

GRUP Langs de vaart

Toelichtingsnota - Voorschriften

Definitief

Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Langs de Vaart' (Ieper)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/010/109,
Brugge, 25/03/2010**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

Stad Ieper
Markt 34
8900 Ieper

Grontmij Vlaanderen
Brugge, 04 februari 2010

<p>Het RUP is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Ieper in vergadering van 05 / 10 / 2009</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planners Karel Vanackere</p>
<p>Het RUP heeft voor iedereen ter inzage gelegen gedurende het openbaar onderzoek van 30 / 10 / 2009 tot en met 30 / 12 / 2009</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Ieper in vergadering van 01/02/2010</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris S.Depraetere</p> <p>De Burgemeester L. Dehaene</p> <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 25/03/2010.</p>

Verantwoording

Titel : GRUP Langs de vaart

Projectnummer : 242023

Referentienummer : 242023_DEF001_KVA

Revisie : 4

Datum : 20 januari 2010

Auteur(s) : Karel Vanackere – Sara De Greve

E-mail adres : karel.vanackere@grontmij.be

Gecontroleerd door : Karel Vanackere

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Karel Vanackere

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
brugge@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	7
1.1	Doel van de opdracht	7
1.2	Situering en inhoud van de opdracht	8
1.3	Procesverloop.....	8
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	9
2.1	Ligging van het GRUP	9
2.2	Ruimtelijke kenmerken van het GRUP.....	10
3	JURIDISCHE CONTEXT	16
3.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen	16
3.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen	19
3.3	Wegen en water	20
3.4	Beschermings- en klasseringsbesluiten.....	21
3.5	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden	21
3.6	Buurtwegentoets	22
3.7	Andere.....	23
4	RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN	24
4.1	Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen	24
4.2	Relatie met het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied.....	26
4.3	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	27
4.3	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	28
4.3.1	Richtinggevend gedeelte.....	28

5	VISIEVORMING	34	
6	DECRETALE BEPALINGEN	39	
6.1	Ruimtebalans – opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden	39	
6.2	Watertoets	41	
6.2.1	Algemeen kader	41	
6.2.2	Toepassing op het RUP.....	42	
7	VERORDENEND DEEL	44	
7.0	Algemene bepalingen	44	
7.0.1	Openbaar nut.....	44	
7.0.2	Waterhuishouding en integraal waterbeheer.....	44	
7.0.3	Referentiepeil.....	44	
7.0.4	Opheffing van verkavelingen.....	45	
7.0.5	Afwijkingen	46	
7.0.6	Harmonische aansluiting.....	46	
7.1	Artikel 1: Gemengd woongebied (gebiedscategorie wonen)	47	
7.2	Artikel 2: Residentieel woongebied (gebiedscategorie wonen).....	51	
7.3	Artikel 3: Zone voor groepswoningbouw (gebiedscategorie wonen).....	55	
7.4	Artikel 4: Projectzone (gebiedscategorie wonen)	58	
7.5	Artikel 5: Openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid (gebiedscategorie wonen)	62	
7.6	Artikel 6: Groenzone langs kanaal (gebiedscategorie parkgebied).....	63	
7.7	Artikel 7: Groenzone (gebiedscategorie parkgebied)	66	
7.8	Artikel 8: Openbare wegen met verkeersfunctie (gebiedscategorie lijninfrastructuur)	67	
7.9	Artikel 9: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)	68	
7.10	Artikel 8: Groenzone langs kanaal (gebiedscategorie parkgebied).....	71	
8	Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.	74	
9	BIJLAGEN	75	
9.1	Ontheffingsbesluit PlanMER	75	
9.2	Verslag plenaire vergadering van 17 augustus 2009	75	

9.3	Advies Deputatie West-Vlaanderen van 13 augustus 2009	75
9.4	Advies provinciale dienst waterlopen van 17 augustus 2009	75
9.5	Advies Wonen West-Vlaanderen van 11 augustus 2009	75
9.6	Advies Departement LNE van 6 augustus 2009	75
9.7	Advies Departement LNE dienst Veiligheidsrapportage van 7 augustus 2009	75
9.8	Advies De lijn van 14 augustus 2009	75
9.9	Advies departement Landbouw en Visserij van 11 augustus 2009.....	75
9.10	Advies Wegen en Verkeer West-Vlaanderen – sectie exploitatie en beheer van 10 augustus 2009	75
9.11	Eindadvies Gecoro van 12 januari 2010	75

1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor Langs de Vaart, in overeenstemming met Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Art. 2.2.2. §1. Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Ieper is op 2 oktober 2000 bij Besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd en is in zitting van 07 februari 2000 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Ieper.

1.2 Situering en inhoud van de opdracht

Het volledige plangebied van het GRUP Langs de Vaart is zuidelijk gelegen in de deelgemeente Ieper, ten zuidwesten van de stadskern. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 89 hectare en wordt momenteel geordend in het BPA Posthoornwijk (KB 01/04/1983), BPA Witte Huis (KB 18/10/1977 en MB 20/09/2001) en BPA Westsector (MB 15/12/1998)

De opname van het plangebied Langs de Vaart binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft hoofdzakelijk tot doel de stedenbouwkundige voorschriften aan te passen aan de huidige planologische noden. Er dient eveneens een oplossing gezocht te worden voor de invulling van enkele gebiedjes alsook meer aandacht voor kwalitatieve elementen binnen het plangebied.

1.3 Procesverloop

Voor het plan werd een ontheffingsdossier opgemaakt. Op 8 april werd door de dienst Mer een besluit genomen dat stelt dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Op 17 augustus werd het dossier voorgelegd aan een plenaire vergadering waarvan verslag in bijlage. Op de dag van de vergadering zijn nog twee adviezen betekend die echter niet bij de bespreking beschikbaar waren. Vanuit de dienst waterlopen van de provincie zijn de regels die van toepassing zijn op het ruimen van waterlopen onder hun beheer gecommuniceerd. Vanuit wonen West-Vlaanderen worden vragen gesteld bij de ruimtebalans waaruit blijkt dat er woongebied herbestemd wordt. Deze conclusie blijkt echter op een misverstand te berusten in die zin dat de gewestplanbestemming een bruto bestemming aan woongebied bevat die naast de eigenlijk bebouwbare percelen in functie van de woonfunctie tevens de wegen, de groen ruimtes, de collectieve voorzieningen etc; bevat. In een gemeentelijk RUP kunnen bestemmingen op een meer gedetailleerde wijze worden vastgelegd waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen onder andere wegen, collectieve voorzieningen groene ruimte, bebouwbare percelen etc. De netto oppervlakte aan bebouwbare percelen ligt hierdoor lager omdat deze enkel de bebouwbare oppervlaktes bevat. Dit betekent echter niet dat er structureel woongebied verloren gaat.

Het plan is aangepast aan de opmerkingen en bedenkingen van de plenaire vergadering en volgt nu de grenslijn van de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

Het dossier is voorlopig vastgesteld op 5 oktober 2009.

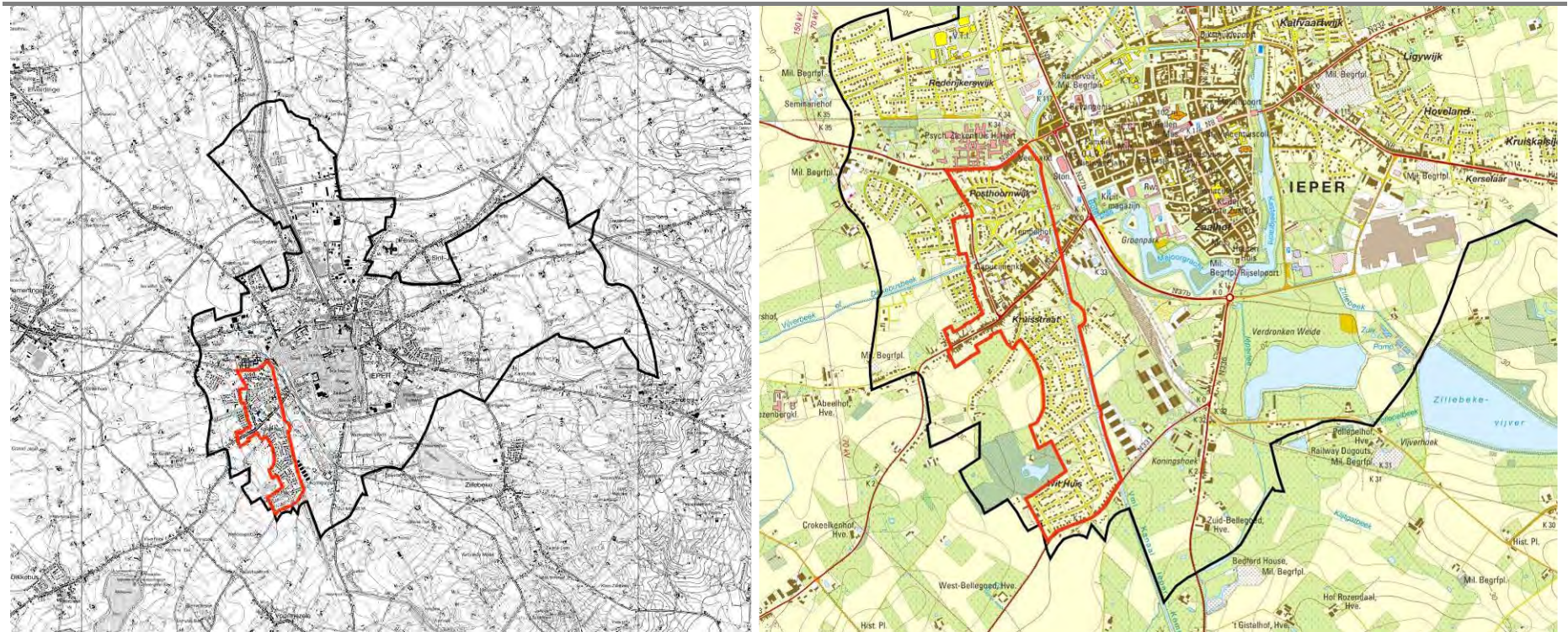
Het dossier lag in openbaar onderzoek van 30 oktober 2009 tot en met 30 december 2009.

De adviezen en bezwaren werden behandeld in de gecoro van 12 januari 2010.

Als gevolg van de adviezen en bezwaren is het dossier op een aantal punten bijgestuurd.

2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Ligging van het GRUP



Het ruimtelijk uitvoeringsplan is gelegen ten zuidwesten van de stadskern Ieper, grenzend aan de westelijke oever van het Kanaal Ieper-Komen. Het plangebied ligt thans bevat tussen het Kanaal Ieper-Komen, Kemmelseweg, Poperingse weg, achterzijde van de percelen grenzend aan de Capucienenstraat, Ter Wilgen en de grens van de wijk 'Wit Huis'. Het tracé van de Dikkebusseweg ligt binnen het plangebied bevat tussen het Kanaal Ieper-Komen en de Reinaartstraat.

2.2 Ruimtelijke kenmerken van het GRUP



Het relatief grote plangebied omvat hoofdzakelijk woongelegenheden, deze spreiden zich uit over verschillende structuren binnen de plangrenzen. De Dikkebusseweg snijdt het plangebied als het ware middendoor en scheidt daarbij ook de 2 grotere entiteiten ‘Witte Huis’ en ‘Posthoornwijk’.

- Ten noorden van de Dikkebusseweg onderscheiden we in en rondom de Posthoornwijk (uitgezonderd de lineaire kanaalstructuur) een drietal verschillende ruimtelijke structuren:
 - In het volledige noorden onderscheiden we de gesloten bebouwing langsheen de Poperingse weg, alsook langsheen de Capucieneweg in het westelijk deel van het dit plangebied. Deze omvatten hoofdzakelijk 2 bouwlagen met 1 in zadeldak. Gebouwen met twee, alsook met vier, bouwlagen komen sporadisch voor. Ook de Begijnenstraat en de Sterrestraat zijn woonstraten met gesloten bebouwing (afwisselend 1-2 bouwlagen met 1 in zadeldak). Het aanbod van diensten langsheen deze wegen is eerder beperkt tot enkele kleinhandelszaken en kinderdagverblijven. Ten noorden van de Poperingse weg vinden we het Psychiatrisch Ziekenhuis H. Hart.
 - De Posthoornwijk zelf, centraal gelegen, is een woonwijk die verschillende woontypologieën bevat. Woningen met 1 tot 3 bouwlagen, al dan niet met plat of zadeldak, zowel open, gesloten als in blokform. Sociale woningbouw in combinatie met etagewoningen (tot 6 bouwlagen) typeren dit gebied. De verscheidene woonvormen zijn neergeplant in kleinere structuren en worden afgewisseld met enkele groen- en speelzones tussenin. Het gebied wordt ruimtelijk afgezonderd van het onderliggend woon- en leefgebied door de Dikkebusbeek, die eveneens dienst doet als fiets- en voetgangersverbinding. Binnen de wijk en langsheen de Capucienestraat is het Stedelijk Kunstonderwijs gelegen.



