige deputatie en de Vlaamse regering.
- Artikel 3. dit advies wordt binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek overgemaakt aan de Gemeenteraad van de stad Ieper.
- Artikel 4. op hetzelfde ogenblik bezorgt de GECORO de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan het College van Burgemeester en Schepenen.

BIJLAGE 10.13. Gemeenteraadsbesluit dd. 7 juli 2003 houdende definitieve vaststelling van het RUP Kruiskalsijde II.