- Tussen de Posthoornwijk en de Dikkebusseweg liggen de Lijnwaadstraat, Crecendostraat en de Posthoornstraat, waar de woonfunctie verweven is met openbare diensten en/of KMO's. Waar Lijnwaadstraat nog open bebouwing heeft met 1 bouwlaag (en 1 in zadeldak), is langsheen de Crecendostraat en Posthoornstraat de bebouwing gesloten met hoofdzakelijk 2 bouwlagen + 1 in zadeldak. Gelegen langs de Tulpenlaan, vinden we het psychiatrisch verzorgingstehuis 'Tempelhof'. Aan de westelijke kant van dit plangebied ligt, in de Capucienenstraat, de Vrije Basisschool 'De Capucienen', grenzend aan de Kerk O.L.V. Middelaars met bijhorend kloostergebouw en kloostertuin. Achterin de basisschool, met ingang aan de Crecendostraat bevindt zich het parochiaal centrum, alsook de chirolokalen, de Stripotheek (Gemeentelijke Stedelijke Bibliotheek) en een kleine sporthal. Tussenruimtes worden in vele gevallen opgevuld met garageboxen.
- Ten zuiden van de Dikkebusseweg, omgeven door openruimtegebieden en het militair domein, onderscheiden we (uitgezonderd de lineaire kanaalstructuur) 2 grote deelstructuren die ruimtelijk weinig van elkaar verschillen. Het betreft de gehele wijk 'Witte huis', die opgedeeld is in een residentiële wijkdeel (villabouw met 1 bouwlaag en 1 in zadeldak) en een sociaal woonwijkdeel (sociale woningbouw in de vorm van koppelbouw met 2 bouwlagen). Deze wijken zijn afgesloten van elkaar voor gemotoriseerd verkeer door middel van een scheidende wandelas doch is de gehele wijk functioneel doorweven van groene wandel- en fietsverbindingen met enkele groene ruimtes tussenin. Het noordelijke deel wordt volledig ontsloten langs Ter Wilgen, terwijl het zuidelijke deel van Witte Huis ontsloten wordt via de Kemmelseweg. Binnen de gehele woonwijk is 1 KMO gevestigd.
- De Dikkebusseweg zelf is een zeer dynamische woon- en leefstraat met gesloten bebouwing (afwisselend 1-2 tot 3 bouwlagen met 1 in zadeldak). Binnen dit deel van het plangebied zijn ruim 20 handelszaken en/of diensten gevestigd, verspreid over de lengte van het tracé.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21















Foto 22



Foto 23



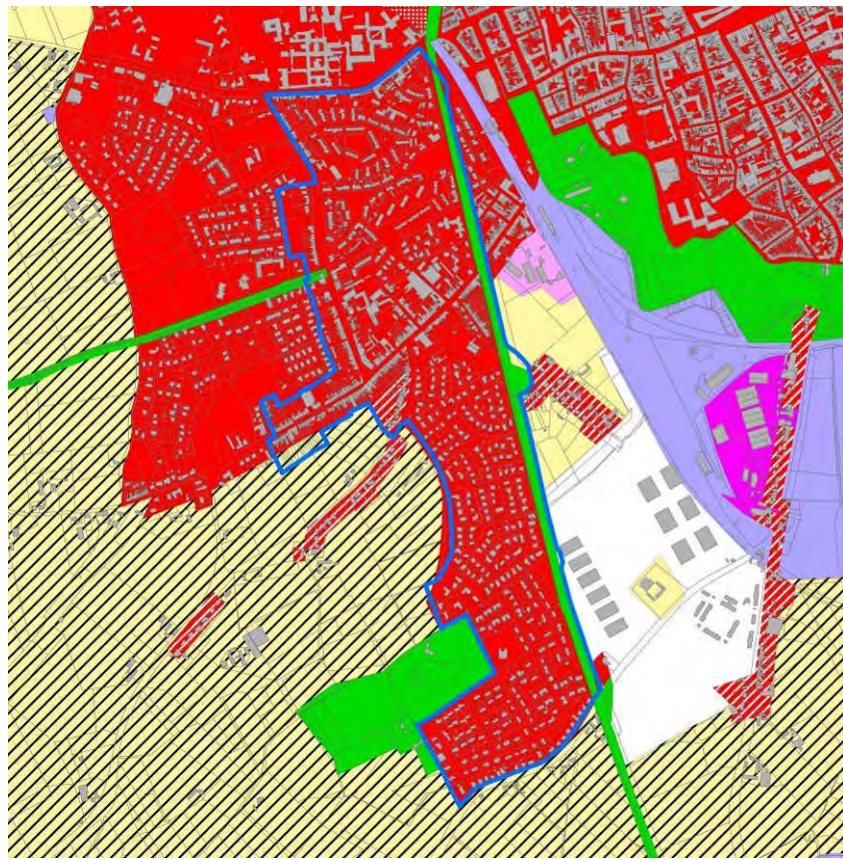
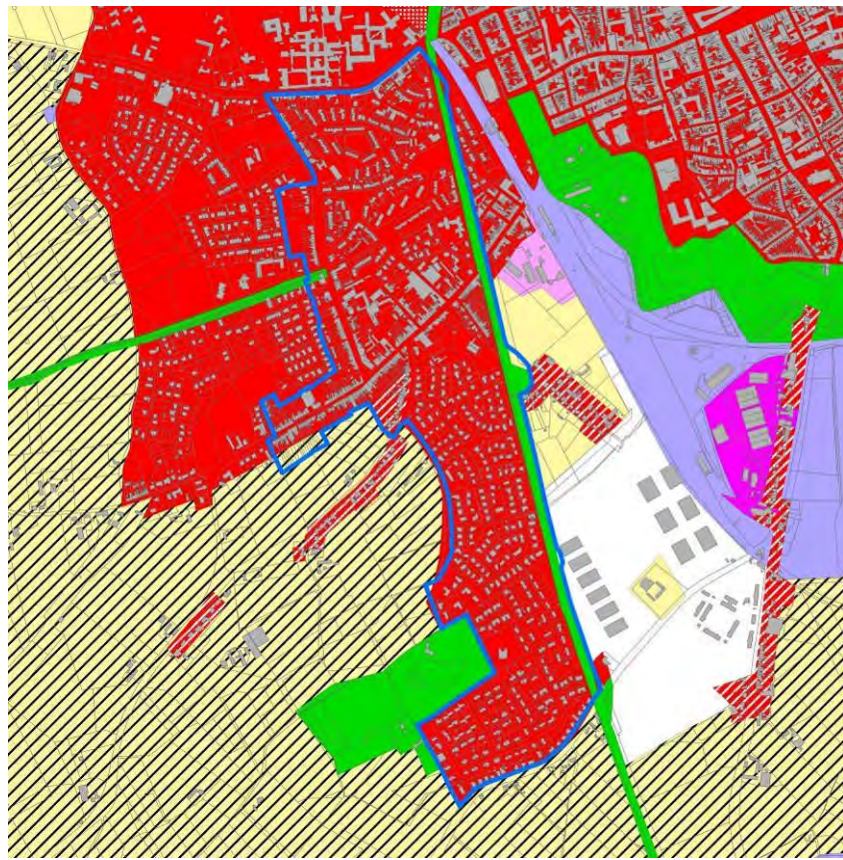
Foto 24


			
<p>Foto 25</p>	<p>Foto 26</p>	<p>Foto 27</p>	<p>Foto 28</p>
			
<p>Foto 29</p>	<p>Foto 30</p>	<p>Foto 31</p>	<p>Foto 32</p>
			
<p>Foto 33</p>	<p>Foto 34</p>	<p>Foto 35</p>	<p>Foto 36</p>

			
<p>Foto 37</p>	<p>Foto 38</p>	<p>Foto 39</p>	<p>Foto 40</p>
			
<p>Foto 41</p>	<p>Foto 42</p>	<p>Foto 43</p>	<p>Foto 44</p>
			
<p>Foto 45</p>	<p>Foto 46</p>	<p>Foto 47</p>	<p>Foto 48</p>

3 JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED		
Gewestplannen	Gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14 -08-1979): Woongebied, woongebied met landelijk karakter, landschappelijk waardevol gebied, agrarisch gebied, parkgebied en natuurgebied.			
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	Geen		

<p>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</p>	<p>RUP Grenslijn in het kader van de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper (MB 06/07/2009)</p>	<p>Geen</p>	
<p>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</p>	<p>Geen</p>	<p>Geen</p>	

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Algemene plannen van aanleg	Geen	Geen	
Bijzondere plannen van aanleg	<p>1. BPA Posthoornwijk (KB 01/04/83)</p> <p>2. BPA Westsector (KB 17/09/1981 – MB 15/12/1998)</p> <p>3. BPA Witte Huis (KB 18/10/1977 – MB 20/09/2001)</p>	<p>4. BPA Noord-Westsector (MB 02/02/87)</p>	
<p>1. 2. 3.</p>			

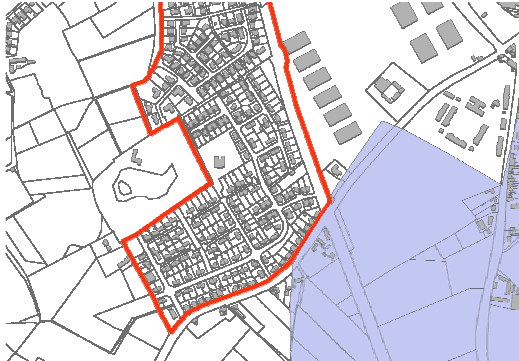
3.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	
Goedgekeurde, geldende verkavelingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. VK01_029/1 – VK01_029/2 2. VK01_032/1 – VK01_032/2 – VK01_032/3 – VK01_032/4 3. VK01_034/1 4. VK01_035/1 5. VK01_037/1 6. VK01_038/1 7. VK01_042/1 – VK01_042/2 – VK01_042/3 8. VK01_045/1 9. VK03_003/1 10. VK03_014/1 11. VK03_018/1 – VK03_018/2 – VK03_018/3 12. VK03_019/1 – VK03_019/2 – VK03_019/3 – VK03_019/4 13. VK03_022/1 – VK03_022/2 – VK03_022/3 14. VK03_025/1 – VK03_025/2 – VK03_025/3 15. VK03_027/1 16. VK03_028/1 – VK03_028/2 17. VK03_030/1 18. VK03_031/1 19. VK03_032/1 20. VK03_036/1 21. VK03_038/1 22. VK03_045/1 23. VK03_046/1 – VK03_046/2 24. VK03_053/1 25. VK03_054/1 – VK03_054/2 – VK03_054/3 26. VK03_062/1 – VK03_062/2 – VK03_062/3 27. VK03_063/1 28. VK14_013/1 – VK14_013/2 – VK14_013/3 29. VK01_010/1 – VK01_010/2 30. VK01_023/1 – VK01_023/2 – VK01_023/3 	

3.3 Wegen en water

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	N375 en N344	N308 en N331
Provinciewegen	Geen	Geen
Fietsroute	<ul style="list-style-type: none"> • Hoofdroute langsheen de Tulpenlaan - Bijlanderpad, samenlopend met de vaart Ieper – Komen. • Bovenlokale route langsheen de Dikkebusseweg 	Bovenlokale route langsheen Kemmelseweg en Poperingseweg.
Voet- en buurtwegen	Voetweg n° 49 Voetweg n° 50 Voetweg n° 62 Voetweg n° 65	Voetweg n° 57 Voetweg n° 58
Rooilijnplannen	Geen	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen	Geen
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	<ul style="list-style-type: none"> • Vaart Ieper-Komen (Cat. 0) • Dikkebusbeek – Grote Kemmelbeek (Cat. 2) • Ijzerwegbeek (Cat. 2) 	Geen
Overstromingsgebieden	Een ruim gebied rond de Dikkebusbeek is overstroombaar vanuit waterloop of aflopend water. Ook in het zuidelijke gedeelte is een zone overstroombaar vanuit waterloop. Het gebied is echter niet recent overstroomd.	

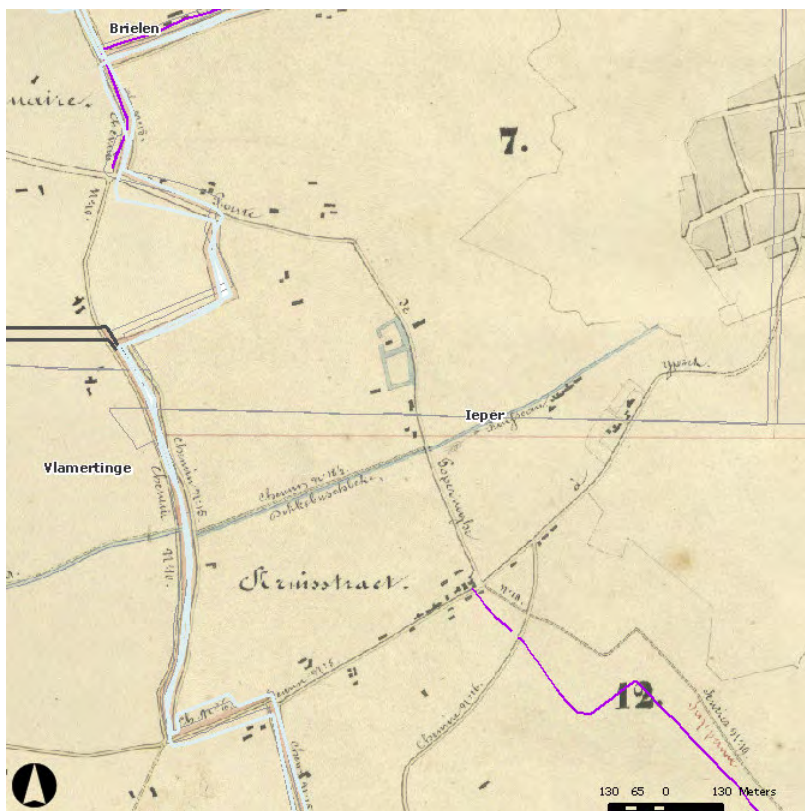
3.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Monumenten	Dikkebusseweg 1, 2, 50, 59, 74, 78, 80, 148, woningen Capucienenstraat 46, Wijkschooltje van de zusters van het geloof Capucienenstraat 48, Kapucijnenklooster en Parochiekerk O.-L.- Vrouw-Middelares Vlg,	Poperingseweg 33, Het spoorwegstation van de N.M.B.S. met inbegrip van de betonnen afsluiting, monument
Landschappen	Geen	Relictzone Vijvergebied Zillebeke en vallei van de Wijschatebeek. 
Stads- en dorpsgezichten	Geen	Geen

3.5 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Habitatrichtlijngebieden	Geen	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen	Geen
VEN-gebieden	Geen	Geen

3.6 Buurtwegentoets

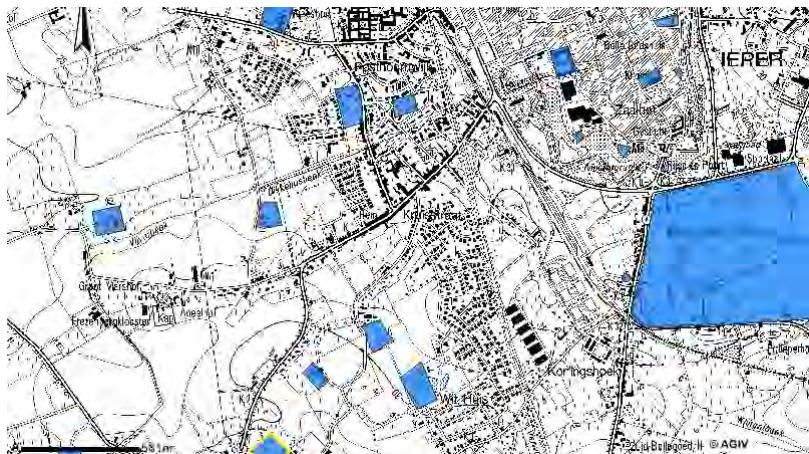


De voet en buurtwegen die binnen het plangebied aanwezig zijn vallen samen met de bestaande wegen met name de Kemelseweg, de Dikkebusseweg (chemin nr 5), Ter Wilgen (chemin nr 16), de voetweg langs de Dikkebusbeek (chemin nr 18/2), de Poperingseweg en de Capucienenstraat.

Alle voormalige voet- en buurtwegen binnen het plangebied zijn nog operationeel binnen de huidige stratentracés. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied zijn een aantal trage wegen gerealiseerd die in het plan worden bestendigd waardoor de doorwaadbaarheid van het plangebied gegarandeerd blijft.

In verband met de bestaande buurtwegen zijn in het plan geen specifieke acties vereist.

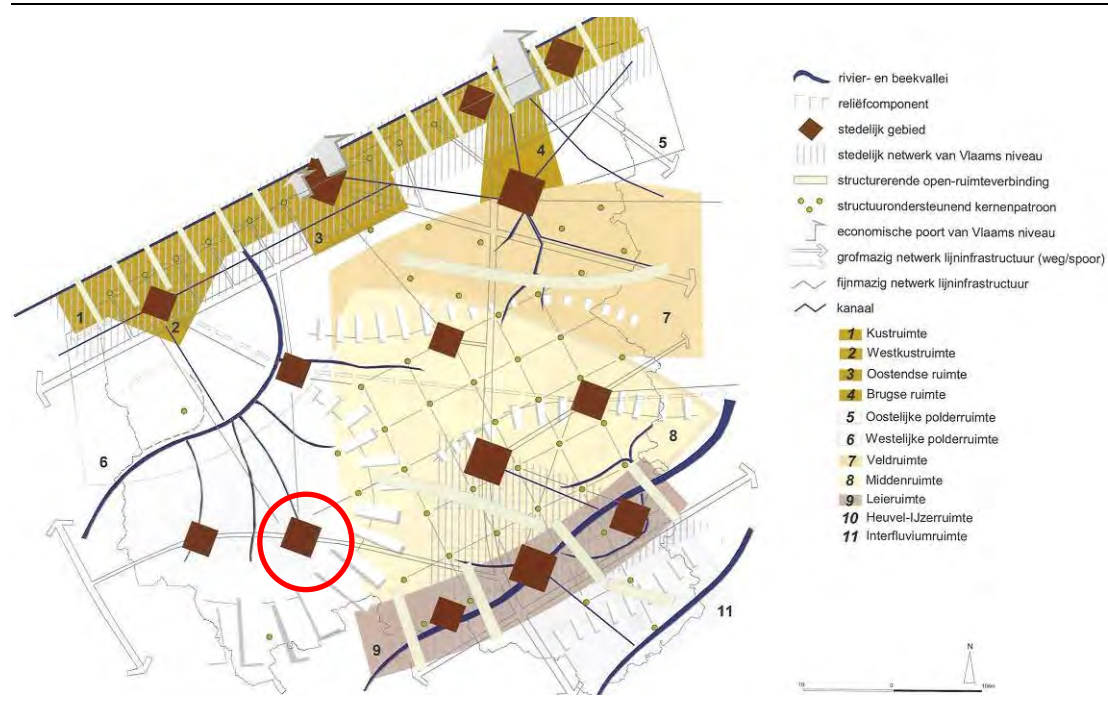
3.7 Andere

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gebieden met recht van voorkoop	geen	nvt
Relevante stedenbouwkundige vergunningen	geen	nvt
Bouwovertredingen	geen	nvt
Toegekende milieu- en exploitatievergunningen	geen	nvt
Onbewoonbare en ongeschikt verklaarde woningen	geen	nvt
Geïnteriseerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en gebouwen	geen	nvt
Erkende herwaarderings-gebieden, woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden	geen	nvt
<p>Archeologische sites</p> 	<p>Alleenstaande woning met walgracht uit de late Middeleeuwen 2 molens uit de Late Middeleeuwen</p>	<p>nvt</p>

4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

In het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** is Ieper geselecteerd als structuurondersteunend stedelijk gebied dat vraagt om een specifiek stedelijk gebiedsbeleid. Het fungeert eveneens als economisch knooppunt binnen de Vlaanderen. De gebieden die buiten het stedelijk gebied vallen behoren tot het buitengebied met een specifiek buitengebiedbeleid. Ieper ligt in de maas 'Westhoek', die ontsloten wordt door de A18-Jabbeke-Veurne, de A17 Brugge-Kortrijk en de A8 op Frans grondgebieden allen behorende tot de categorie 'hoofdweg'. Op grondgebied van Ieper werden geen hoofdwegen of primaire wegen I geselecteerd. De A19 en N38 zijn geselecteerd als primaire wegen II



In het **Ruimtelijk Structuurplan van de provincie West-Vlaanderen** is Ieper gelegen binnen de deelruimte **Heuvel-Ijzerruimte**.

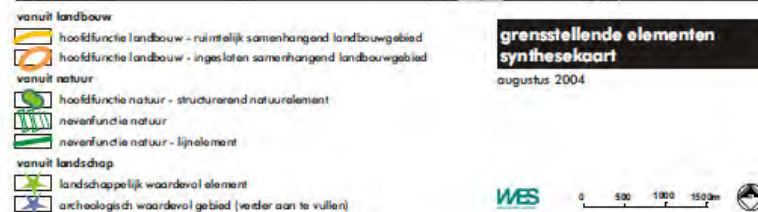
Het beleid is georiënteerd op een dynamische grondgebonden gemengde landbouw en verwevenheid met toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in een gaaf landschappelijk gebied.

- Voor de **gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur** maakt Ieper deel uit van het 'Gebied West met weinig grote kernen'. Hier worden de stedelijke gebieden Poperinge en Ieper versterkt en worden meervoudige hoofddorpen geduid.
- Binnen **gewenste natuurlijke structuur** Ieper gelegen in natuuraandachtzone West-Vlaamse heuvels. De structuur van deze hoger gelegen gronden wordt versterkt door de aanwezige boscomplexen te verbinden door bosuitbreiding. Een aantal beekvalleien kunnen worden aangeduid als verbindingsgebied. Het kanaal Ieper-IJzer is geselecteerd als bovenlokale ecologische infrastructuur.

- Wat betreft de **gewenste ruimtelijke, economische structuur** kiest de provincie voor intensivering van de industriële en tertiaire concentratie in de kleinstedelijke gebieden van de Westhoek. In de eerste plaats komt Ieper hiervoor in aanmerking. In verhouding tot de bestaande economische concentratie wordt in Ieper een aanbodbeleid voor lokale en regionale bedrijven gevoerd. Dit beleid moet de eigen economische dynamiek ondersteunen en de rol van Ieper in de Westhoek versterken.
Specifiek voor Ieper wordt het volgende gesteld: het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper is het belangrijkste verzorgings- en tewerkstellingscentrum in de Westhoek. Het is de drager van de industriële ontwikkeling in deze economische subregio. In Ieper zijn belangrijke regionale bedrijventerreinen ontwikkeld. Potentiële uitbreiding van Flanders Language Valley moet aansluiten op bestaande terreinen. Ieper sluit aan op een goed uitgeruste primaire weg en is verbonden met het hoofdwegennetwerk. Er zijn mogelijkheden voor goederentransport per spoor.
- Naar de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** valt het grondgebied Ieper in het noorden onder de beleidscategorie ‘grondgebonden landbouwactiviteiten als ruimtelijke drager’, het uiterste zuiden ‘landbouw in een specifiek waardevol landschap’. Voor het noorden (land van Ieper-Poperinge-Izenberge) wordt een open ruimtebeleid voorgesteld waar de landbouw zich kan ontwikkelen maar waarbij tevens toeristisch- recreatieve plattelandontwikkeling belangrijk is. Voor het Zuiden (Heuvelgebied) wordt gesteld dat er beleidsmaatregelen nodig zijn om de toeristisch-recreatieve ontwikkeling te beheersen.
- In de **gewenste structuur voor toerisme en recreatie** worden verschillende zones aangeduid die van primair belang zijn voor het uitwerken van een toeristisch-recreatief netwerk:
 - Bestaande netwerken (bv. West-Vlaamse Heuvelland)
 - Toeristisch-recreatieve projectgebieden
 - Toeristische verblijfsknooppunten
 - Dagrecreatieve knooppunten (Bv. Bellewaerde park)
 - Knooppunten voor openluchtrecreatie
 - Gebundelde lijnvormige toeristisch-recreatieve elementen.
- Naar de **gewenste ruimtelijke structuur voor verkeer en vervoer** geldt als algemene visie ‘een fijnmazig wegennetwerk tussen steden en kernen’. De spoorlijn 69 Kortrijk-Poperinge behoort tot het openbaar vervoer op regionaal niveau. Ieper station wordt weerhouden als knooppunt voor regionaal vervoer.
- Binnen de **gewenste landschappelijke structuur** behoort Ieper deels tot ‘Westhoek, Land van Ieper en Poperinge’ deels tot ‘De West-Vlaamse Heuvels. Het eerste gebied wordt analoog aan de polders, gezien als een open landbouwlandschap met de IJzervallei als structurerende reliëfcomponent. Ook het open plateau van Izenberge is een structurerende reliëfcomponent met markante terreinovergangen naar IJzervallei en polders. Voor de West-Vlaamse heuvels wordt gesteld: deze structurerende reliëfcomponent valt tevens onder een beleid voor gaaf landschap. De aandacht gaat specifiek naar het tegengaan van bodemerrosie en een te grote betredingsdruk.

4.2 Relatie met het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied

Afbakening kleinstedelijk gebied Ieper



In het kader van het afbakeningsproces van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper is een analyse gemaakt van de grenstellende elementen die aan de basis liggen voor het bepalen van de afbakeningslijn.

Het plangebied van het RUP ligt tegenaan de afbakeningsgrens.

Het plangebied wordt in de gewenste structuur aangeduid als een versterkte woonomgeving.

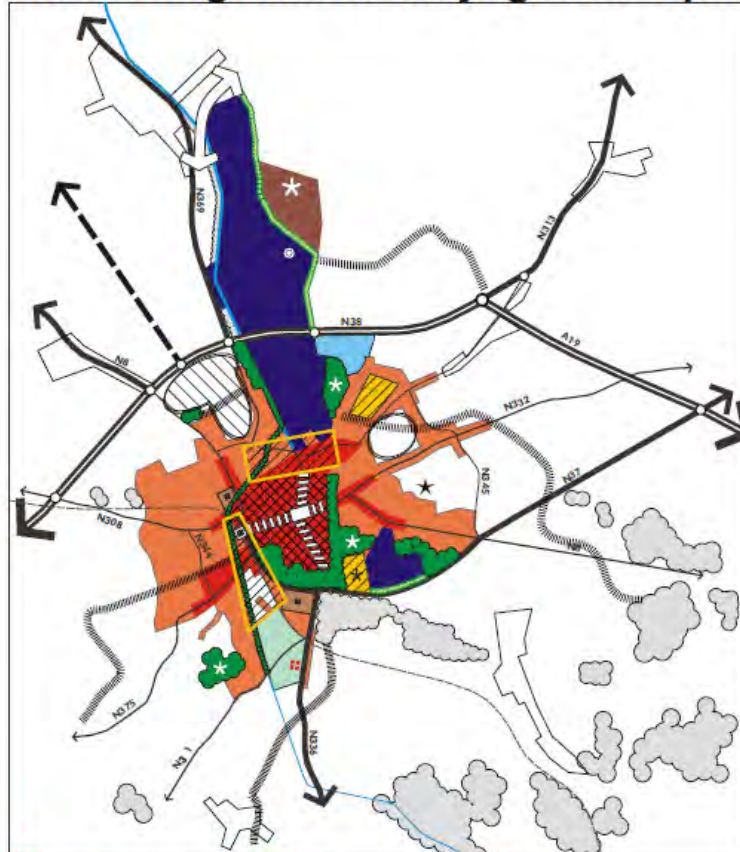
De Kemmelseweg, de Dikkebusseweg, de Poperingseweg en de Capucienestraat zijn aangeduid als secundaire wegen.

De elementen die opgenomen zijn in het kader van de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied worden doorvertaald in het RUP waarbij de grenslijn gehanteerd wordt als een van de uitgangspunten.

Binnen de nog te ontwikkelen inbreidingszones wordt de garantie geboden dat een stedelijke dichtheid wordt gerealiseerd die in overeenstemming is met de uitgangspunten van de afbakening.

De projectzones A, B en C krijgen een gemiddelde minimale dichtheid van 25 woningen per hectare.

Afbakening kleinstedelijk gebied Ieper



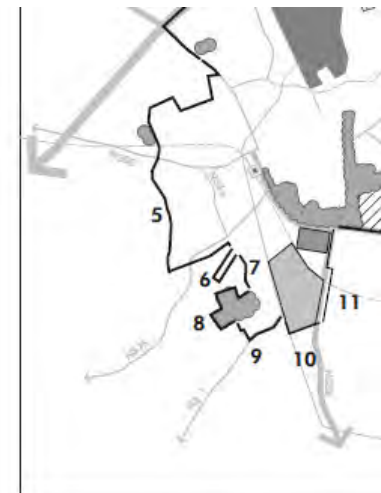
verdichte binnenstad	stedelijk groengebied	open-ruimtecorridor
versterkte woonomgeving	stedelijk recreatief element	station
stedelijke voorziening	stedelijk landbouwgebied	kanaal als recreatieve as
strategisch projectgebied	bouwrijp stedelijk landbouwgebied	structuurbepalende beekvallei
kernwinkergebied	militair domein	ontwikkelingsstedelijke woonomgeving
kleinhandelsconcentratie	doornikkersterrein	toeristisch-recreatieve aansluiting front landschap
regionaal bedrijventerrein	primaire weg	
ontwikkelingsregionaal bedrijventerrein	secundaire weg	
specifiek bedrijventerrein	verbinding Veurne-Ieper	
buffering regionaal bedrijventerrein	lokale weg	

Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur
april 2009

WES 0 500 1000 1500m

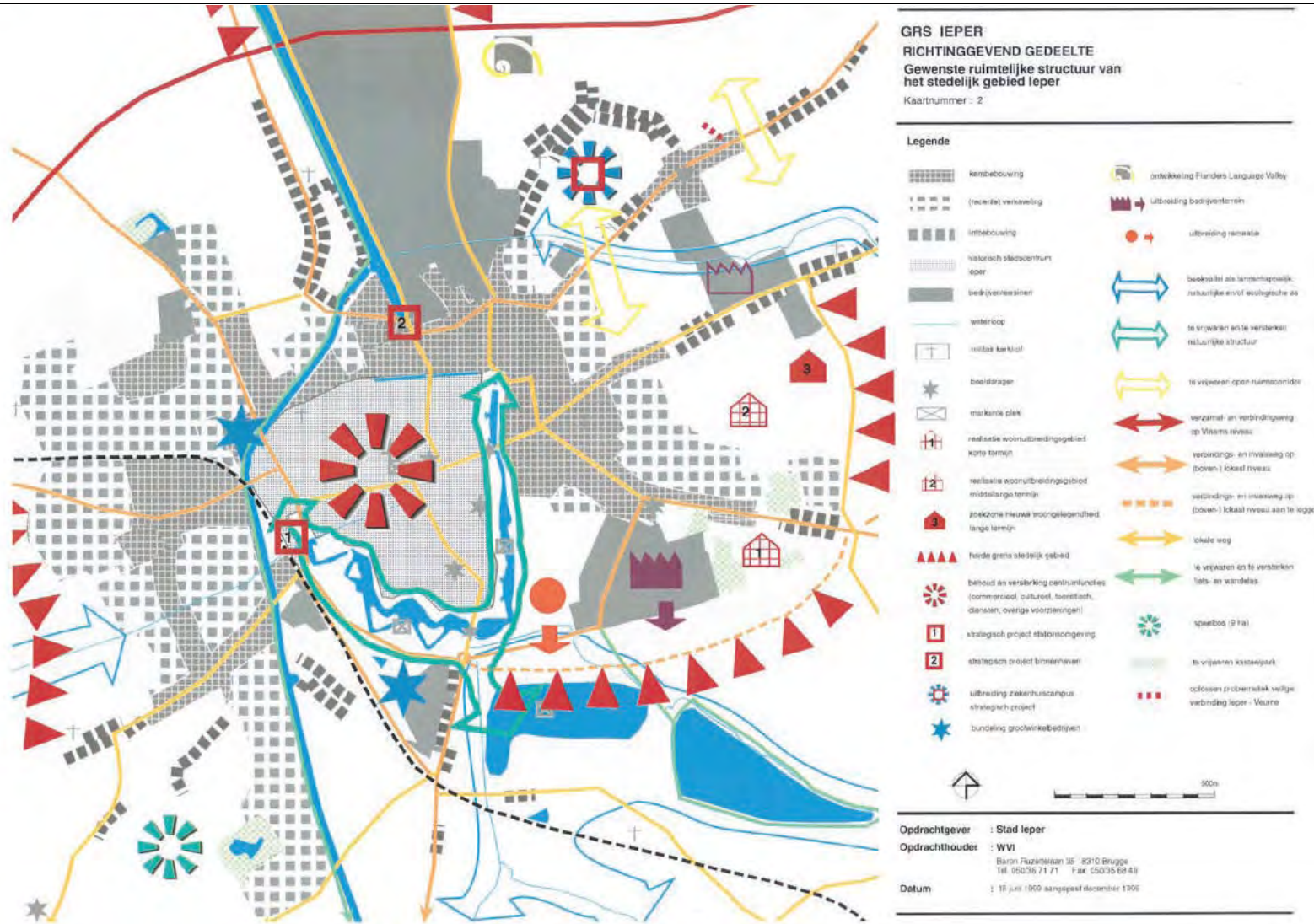
4.3

- De bestaande stedelijke woonomgeving en lokale bedrijvigheid vormt de grens van het stedelijk gebied. De afbakening valt samen met de begrenzing van het woon(uitbreidings)gebied, woongebied met landelijk karakter, parkgebied en het gebied voor ambachtelijke bedrijven in het gewestplan.
Aandachtspunt voor de vertaling op perceelsniveau: opname zonevremde woning langs de Adriaansenweg aansluitend op stedelijke woonomgeving.
- Het woonlint in de Pannenhuisstraat wordt opgenomen binnen het stedelijk gebied omwille van de gelijkaardige bebouwings-typologie als de omgevende stedelijke woonomgeving (geen ruimtelijke cesuur). De afbakening valt samen met de begrenzing van het woongebied met landelijk karakter in het gewestplan.
Aandachtspunt voor de vertaling op perceelsniveau: opname zonevremde woning langs de Pannenhuisstraat en perceel gelegen in een goedgekeurde verkaveling (hoek Pannenhuisstraat-Ter Wilgen) aansluitend op stedelijke woonomgeving.
- De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied. De afbakening valt samen met de begrenzing van het woongebied in het gewestplan.
- Het speelbos vormt als stedelijk groengebied de grens van het stedelijk gebied. *Aandachtspunt voor de vertaling op perceelsniveau: opname diepe tuinen van woningen in Ter Olmen en speelbos.*
- De bestaande stedelijke woonomgeving vormt de grens van het stedelijk gebied. De afbakening valt samen met de begrenzing van het woongebied in het gewestplan.



Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.3.1 Richtinggevend gedeelte



Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt het plangebied deel uit van het **stedelijk gebied Ieper**.

- De **bebouwde ruimte** van het stedelijk gebied Ieper (binnenstad, perifeer stedelijk landschap en bedrijvigheidsstrip) komt op een vrij compacte en vingervormige manier voor in het omgevende open landschap. Hier en daar dringen lappen open ruimte tot zeer dicht bij het stadshart. De overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied is op verschillende plaatsen scherper te trekken dan op andere plaatsen. Op de meeste plaatsen kan deze grens behouden blijven, op andere plaatsen kan de toekomstige grens duidelijk afgebakend worden, en elders is ze eerder diffuus van aard of als dusdanig geëvolueerd.
Aan de westzijde van de stad worden de harde grenzen van de stedelijke bestemmingen zoals aangeduid op het gewestplan (woongebieden, woonuitbreidingsgebieden, bedrijventerreinen, parkgebieden) met het agrarisch gebied aanzien als de grens van het stedelijke gebied. De Omloopstraat is daar de ultieme westgrens van het westelijk uitdijende perifeer gebied.
- Als (structuurondersteunend klein)stedelijk gebied heeft Ieper een belangrijke rol te spelen in het creëren van ruimte voor een **bijkomend aanbod aan woningbouw**, aan de stedelijke voorzieningen en aan economische activiteit t.b.v. de consolidering en de versterking van het stedelijk functioneren.

Wat betreft het opvangen van de **woningbehoefte** dient volgens het RSV de bestaande verhouding van 1991 van het woongegelegenheidsbestand tussen de stedelijke gebieden en de (deel)gemeenten die tot het buitengebied behoren, ten minste gehandhaafd te worden. Voor Ieper bedroeg deze verhouding 58,4% - 41,6%. In overleg met de Vlaamse overheid wordt een verhouding van 60/40 naar voor geschreven als streefdoel (cfr. beoordeling woningbehoeftestudie). Volgens deze laatste verhouding blijkt uit de berekende woningbehoeftestudie dat voor de deelgemeente Ieper (quasi gelijk te schakelen met het stedelijk gebied) de groei van de woningvraag op ± 618 eenheden geraamd wordt voor de periode 1997–2007. Ten gevolge nieuwe grootschalige ontwikkelingen van (stedelijke)economische activiteiten kan een bijkomende woningvraag ontstaan. Zo wordt het effect van de ontwikkelingen van FLV onderkend. Indien de directe tewerkstelling zal toenemen zoals verwacht, kan op korte termijn (binnen de 5 jaar) daardoor een bijkomende woningvraag ontstaan. Deze behoefte werd voor Ieper berekend op 100 à 200 eenheden en zal maximaal in het stedelijk gebied worden voorzien. Door dit effect zal de woningenverhouding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied in de toekomst stijgen en zal de globale 60/40 verhouding moeten worden bijgestuurd (bv. 65/35).

Eind 1997 waren er in Ieper-stad 364 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) is er nog een aanbod van 289 kavels. Binnen de woonzone blijft nog ca. 30 ha in reserve als potentieel (onverkavelde) bouwgrond. Zowel de loten in goedgekeurde verkavelingen als de reserve potentiële bouwgrond komen niet onmiddellijk op korte termijn allen samen op de markt.

De toenemende appartementsbouw (zie informatief gedeelte) impliceert woonverdichting en draagt bij tot het ‘verstedelijken’ van het stedelijk gebied. Om de draagkracht van de stedelijke leefomgeving niet aan te tasten (verkeer, binnentuinen, bezonning, historische context, ...) zal deze evolutie blijvend kritisch worden beoordeeld.

De **woningenleegstand** is beperkt te noemen. Zo waren er eind 1997 een 49-tal panden in de leegstandslijst opgenomen. Twintig van die woningen waren verwaarloosd. Wat betreft sociale huisvesting zijn er projecten voorzien (tot 2005) die in totaal een 200-tal woningen betreffen.

Dit betekent dat op korte termijn (binnen de eerste 5 jaar) er aan de woningbehoefte kan worden voldaan, mits het verder stimuleren van inbreidings- en renovatieprojecten en het creëren van bijkomende woongegelegenheids in de nog resterende niet verkavelende woongebieden.

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden voor het stedelijke woonvormen naar voor geschoven. 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.

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.

- Wat betreft de ontwikkeling en de versterking van het **structuurondersteunend kleinstedelijk** gebied kunnen FLV, de stationsbuurt, de omgeving van de haven en de Jan Ypermancampus als projecten van strategisch belang worden afgelijnd.

De stationsbuurt is een scharnier tussen de historische binnenstad met het vestinggebied en het perifere woongebied van de westsector waarop belangrijke functies zijn geënt. Openbaar vervoer (trein, bus), gemotoriseerd verkeer (rijdend, geparkeerd), en zwak verkeer zijn er geconcentreerd aanwezig. Het spoor treedt op als ruimtelijke barrière tussen de twee vernoemde stadsdelen. Een betere integratie van de verschillende functies en bestemmingen zullen bijdragen tot een leefbaarder stadsdeel.

Bij het tot stand komen van een strategisch plan voor de stationsomgeving, zijn volgende aandachtspunten van belang:

- De verschillende openbare vervoerssystemen moeten maximaal op elkaar worden afgesteld teneinde het gebruik ervan te optimaliseren. Bij de herinrichting van het plein moeten loopafstanden voor passagiers tot een minimum worden beperkt. Wachtplaatsfaciliteiten worden verbeterd. Ondersteunende voorzieningen die niet gericht zijn op de reizigers moeten in principe worden gemeden.
 - De verkeersveiligheid en –leefbaarheid t.h.v. de Oudstrijderslaan – R. Colaertplein en Mlk. Fochlaan moeten door de herinrichting van de site worden verbeterd;
 - In het parkerend verkeer onderscheiden we 4 types: a) de langparkeerder (pendelaars), b) de kortparkeerder (winkelbezoeker), c) de bewoner en d) het toeristisch verkeer. Verder onderzoek moet uitmaken hoe de verschillende types ruimtelijk kunnen worden gescheiden en hoe – in functie van de noden – de respectieve parkeergelegenheden moeten worden ingericht. Zowel de parking op de Esplanade, het potentieel aanwezig op de NMBS-gronden en dit op de Veemarkt, moeten hierbij in rekening worden gebracht.
 - De relatie tussen de binnenstad en zgn. westsector kan worden verbeterd door de realisatie van een voetgangers/fietsverbinding onder of aan het spoor t.h.v. station. De moeilijke kruispunten/spoorovergangen aan de Dikkebusseweg en de Poperingseweg worden daardoor door voetganger/fietser vermeden.
 - Het potentieel van de site moet worden aangesproken om andere stedelijke functies te lokaliseren.
- Uiteraard dienen de volgende belangrijke voor de **natuur (en mede voor recreatie en/of cultuur) structuurbepalende** elementen bestendig te blijven in hun behoud:

- Als belangrijkste structuurbepalende groenelementen in het stedelijk gebied zijn de stadsvesten en –grachten (omwalling), het verwezen kanaal, de stadsparken, het privaat groen, verlaten spoorwegbeddingen en het web van laanbeplanting aan te duiden.
- Het verwezen kanaal, dat recent een bijkomende (ondergrondse) waterhuishoudkundige functie heeft opgenomen penetreert het perifere stedelijke gebied. Naast de waterbergingsfunctie van het kanaal heeft het jaagpad een belangrijke functie voor zacht verkeer. Enkel t.h.v. de Tulpenlaan en de Oude Vaartstraat is gemengd verkeer aanwezig. Door het nastreven van minimale waterpeilschommelingen, een op natuurontwikkeling gericht beheer (maaïen, reiten), kan de attractiviteit en de vroegere natuurwaarden ervan (zie GNOP) worden hersteld en/of toenemen. Twee verlaten spoorwegbeddingen zijn structurerend op stedelijk gebied. De spoorwegbedding Ieper-Torhout verzorgt in de eerste plaats een fietsverbinding tussen de noordwestelijke sector en de stationsbuurt. Deze verbinding moet blijven bestaan. Ze is in groen ingekleurd.
- In het kader van de verbetering van de stedelijke omgeving wordt verder aandacht besteed aan het openbaar groen. Bij elke renovatie wordt op verantwoorde wijze stedelijk groen ingebracht. Daarbij worden 3 uitgangspunten voor ogen gehouden; verfraaiing, wensen van bevolking en de verkeersveiligheid. Bij de realisatie van verkavelingen zal eveneens 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.
- Zoals in de globale doelstellingenformulering reeds gesteld, moet het privaat groen -in het bijzonder in het binnenstedelijke gebied- de nodige aandacht verkrijgen. Door de toenemende mobiliteit en de aanhoudende druk om in de binnenstad meergezinswoningen te bouwen, werden in het verleden de binnengebieden al te gemakkelijk aangesproken om er garagecomplexen neer te poten. Deze tendens moet worden gekeerd. Om de auto enigszins terug te dringen, wordt het aantal openbare parkeerplaatsen op het huidige peil behouden (± 1.426) en ondergronds parkeren gestimuleerd waar aangewezen.
- Minder betekenisvol zijn de in het stedelijke gebied (eertijds zo belangrijke) inlopende beken: de Ieperlee is overwelfd, zijn water is ondergronds omgeleid rond de stad. Ook de Bellewaardebeek is tussen de Pilkemseweg (Sint-Jan) en zijn monding in het kanaal eveneens overwelfd. Deze situaties zijn onomkeerbaar. De Vijverbeek, in de bpa's Westsector en Posthoornwijk bestemd als structurerend groen, is de voedende beek voor de stadsgrachten. Ze maakt de link tussen openruimte (fietspad richting Dikkebus) en de stad.

De uitwerking van het plangebied kan gekaderd worden binnen een aantal specifieke uitspraken in het richtinggevend deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan die doorvertaald worden.

Beleidsmatige vertaling van de gewenste bebouwde-ruimtestructuur

Verdichting van de kernen

Om enerzijds te voldoen in de eigen woningbehoeften (autonome groei) en anderzijds de kernen compact te houden ter vrijwaring van de open ruimte, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting van de woonkernen vooropgesteld. Dit streven naar verdichting vertaalt zich als:

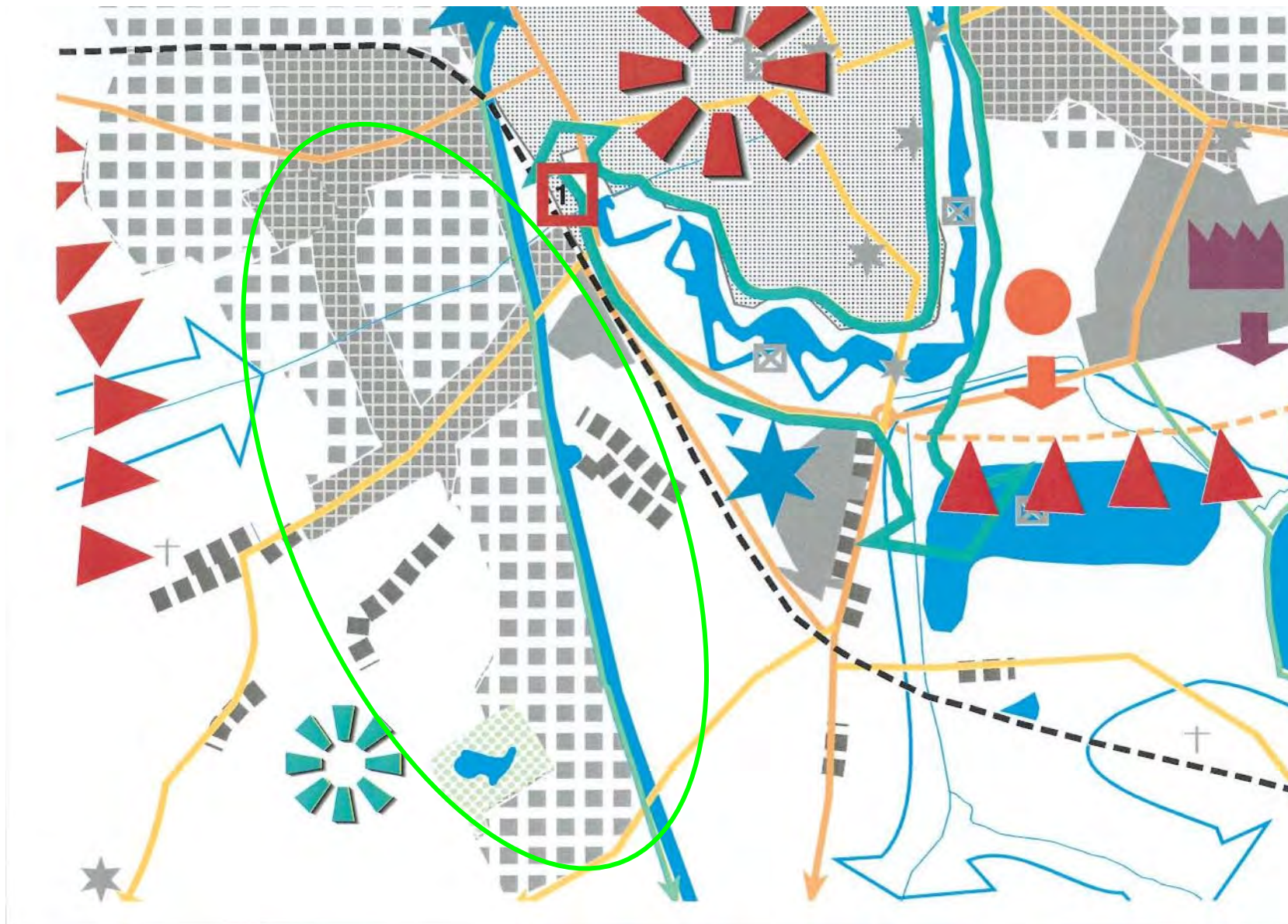
- het bebouwen van vrije bouwrijpe percelen in de kernen;
- *inbreiding (invullen van binnengebieden)*; - doorvertaling in het RUP door het voorzien van een drietal projectzones die betrekking hebben op zones die voorlopig niet ontwikkeld zijn en waar de randvoorwaarden in het RUP worden gespecificeerd.

- *opwaardering van de bestaande woningvoorraad (omwille van de leefbaarheid)*; - doorvertaling in het RUP door het aanpassen van de stedenbouwkundige voorschriften in functie van het genuanceerd vergroten van de bouwmogelijkheden waardoor tevens comfortverhogende maatregelen mogelijk worden.
- *herbestemmen van niet meer wenselijke industriële of ambachtelijke complexen*. – doorvertaling in het RUP door de specifieke bestemmingszones voor bedrijvigheid niet langer te weerhouden en verweving van functies voorop te stellen.
- stimulerende maatregelen ontwikkelen zodat de autochtone ontwikkeling in de kleine kernen effectief is en de allochtone groei zich in stedelijk gebied voordoet.

Leefbaarheid van de kernen

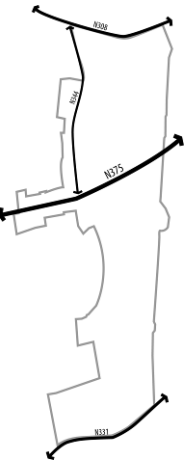
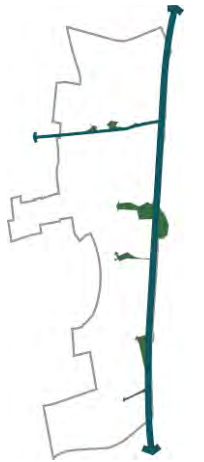

Om de leefbaarheid van het stedelijk gebied en de kernen in het landelijk gebied te bestendigen en waar nodig op te waarderen zal het beleid er verder op gericht zijn om:

- *de bestaande woningvoorraad op te waarderen (comfortverhoging)*; - doorvertaling in het RUP door het aanpassen van de stedenbouwkundige voorschriften in functie van het genuanceerd vergroten van de bouwmogelijkheden waardoor tevens comfortverhogende maatregelen mogelijk worden.
- *te voorzien in een voldoende gedifferentieerd aanbod (zowel naar aantal, voorkomen en inplanting,...) binnen het huisvestingsbeleid*; - doorvertaling in het RUP door een duidelijke differentiatie binnen het woongebied waarbij de voorschriften afgestemd zijn op diverse typologieën.
- *de publieke ruimte (veilige doortochten en kwalitatieve verbeteringen/heraanleg) op te waarderen*; - doorvertaling in het RUP door bestendiging en uitbreiding van de groenstructuren die deels als drager fungeren voor het plangebied gekoppeld aan een gedifferentieerde bestemming van het openbaar domein in functie van de gewenste hiërarchie.
- *de publieke verzorgingsfunctie (jeugdwerk, socio-cultureel aanbod, ...) te bestendigen en waar nodig te optimaliseren en uit te breiden*. – doorvertaling in het RUP door het bestemmingsmatig bestendigen van zones voor gemeenschapsvoorzieningen met erbij behorende stedenbouwkundige voorschriften in functie van maatschappelijke evoluties.



5 VISIEVORMING

Vanuit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur komen een aantal krachtlijnen naar voor:


<p>Hiërarchie in het wegennet. De Dikkebusseweg (N375) vormt de hoofdas binnen het gebied. De Kemmelseweg (N331) en de Poperingse weg (N308) vormen tevens belangrijke ontsluitingsinfrastructuren. De Capucienestraat (N344) vormt de verbindingsweg tussen de N375 en de N308.</p>		<p>Sterke groen-blauwe dragers Het voormalig kanaal Ieper-Komen vormt samen met de Dikkebusbeek de waterstructuur binnen gebied. Beide dragers vormen tevens structurerende groenassen die in belangrijke mate bijdragen tot de identiteit van het gebied.</p>	
<p>Belangrijkste ontsluitingswegen als dragers van functies De Dikkebusseweg, de Capucienestraat en de Poperingseweg vormen de belangrijkste dragers van functies die enerzijds op buurtniveau functioneren, anderzijds gebruik maken van de ligging langs een invalsweg. Langs deze wegen komt eveneens wonen onder meer verdichte vorm voor. Deze assen kunnen verdere versterkt worden en bijdragen tot de identiteit van de buurt.</p>		<p>Aangename woonmilieus Een groot deel van het plangebied bestaat uit meer residentiële woonmilieus met een vrij groen karakter. Deze kwalitatieve woonomgevingen worden gekenmerkt door een typologie van eengezinswoningen onder diverse vormen waarbij de aanwezigheid van privaat groen een constante is. De eerder lage bezettingsgraad door gebouwen en het gebruik als eengezinswoning gekoppeld aan rustige straten vormen in hoge mate de basis voor de kwaliteit van deze woonomgeving.</p>	

<p>Integratie van sociale huisvesting</p> <p>In het noordelijk deel van het plangebied komen verschillende projecten van gegroepeerde woningbouw voor. Deze projecten die door een huisvestingsmaatschappij zijn gerealiseerd hebben een typisch voorkomen en zijn inmiddels deels geprivatiseerd. Het is zinvol om binnen deze zones een voorkooprecht in te voeren.</p>	<p>Verspreid voorkomende gemeenschapsvoorzieningen</p> <p>Binnen het plangebied komen een aantal gemeenschapsvoorzieningen voor die hoofdzakelijk op het niveau van de buurt functioneren. Het behoud van ruimte voor dergelijke voorzieningen is zinvol. In de directe omgeving zijn inmiddels een aantal nieuwe woonprojecten gerealiseerd die bijdragen tot de verjonging van de buurt en de noodzaak voor het behoud van een aantal voorzieningen ondersteunen.</p>	
<p>Invulling van projectzones met diverse typologie met stedelijke dichtheid.</p> <p>Projectzone A leunt aan bij een residentiële omgeving en heeft een oppervlakte van ca 9.000 m² inclusief de ontsluitingsweg. Voor deze zone is het wenselijk de typologie van de omgeving te hanteren waarbij een dichtheid van ca 15 woningen per hectare haalbaar is. Op projectniveau betekent dit een realisatie van meer dan 10 eengezinswoningen waardoor de regelgeving van het Grond en Pandenbeleid van toepassing is. Gezien Ieper volgens de nulmeting reeds over 7,78 % sociaal huuraanbod beschikt geldt de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9%, zijnde 177 te realiseren huurwoningen tegen 2020. Gezien dit gegeven is het niet nodig in het RUP de maximale percentages voor sociaal huuraanbod te hanteren en wordt ervoor geadviseerd te focussen op te realiseren aanbod bescheiden woningen.</p>		

Invulling van projectzones met diverse typologie met stedelijke dichtheid.

Projectzone B leunt enerzijds aan bij een residentiële omgeving, anderzijds bij het dener en gesloten bebouwingslint van de Dikkebusseweg en heeft een oppervlakte van ca 1,2 ha inclusief de ontsluiting. Voor deze zone is het wenselijk een stedelijke dichtheid te realiseren waarbij zeker een dertigtal eengezinswoningen in een concept van verdichting kunnen worden gerealiseerd. Een dichtheid van ca 28 woningen per hectare is haalbaar. Op projectniveau betekent dit een realisatie van meer dan 10 eengezinswoningen waardoor de regelgeving van het Grond en Pandenbeleid van toepassing is. Gezien Ieper volgens de nulmeting reeds over 7,78 % sociaal huuraanbod beschikt geldt de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9%, zijnde 177 te realiseren huurwoningen tegen 2020. Gezien dit gegeven is het niet nodig in het RUP de maximale percentages voor sociaal huuraanbod te hanteren en wordt ervoor geopteerd te focussen op te realiseren aanbod bescheiden woningen. Het Grond en Pandendecreet biedt voldoende garanties voor de realisatie van het sociale aanbod waardoor voldaan wordt aan de Provinciale regel van 25 % sociaal aanbod. Hierdoor is het niet noodzakelijk dit sociaal aanbod grafisch te duiden. Rekening houdend met het huidig gebruik van de zone (onder andere door de stedelijke groendienst) en met de eigendomsstructuur (deels eigendom van de stad) wordt er van uitgegaan dat de realisatie niet op zeer korte termijn zal gebeuren en dat de eigendomsstructuur de realisatie van een voldoende sociaal aanbod garandeert.



<p>Invulling van projectzones met diverse typologie met stedelijke dichtheid.</p> <p>Projectzone C leunt aan bij een aantal gemeenschapsvoorzieningen en bij het dicht bebouwd lint van de Dikkebusseweg. Binnen deze projectzone kan de grootste dichtheid worden gerealiseerd. De zone heeft een oppervlakte van ca 5.800 m² ha. Voor deze zone is het wenselijk een stedelijke dichtheid te realiseren waarbij zeker een twintigtal eengezinswoningen in een concept van verdichting kunnen worden gerealiseerd. Een dichtheid van ca 35 woningen per hectare is haalbaar. Op projectniveau betekent dit een realisatie van meer dan 10 eengezinswoningen waardoor de regelgeving van het Grond en Pandenbeleid van toepassing is. Gezien Ieper volgens de nulmeting reeds over 7,78 % sociaal huuraanbod beschikt geldt de beperking van het sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9%, zijnde 177 te realiseren huurwoningen tegen 2020. Gezien dit gegeven is het niet nodig in het RUP de maximale percentages voor sociaal huuraanbod te hanteren en wordt ervoor geopteerd te focussen op te realiseren aanbod bescheiden woningen. Het Grond en Pandendecreet biedt voldoende garanties voor de realisatie van het sociale aanbod waardoor voldaan wordt aan de Provinciale regel van 25 % sociaal aanbod. Hierdoor is het niet noodzakelijk dit sociaal aanbod grafisch te duiden.</p>		
<p>Omgaan met erfgoed</p> <p>Binnen het plangebied komen een aantal gebouwen voor die opgenomen zijn op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Titel 4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed (gemeenteraad 6 maart 2006, Deputatie 9 november 2006, BS 6 december 2006) behandelt de bescherming van het waardevol bouwkundig erfgoed, in het bijzonder de wederopbouwarchitectuur. Deze verordening geeft uitgebreide garanties met betrekking tot het respectvol omgaan met het bouwkundig erfgoed voor het volledige grondgebied van de stad. Om de coherentie die in de bouwverordening vervat zit te bewaren worden in het RUP geen afzonderlijke voorschriften met betrekking tot het erfgoed opgenomen.</p>		

Specifieke aandacht voor de context van de wijk Witte Huizen

De wijk Witte Huizen wordt gekenmerkt door een specifieke vorm van groepsbouwprojecten die elk een architecturale eigenheid uitstralen. De samenhang die hieruit ontstaat, vormt een bijzondere kwaliteit. Vooral de typologie het kleurgebruik en het materiaalgebruik zijn kenmerkend voor deze woonontwikkeling. In functie van het fysisch opwaarderen van het patrimonium, onder andere in functie van comforteisen en isolatie, dienen aanpassingen aan de woningen mogelijk te zijn. Hierbij is het belangrijk dat het algemeen beeld van de wijk als uitgangspunt wordt gehanteerd. Dit betekent dat eventuele wijzigingen van dak en/of gevelbekleding telkens per geheel moeten worden beschouwd waarbij de basiskenmerken van kleur en materiaalgebruik eigentijds kunnen geïnterpreteerd worden met respect voor de bestaande kwaliteit van samenhang.

De vormt een eenheid met een zekere verscheidenheid die als bijzondere kwaliteit moet bewaakt worden.

In functie van deze doelstelling wordt voor de wijk een specifiek bijkomende stedenbouwkundige voorschrift voorzien;



6 DECRETALE BEPALINGEN

6.1 Ruimtebalans – opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

Ieper is opgenomen in het gewestplan Ieper - Poperinge , dat bij Koninklijk Besluit van 14 augustus 1979 werd vastgelegd.

Volgende bestemmingen van het gewestplan zijn terug te vinden in het plangebied:

- Woongebied
- Woongebied met landelijk karakter
- Landschappelijk waardevol gebied
- Agrarisch gebied
- Parkgebied
- Natuurgebied
- Militair gebied

Bestemming gewestplan	Oppervlakte (m ²) bij benadering
Woongebied	824.245 m ²
Woongebied met landelijk karakter	12.475 m ²
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	10.085 m ²
Agrarisch gebied	2.475 m ²
Parkgebied	52.280 m ²
Natuurgebied	1.700 m ²
Militair domein	1.335 m ²
TOTAAL	904.595 m ²

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

Bestemming RUP	Oppervlakte (m ²) bij benadering	gewestplanbestemming	Oppervlakte (m ²) bij benadering
Zone 1: gemengd woongebied	149.476 m²	Woongebied	141152 m ²
		Woongebied met landelijk karakter	361 m ²
		Natuurgebied	413 m ²
		Landschappelijk waardevol agrarisch	7.550 m ²
Zone 2: residentieel woongebied	382.857 m²	Woongebied	370.021 m ²
		Woongebied met landelijk karakter	10.628 m ²
		Parkgebied	637 m ²
		Natuurgebied	248 m ²
		Landschappelijk waardevol agrarisch	1323 m ²
Zone 3: zone voor groepswoningbouw	71.683 m²	Woongebied	71.683 m ²
Zone 4: projectzone	26.816 m²	Woongebied	26.783 m ²
		Parkgebied	33 m ²
Zone 5: openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid	124.510 m²	Woongebied	120.912 m ²
		Woongebied met landelijk karakter	1.405 m ²
		Parkgebied	1.306 m ²
		Landschappelijk waardevol agrarisch	887 m ²
Zone 6: groenzone langs kanaal	68.872 m²	Woongebied	15.239 m ²
		Landschappelijk waardevol agrarisch	87 m ²
		Parkgebied	49.735 m ²
		Agrarisch	2.477 m ²
		militair	1.335 m ²

Zone 7: groenzone	28.111 m²	Woongebied	28.086 m ²
		Parkgebied	25 m ²
Zone 8: openbare wegen met verkeersfunctie	29.310 m²	Woongebied	28.293 m ²
		Parkgebied	544 m ²
		Natuurgebied	473 m ²
Zone 9: zone voor gemeenschapsvoorzieningen	22.420 m²	Woongebied	22.420 m ²

De bestemmingen van de BPA's **1. BPA Posthoornwijk** (KB 01/04/83), **2. BPA Westsector** (KB 17/09/1981 – MB 15/12/1998) en **3. BPA Witte Huis** (KB 18/10/1977 – MB20/09/2001) worden tevens opgeheven bij de goedkeuring van het RUP.

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"**Art. 8.** § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

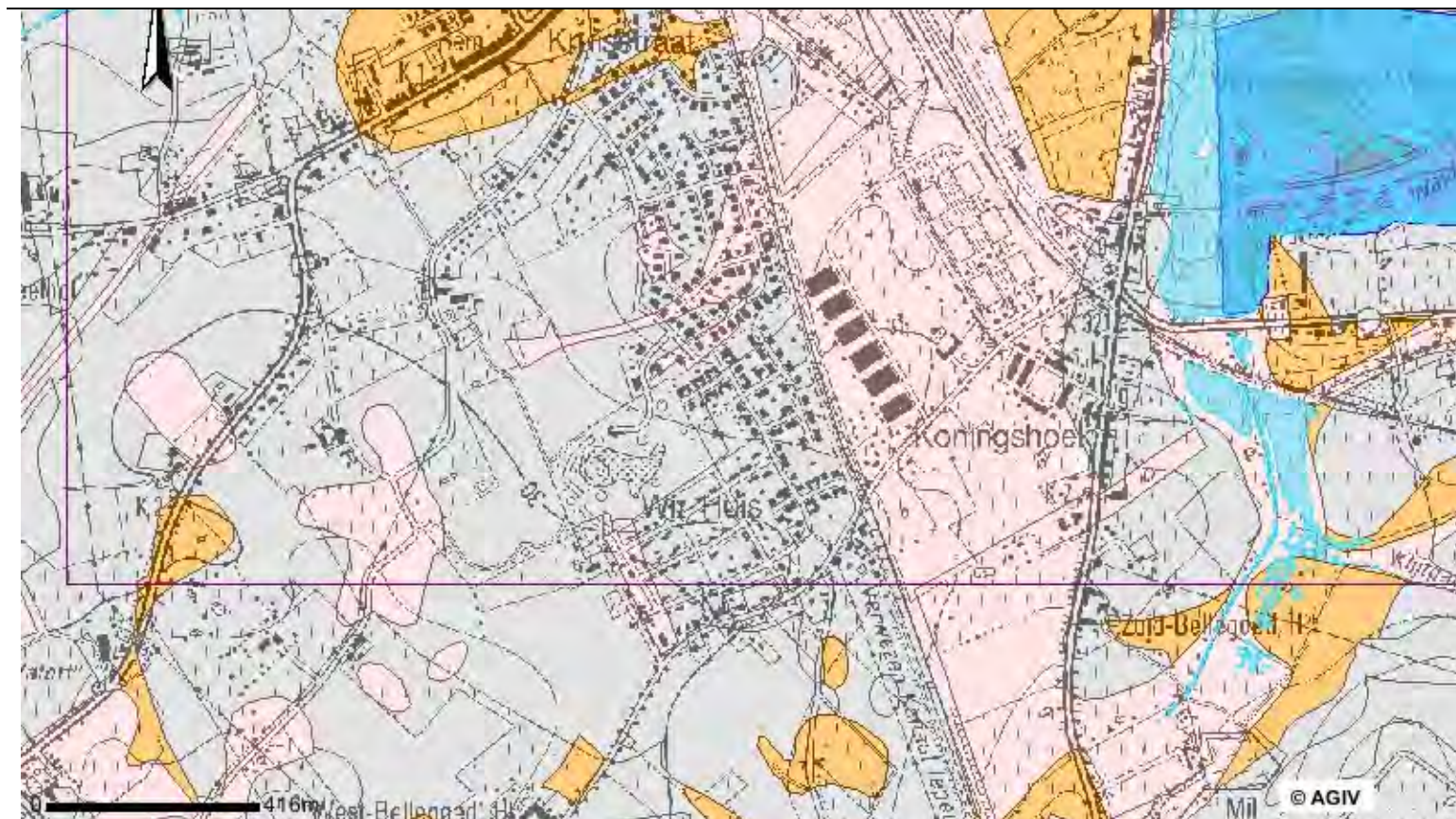
Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

6.2.2 Toepassing op het RUP

- Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden,
- Aangezien een aanzienlijk deel van het plangebied van het RUP gelegen zijn binnen een, volgens de watertoets, overstromingsgevoelig gebied (NOG),
- Aangezien het aandeel bijkomende bebouwing en verharding zeer beperkt is,
- Aangezien door het RUP de bestaande groenwaarden verder beschermd en uitgebreid worden,
- Aangezien dit RUP slechts een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst,
- Aangezien er bij de beheers- en beleidsvoorschriften bij de modaliteiten omtrent de opmaak van een vergunningsaanvraag duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.





7 VERORDENEND DEEL

7.0 Algemene bepalingen

7.0.1 Openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een informatieve verklarende en verantwoorde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.

De maximale hoogte bedraagt 2,50 m. De maximale grondoppervlakte bedraagt 20 m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtje dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

7.0.2 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn in het volledige plangebied toegelaten.

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd.

De vergunningsaanvraag wordt dan afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.

In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied.

Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde, een uitgesproken spelwaarde (waterhindernissen) en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

7.0.3 Referentiepeil

Het referentiepeil is het peil van het aanpalend openbaar domein (de aanpalende weg) gemeten ter hoogte van het betreffende perceel.

7.0.4 Opheffing van verkavelingen

Bij goedkeuring van het RUP worden de volgende de verkavelingen opgeheven voor die delen die tot het plan behoren:

1. VK01_029/1 – VK01_029/2
2. VK01_032/1 – VK01_032/2 – VK01_032/3 – VK01_032/4
3. VK01_034/1
4. VK01_035/1
5. VK01_037/1
6. VK01_038/1
7. VK01_042/1 – VK01_042/2 – VK01_042/3
8. VK01_045/1
9. VK03_003/1
10. VK03_014/1
11. VK03_018/1 – VK03_018/2 – VK03_018/3
12. VK03_019/1 – VK03_019/2 – VK03_019/3 – VK03_019/4
13. VK03_022/1 – VK03_022/2 – VK03_022/3
14. VK03_025/1 – VK03_025/2 – VK03_025/3
15. VK03_027/1
16. VK03_028/1 – VK03_028/2
17. VK03_030/1
18. VK03_031/1
19. VK03_032/1
20. VK03_036/1
21. VK03_038/1
22. VK03_045/1
23. VK03_046/1 – VK03_046/2
24. VK03_053/1
25. VK03_054/1 – VK03_054/2 – VK03_054/3
26. VK03_062/1 – VK03_062/2 – VK03_062/3
27. VK03_063/1
28. VK14_013/1 – VK14_013/2 – VK14_013/3
29. VK01_010/1 – VK01_010/2
30. VK01_023/1 – VK01_023/2 – VK01_023/3

7.0.5 Afwijkingen

Afwijkingen ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de plaatsing, de afmetingen en het voorkomen van de gebouwen kunnen worden toegelaten voor instandhoudings- en onderhoudswerken (inclusief deze met betrekking tot de stabiliteit) aan en verbouwingen van bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen.

7.0.6 Harmonische aansluiting

Tegen een bestaand vergund gebouw, moet harmonisch worden aangesloten. Harmonie slaat daarbij in de eerste plaats op de kroonlijst- en nokhoogte en de dakhelling.

Uitzonderingen kunnen worden gemaakt indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven maximumprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysieke toestand verkeert en hier dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Bij het aanbouwen aan bestaande vergunde gebouwen met een groter gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone inzake toegelaten bouwhoogte om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Harmonie slaat ook op de bebouwingsvorm. De aanwezige bebouwing kan een andere bebouwingsvorm verantwoorden, indien hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld wachtgevels) worden bestendigd of gecreëerd.

Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet over dergelijke afwijkingen specifieke motivatie bevatten.

7.1 Artikel 1: Gemengd woongebied (gebiedscategorie wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Eén- en meergezinswoningen, detailhandel, vrije beroepen, diensten, horeca en kantoren. De bestaande ambachtelijke bedrijvigheid mag behouden blijven. Alle functies moeten verenigbaar zijn met de woonfunctie.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

II. Inrichting en beheer

Bebouwingswijze

De bebouwing is aaneengesloten tenzij de huidige bebouwing een andere bebouwingswijze beantwoordt. Er mogen geen onafgewerkte situaties worden bestemd of gecreëerd.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

Voorbouwlijn: de voorbouwlijn bevindt zich op de rooilijn tenzij op de aanpalende percelen een voortuinstrook bevindt. In dit geval wordt de voorbouwlijn gekozen in functie van een harmonische inpassing in de straat: minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

Zijgevel: de zijgevel bevindt zich op minimum 3m van de perceelsgrens wanneer op het aanpalende perceel een kopwoning of een vrijstaande woning staat en op de perceelsgrens in alle overige gevallen.

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; eerste verdieping: maximum 15m; dakverdieping en 2^{de} verdieping: maximum 12m; voor zover een tuinzone van minstens 10m diepte behouden blijft (cfr. gebouwenprofiel).

TOELICHTING

Dergelijke onafgewerkte situaties kunnen onder andere blijvende blinde wachtgevels zijn.

Bij hoekpercelen worden de perceelsgrenzen haaks op de rooilijn beiden beschouwd als zijdelingse perceelsgrenzen.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Uitzondering voor bestaande ondiepe percelen met een perceelsdiepte van minder dan 25 m. Een uitzondering voor deze minimale tuinzone van 10m kan worden toegelaten voor bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen op ondiepe percelen. Het toegelaten gebouwenprofiel mag worden benut waarbij de bestaande diepte van de tuinzones wordt behouden of waarbij uitbouwen mogen worden uitgebreid over de volledige breedte van het perceel mits behoud van een kleinere tuin.

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum kroonlijsthoogte van 9m (cfr. gebouwenprofiel).

Aantal bouwlagen: maximum 3 waarbij tevens maximum één supplementaire bouwlaag kan worden voorzien boven de maximale kroonlijsthoogte, gerealiseerd onder een hellend dak (cfr. gebouwenprofiel).

Afmetingen van de bijgebouwen

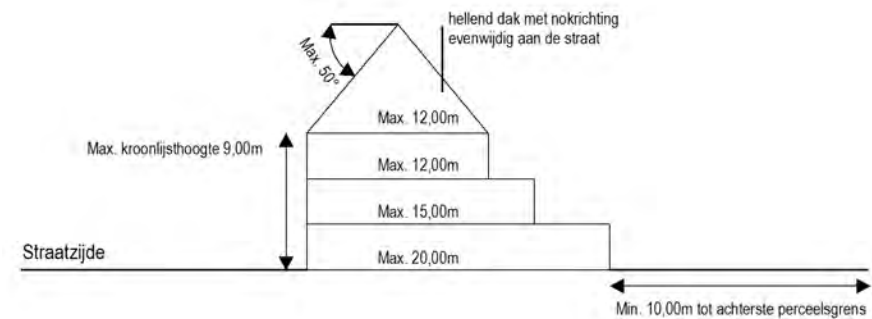
Vloeroppervlakte: maximum 40m².

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 4,50m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: hellend dak voor het hoofdvolume. De maximale dakhelling bedraagt 50°. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Carports

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden:

Oppervlakte: maximaal 30m².

Plaatsing: langs één zijde van de woning en vanaf de 2^e helft van de woning.

Gabariet: Maximaal één bouwlaag. Drie zijden open constructie, hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, twee zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).

Materiaalgebruik: hout.

De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

Aanleg van de zone

Groenvoorziening: in geval van woonbestemming dient minstens 30 % van de niet bebouwde perceelsdelen te worden voorzien van groenaanleg.

Verharding: de verharding van de niet-bebouwde ruimte wordt beperkt tot het functioneel noodzakelijke.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1) of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt maximum 2m
- op de zijdelingse perceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschakelde

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen e.d.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

gebouwen: bakstenen of houten muur, streekeigen hagen of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt maximum 2m

- langs voortuinen: streekeigen hagen, afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog of bakstenen muren; de totale hoogte bedraagt maximum 0,75m.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn..

Parkeernorm

Bij het voorzien van meergezinswoningen moet per woongelegenheid minstens één parkeerplaats worden ingericht.

TOELICHTING

7.2 Artikel 2: Residentieel woongebied (gebiedscategorie wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Hoofdfuncties: ééngezinswoningen en zorgwonen.

Nevenfuncties: vrije beroepen, diensten en kantoren voor zover deze nevenfunctie ondergeschikt is aan en verenigbaar is met de hoofdfunctie.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

In de deelzone met arcering in overdruk kunnen de bestaande activiteiten worden bestendigd binnen de bestaande gebouwenconfiguratie. De omgevingsimpact van de activiteiten mag niet groter worden dan het huidige niveau. Als nabestemming gelden de functies zoals hierboven onder hoofdfuncties en nevenfuncties omschreven waarbij een minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare wordt gerealiseerd.

II. Inrichting en beheer

Bebouwingswijze

De bebouwing is vrijstaand, gekoppeld of geschakeld.

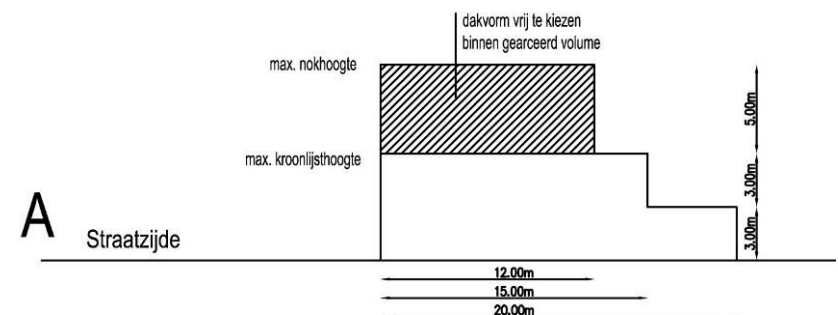
Plaatsing van de hoofdgebouwen

Voorbouwlijn: de voorgevel bevindt zich, in functie van een harmonische aansluiting of overgang ten opzichte van de naburige percelen, minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin en maximum gelijk aan de grootst aanpalende voortuin.

Zijgevel: de zijgevels bevinden zich hetzij op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen tenzij op de perceelsgrens in geval van gekoppelde of geschakelde bebouwing of als dient aangebouwd te worden tegen een bestaande wachtgevel.

TOELICHTING

De bestaande activiteiten bevinden zich op de grens van wat verzoenbaar is met de woonomgeving. Door hun historisch karakter kunnen ze op hun huidige schaalniveau, zoals vastgelegd in de milieuvergunning, blijven functioneren. Het structureel bestendigen van deze activiteiten is niet wenselijk. Bij stopzetting dient de woonbestemming te worden gerealiseerd.



VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Bouwdiepte: gelijkvloers: maximum 20m; eerste verdieping: maximum 15m; dakverdieping: maximum 12m; voor zover een tuinzone van minstens 10m diepte behouden blijft (cfr. gebouwenprofiel A).

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: maximum 6m (cfr. gebouwenprofiel A).

Aantal bouwlagen: maximum 2 waarbij tevens maximum één supplementaire bouwlaag kan worden voorzien boven de maximale kroonlijsthoogte, gerealiseerd onder een hellend dak of binnen een terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° te rekenen vanaf de voor- en achtergevel (cfr. gebouwenprofiel A).

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 50m².

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 4,50m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. In geval van hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 50° en dient bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen het dakvlak steeds te primeren.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Deelzone overdruk Witte Huizen

Binnen de deelzone met overdruk Witte Huizen dienen vormgeving, typologie, materiaal en kleurgebruik te worden afgestemd op de eigenheid van de wijk. Bij

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

De wijk de Witte Huizen door een specifieke vorm van woningbouw waarbij iedere cluster een eigenheid heeft. Deze eigenheid vormt een

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

renovatie en/of verbouwing of herbouw van individuele woningen zijn afwijkend kleurgebruik, materiaalgebruik of architectuur niet toegelaten.

Het behoud van de eenheid en eigenheid vormt de basis voor de beoordeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen binnen deze deelzone.

Carports

Het plaatsen van carports is mogelijk onder volgende voorwaarden:

Oppervlakte: maximaal 30m².

Plaatsing: langs één zijde van de woning en vanaf de 2^{de} helft van de woning.

Gabariet: Maximaal één bouwlaag. Drie zijden open constructie, hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, twee zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen).

Materiaalgebruik: hout.

De impact op het straatbeeld dient beperkt te zijn.

Aanleg van de zone

Verharding: voorbij het maximum gebouwenprofiel kan per perceel in totaal maximum 20% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1) of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt

TOELICHTING

belangrijke kwaliteit voor deze wijk. Om deze eigenheid te bewaren moeten ingrepen steeds gekaderd worden binnen de kwaliteiten van een cluster. Dit betekent niet dat wijzigingen van materiaal en/of uitzicht niet kunnen, maar ze moeten steeds gekaderd worden binnen het totaalbeeld. Individuele wijzigingen die de eenheid verbreken zijn niet mogelijk, collectieve wijzigingen die een nieuwe eigenheid creëren kunnen wel.

De oppervlakte van de carports maakt deel uit van de toegelaten oppervlakte voor het geheel van bijgebouwen van 50m².

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen e.d.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

maximum 2m

- langs voortuinen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1), afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog of bakstenen muren; de totale hoogte bedraagt maximum 0,75m.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is niet toegelaten.

TOELICHTING

7.3 Artikel 3: Zone voor groepswoningbouw (gebiedscategorie wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Hoofdfuncties: één- en meergezinswoningen.

Nevenfuncties: vrije beroepen, diensten en kantoren. Deze nevenfuncties moeten voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijven met de woonomgeving.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Binnen de zone kan openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.

TOELICHTING

Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.

II. Inrichting en beheer

Bebouwingswijze

De bebouwing is gegroepeerd hetzij onder de vorm van aaneengeschakelde eengezinswoningen, hetzij onder de vorm van vrij ingeplante meergezinswoningen.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

Vrij binnen de zone voor zover een harmonisch geheel wordt bekomen. In overeenstemming met de gekozen gebouwentypologie.

Er wordt steeds rekening gehouden met aspecten van privacy, bezonning en hinder ten opzichte van aanpalende percelen.

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Afmetingen van de hoofdgebouwen**

Kroonlijsthoogte: de bouwhoogte dient harmonisch aan te sluiten bij aanpalende bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen, met een maximum kroonlijsthoogte van 6m en een vrije dakvorm.

Binnen de deelzones met asterisk (*) geldt deze beperking niet en kunnen grotere hoogtes worden gerealiseerd.

Aantal bouwlagen: maximum 2 waarbij tevens maximum één supplementaire bouwlaag kan worden voorzien boven de maximale kroonlijsthoogte, gerealiseerd onder een hellend dak.

Binnen de deelzones met asterisk (*) geldt deze beperking niet en kunnen meerdere bouwlagen worden gerealiseerd waarbij de bestaande bouwhoogte zoals aangeduid op het plan bestaande toestand als referentie geldt.

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 30m² behalve in geval van collectieve garages, dan geldt de oppervlaktebeperking niet.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5 m.

Voorkomen van de gebouwen

Dakvorm: vrij. Bij het voorzien van dakkapellen en/of dakterrassen dient het dakvlak steeds te primeren. Er moet steeds een harmonische overgang worden gecreëerd naar de aanpalende gebouwen.

Materialen en kleuren: vrij te kiezen, voor zover ze verenigbaar zijn met de omgeving. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

Aanleg van de zone

Verharding: per perceel kan in totaal maximum 20% van de niet-bebouwde ruimte worden verhard.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, tenzij de afwatering

TOELICHTING

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt het materiaal en kleurgebruik geëvalueerd op basis van de integratie in de omgeving. Kleuren en materialen kunnen de continuïteit van het straatbeeld mee ondersteunen dan wel er positief mee contrasteren.

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen e.d.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.
De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte.

Perceelsafsluitingen:

- langs de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1) of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt maximum 2m
- op de zijdelingse perceelsgrenzen aansluitend tussen aaneengeschakelde gebouwen: bakstenen of houten muur, streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1) of afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog; de totale hoogte bedraagt maximum 2m
- langs voortuinen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1), afsluitingen die bestaan uit palen en draad in combinatie met een betonplaat van maximum 40cm hoog of bakstenen muren; de totale hoogte bedraagt maximum 0,75m.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn.

Parkeernorm

Bij het voorzien van meergezinswoningen moet per woongelegenheden minstens één parkeerplaats worden ingericht.

TOELICHTING

7.4 Artikel 4: Projectzone (gebiedscategorie wonen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Hoofdfuncties: ééngezinswoningen en zorgwonen en nieuw aan te leggen publieke ruimte

Nevenfuncties: vrije beroepen, diensten en kantoren. Deze nevenfuncties moeten voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijven met de woonomgeving.

Bijgebouwen: bergplaatsen, garages, carports, zwembaden, tuinconstructies en hokken voor dieren.

Binnen de projectzones gelden de hierboven vermelde functies als nabestemming. Zolang deze niet gerealiseerd worden kunnen de huidige functies worden behouden zonder in dynamiek toe te nemen. In functie van de bestaande functies kunnen enkel kleinschalige bouwwerken worden voorzien met een maximale grondoppervlakte van 100 m². De bestaande constructies kunnen worden verbouwd met een maximale volumetoename van 10%.

II. Inrichting en beheer

Bebouwingswijze

De bebouwing is gegroepeerd hetzij onder de vorm van vrijstaande, gekoppelde en/of aangeschakelde eengezinswoningen.

Bezetting

De maximale bezettingscoëfficiënt voor gebouwen, met uitzondering van kleinschalige infrastructuur bedraagt:

- voor de zone A: 30% - minimaal 13 woongelegenheden (15 woningen/ha)
 - voor de zone B: 40% - minimaal 34 woongelegenheden (28 woningen/ha)
- voor de zone C: 50% - minimaal 20 woongelegenheden (35 woningen/ha)

TOELICHTING

Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**Globale inrichtingsstudie**

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten met bijbehorende accommodatie
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

De globale inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen van de aanvraag met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

Plaatsing van de hoofdgebouwen

Vrij binnen de zone voor zover een harmonisch geheel wordt bekomen in overeenstemming met de gekozen gebouwtypologie.

Er wordt steeds rekening gehouden met aspecten van privacy, bezonning en hinder ten opzichte van aanpalende percelen.

TOELICHTING

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning met eenvoudige dossiersamenstelling hebben betrekking op beperkte bouwwerken, verbouwingswerken of aanlegwerken die geen wezenlijke impact hebben op de organisatie van de projectzones. In dit geval is een inrichtingsstudie niet relevant.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Ten opzichte van de (toekomstige) rooilijn: bij het vastleggen van de diverse typologieën kan ervoor geopteerd worden hetzij op de rooilijn te bouwen, hetzij te werken met bouwvrije afstanden.

Ten opzichte van de zijkavelgrens: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen is de bouwvrije afstand vrij met een minimum van 1,20 m of kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt.

Ten opzichte van de achterkavelgrens: de inplanting gebeurt zodanig dat de overgang naar de omringende bebouwing harmonieus gebeurt.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn.

Plaatsing van de bijgebouwen

Zij en achtergevels: op een afstand van minimum 1 m van de zijdelingse en van de achterste perceelsgrenzen, of op deze perceelsgrenzen bij gekoppelde uitvoering.

Afmetingen van de hoofdgebouwen

Kroonlijsthoogte: de bouwhoogte dient harmonisch aan te sluiten bij aanpalende bestaande (hoofdzakelijk) vergunde of vergund geachte gebouwen, met een maximum kroonlijsthoogte van 6 m en een vrije dakvorm.

Aantal bouwlagen: maximum 2 waarbij tevens maximum één supplementaire bouwlaag kan worden voorzien boven de maximale kroonlijsthoogte, gerealiseerd onder een hellend dak.

Afmetingen van de bijgebouwen

Vloeroppervlakte: maximum 30 m² behalve in geval van collectieve garages, dan

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

geldt de oppervlaktebeperking niet.

Kroonlijsthoogte: maximum 3m.

Nokhoogte: maximum 5 m.

TOELICHTING

7.5 Artikel 5: Openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid (gebiedscategorie wonen)**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****TOELICHTING****I. Bestemming**

Hoofdfunctie: openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit

Nevenfuncties: openbaar domein in functie van toegankelijkheid.

Gearceerde deelzones: openbaar domein in functie van trage wegen en verbindingen

II. Inrichting en beheer

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op de verblijfskwaliteit en de interne circulatie in de buurt, zowel voor voetgangers en fietsers als voor mechanisch verkeer.

Alle werken en handelingen die deze doelstellingen ondersteunen zijn toegelaten. Integratie van kwalitatief groen en pleingehelen dragen bij tot het realiseren van de doelstelling van verblijfskwaliteit en vormen een toetsingscriterium bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

Openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid bij wijze van aanduiding kan worden ingericht ter hoogte van de indicatieve aanduiding waarbij de precieze locatie over 20 m kan variëren ten opzichte van de as van de pijlaanduiding.

7.6 Artikel 6: Groenzone langs kanaal (gebiedscategorie parkgebied)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Hoofdfunctie: het in stand houden en ontwikkelen van een stedelijk groengebied met belangrijke watercomponent.

Nevenfuncties: waterbeheer, recreatief medegebruik en natuureducatie.

TOELICHTING

Onder recreatief medegebruik worden onder andere wandel en fietspaden begrepen.

II. Inrichting en beheer

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Bestaande natuurlijke elementen en landschapselementen moeten maximaal worden behouden.

Toegelaten handelingen

In het gebied zijn alle stedenbouwkundige handelingen verboden, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, met uitzondering van:

- werken in functie van natuur- en landschapsbehoud, -herstel en –ontwikkeling
- werken in functie van waterhuishouding
- bosbouw en bosbeheerswerken voor zover gebruik wordt gemaakt van streekeigen plantensoorten (cfr. lijst in bijlage 1)
- het oprichten van kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied, natuureducatie en recreatief medegebruik voor zover het groene karakter van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht
- de aanleg van onverharde en verharde paden voor niet-gemotoriseerd recreatief en functioneel verkeer (wandelen, fietsen) en voor het onderhoud van het gebied.

Waardevolle natuurlijke elementen kunnen bestaan uit graslanden, bomen, bomenrijen, struwelen, grachten, waterpartijen enz.

Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik bestaat ondermeer uit: zitbanken, picknicktafels en vuilbakken.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing voor zover die worden uitgevoerd in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied; daarbij wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen
- de aanleg van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties, voorzover zij worden gebundeld
- het plaatsen van afsluitingen voorzover deze bestaan uit een streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage) en/of weidepalen met een hoogte van maximum 1,50 m met daartussen een metalen draadafsluiting
- het vellen van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt of in het kader van een landschapsplan of beheersplan.

Het is niet toegelaten de bestaande waterloop in te buizen of te dempen. Er mogen bijkomende bruggen voor voetgangers en fietsers worden gerealiseerd.

Globale inrichtingsstudie

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de betreffende omgeving te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de betreffende omgeving met

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

aanduiding van:

- ontsluitingswegen en interne circulatie
- situering en types van groene ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.
- situering en types van paden
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het (deel)gebied.

De globale inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen van de aanvraag met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

Overdruk indicatieve aanduiding voor openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid

Om de verbinding tussen de buurt en het station te kunnen garanderen kan een bijkomende weg zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan worden aangelegd. Het tracé van deze weg kan worden verschoven. De aansluiting op de aanpalende zone kan verschuiven over een afstand van maximaal 20m.

TOELICHTING

7.7 Artikel 7: Groenzone (gebiedscategorie parkgebied)**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****TOELICHTING****I. Bestemming**

De zone is bestemd voor groenvoorzieningen op buurtniveau.

II. Inrichting en beheer

Binnen de openbare groenzone in functie van het spontaan recreëren op buurtniveau zijn alle werken en handelingen toegelaten die bijdragen tot het recreatief gebruik van de groene zones.

Binnen de deelzones met asterisk (*) geldt de begrenzing als variabel. Bij heraanleg van de groenzone in combinatie met heraanleg van de aanpalende zone kan begrenzing wijzigen met respect voor het behoud van een gelijkaardige oppervlakte groen.

Bij heraanleg van de publieke ruimte moet een herschikking van de groenzones mogelijk zijn zonder dat aan het principe van behoud van groenelementen in het straatbeeld wordt geraakt. Deze herschikking kan er toe leiden dat delen van de huidige rijweg opgenomen worden in de groenzone en dat delen van de groenzone als rijweg worden ingericht zonder dat aan de oppervlakteverhouding groen/rijweg wordt geraakt.

7.8 Artikel 8: Openbare wegen met verkeersfunctie (gebiedscategorie lijninfrastructuur)**VOORSCHRIFTEN VERORDENEND****TOELICHTING****I. Bestemming**

Hoofdfunctie: openbaar domein in functie van verkeersafwikkeling.

Nevenfuncties: openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit.

II. Inrichting en beheer

Binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd. In deze zone zijn geen constructies toegelaten, met uitzondering van verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeersborden, schuilhuisjes, straatmeubilair, kunstwerken en installaties horende bij de ondergrondse nutsleidingen.

De zone wordt aangelegd met een accent op de verkeersafwikkeling, en met aandacht voor het bebouwde karakter van de omgeving, de woon- en leefkwaliteit en het erfkarakter van de aanpalende ruimten. De bestrating moet worden gerealiseerd in een hoogwaardig bestratingmateriaal.

7.9 Artikel 9: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (gebiedscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

I. Bestemming

Hoofdfuncties: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, parken en pleinen, parkeerplaatsen, kerk, scholen, verzorgingscentra en ziekenhuizen, met inbegrip van bijbehorende voorzieningen.

Nevenfuncties: wonen voor bewakingspersoneel en/of huisbewaarder.

TOELICHTING

Onder bijbehorende voorzieningen wordt onder andere verstaan horecazaken horend bij de gemeenschapsvoorzieningen (cafetaria bij het verzorgingstehuis of het gemeenschapscentrum).

II. Inrichting en beheer

Globale inrichtingsstudie

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie maakt is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:

- inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing
- ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)
- situering en types van groene ruimten
- situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen

Types groene ruimten zijn bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het gebied.

De globale inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen van de aanvraag met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

Bezettingscoëfficiënt

De maximale bezettingscoëfficiënt voor gebouwen, met uitzondering van kleinschalige infrastructuur bedraagt 50%

Het oprichten van kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid is steeds toegelaten voor zover deze infrastructuur gekaderd wordt in de globale inrichtingsstudie. Deze infrastructuren moeten worden gebundeld en een uniforme en bescheiden vormgeving hebben.

Bebouwingswijze, plaatsing, afmetingen en voorkomen van gebouwen

De bebouwingswijze, de plaatsing, de afmetingen, met uitzondering van de hoogte, en het voorkomen van gebouwen zijn vrij te kiezen en worden gemotiveerd aan de hand van de globale inrichtingsstudie. Hierbij moet maximaal rekening worden gehouden met een harmonische integratie van de gebouwen in de omgeving.

De bouwhoogte wordt beperkt tot 3 bouwlagen + dakvolume met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 16 m.

Aanleg van de zone

Verhardingen: de niet-bebouwde ruimte kan voor maximaal 50% worden verhard.

Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen, met uitzondering van de toegangswegen voor gemotoriseerd verkeer tenzij de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen op eigen terrein gebeurt.

TOELICHTING

Kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied bestaat ondermeer uit: toegangspoortjes, infoborden, fietsstalplaatsen, enz..

Deze verhardingen staan in functie van de aanleg van opritten, toegangen, terrassen, paden, parkeerplaatsen, speelplaatsen e.d.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

Reliëfwijzigingen: het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) is toegelaten. Over een strook met een breedte van 3 m langsheen de perceelsgrenzen sluit het maaiveld verplicht aan op het niveau van de aanpalende eigendommen of het openbaar domein.

Perceelsafsluitingen: streekeigen hagen (cfr. lijst in bijlage 1), eventueel in combinatie met een draadafsluiting.

Ondergronds parkeren: het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn.

Ondergrondse nutsleidingen: binnen de zone kunnen ondergrondse nutsleidingen worden aangelegd.

TOELICHTING

Met sport- en speelterreinen in open lucht wordt bedoeld: voetbalvelden, baseballvelden, tennisterreinen, atletiekinfrastructuur, joggingparcours, trimbaan, fietscrossparcours, speelterrein, petanquebaan, hindernissenparcours enz.

Deze specifieke sport- en spelinfrastructuur bestaat uit doelen, netten, palen, ballenvangnetten enz.

7.10 Artikel 8: Groenzone langs kanaal (gebiedscategorie parkgebied)

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND**I. Bestemming**

Hoofdfunctie: het in stand houden en ontwikkelen van een stedelijk groengebied met belangrijke watercomponent.

Nevenfuncties: waterbeheer, recreatief medegebruik en natuureducatie.

TOELICHTING

Onder recreatief medegebruik worden onder andere wandel en fietspaden begrepen.

II. Inrichting en beheer

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Bestaande natuurlijke elementen en landschapselementen moeten maximaal worden behouden.

Waardevolle natuurlijke elementen kunnen bestaan uit graslanden, bomen, bomenrijen, struwelen, grachten, waterpartijen enz.

Toegelaten handelingen

In het gebied zijn alle stedenbouwkundige handelingen verboden, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, met uitzondering van:

- werken in functie van natuur- en landschapsbehoud, -herstel en –ontwikkeling
- werken in functie van waterhuishouding
- bosbouw en bosbeheerswerken voor zover gebruik wordt gemaakt van streekeigen plantensoorten (cfr. lijst in bijlage 1)
- het oprichten van kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied, natuureducatie en recreatief medegebruik voor zover het groene karakter van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht
- de aanleg van onverharde en verharde paden voor niet-gemotoriseerd recreatief en functioneel verkeer (wandelen, fietsen) en voor het onderhoud van het gebied.

Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik bestaat ondermeer uit: zitbanken, picknicktafels en vuilbakken.

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

- het uitvoeren van reliëfwijzigingen (ophogingen, afgravingen, egaliseren) met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing voor zover die worden uitgevoerd in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied; daarbij wordt rekening gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen
- de aanleg van ondergrondse nutsleidingen en bijbehorende installaties, voorzover zij worden gebundeld
- het plaatsen van afsluitingen voorzover deze bestaan uit een streekeigen haag (cfr. lijst in bijlage) en/of weidepalen met een hoogte van maximum 1,50 m met daartussen een metalen draadafsluiting
- het vellen van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt of in het kader van een landschapsplan of beheersplan.

Het is niet toegelaten de bestaande waterloop in te buizen of te dempen. Er mogen bijkomende bruggen voor voetgangers en fietsers worden gerealiseerd.

Globale inrichtingsstudie

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de betreffende omgeving te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de betreffende omgeving met

TOELICHTING

VOORSCHRIFTEN VERORDENEND

aanduiding van:

- ontsluitingswegen en interne circulatie
- situering en types van groene ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantenborders, gazon enz.
- situering en types van paden
- inplanting van kleinschalige infrastructuur
- de relatie met de omliggende percelen
- de eventuele fasering in de realisatie van het (deel)gebied.

De globale inrichtingsstudie beschrijft tevens de elementen van de aanvraag met betrekking tot duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

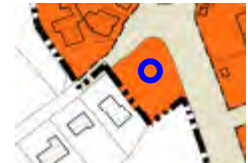
Overdruk indicatieve aanduiding voor openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid

Om de verbinding tussen de buurt en het station te kunnen garanderen kan een bijkomende weg zoals indicatief aangegeven op het grafisch plan worden aangelegd. Het tracé van deze weg kan worden verschoven. De aansluiting op de aanpalende zone kan verschuiven over een afstand van maximaal 20m.

TOELICHTING

8 Register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of compensatie.

Er zijn geen percelen binnen het plangebied die in aanmerking komen voor planschadevergoeding.
Perceel 1^{ste} Afdeling, sectie D nr 141 t wordt gewijzigd van bestemming van agrarisch gebied een bestemming onder de categorie woongebied en komt in aanmerking voor planbatenheffing.

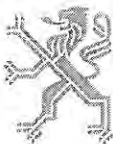


Er zijn geen percelen waarop de compensatieregeling van toepassing is.

9 BIJLAGEN

- 9.1 **Ontheffingsbesluit PlanMER van 21 april 2009**
- 9.2 **Verslag plenaire vergadering van 17 augustus 2009**
- 9.3 **Advies Deputatie West-Vlaanderen van 13 augustus 2009**
- 9.4 **Advies provinciale dienst waterlopen van 17 augustus 2009**
- 9.5 **Advies Wonen West-Vlaanderen van 17 augustus 2009**
- 9.6 **Advies Departement LNE van 12 augustus 2009**
- 9.7 **Advies Departement LNE dienst Veiligheidsrapportage van 7 augustus 2009**
- 9.8 **Advies De lijn van 14 augustus 2009**
- 9.9 **Advies departement Landbouw en Visserij van 11 augustus 2009**
- 9.10 **Advies Wegen en Verkeer West-Vlaanderen – sectie exploitatie en beheer van 11 augustus 2009**
- 9.11 **Eindadvies Gecoro van 12 januari 2010**
- 9.12 **Goedkeuringsbesluit van 29 maart 2010**

Vlaamse overheid


 Departement Leefmilieu, Natuur en Energie 0665
 

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

Dienst Mer

Koning Albert II-laan 20 bus 8

1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen van Ieper
 Grote Markt 34
 8900 Ieper

uw bericht van
 6 april 2009

uw kenmerk

-

ons kenmerk

LNE/MER/OHPL0255/09-527 -

bijlagen

564

vragen naar / e-mail

bart.fobe@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02/559.78.79

Datum

08/04/09

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Langs De Vaart Ieper

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")

Beslissing

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0255 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Wel bevatten de adviezen diverse voorstellen hoe het plan te verbeteren is.

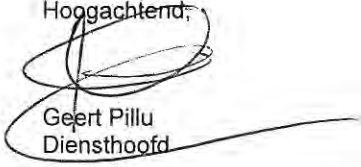
Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s), via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer : www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis.

Hoggachtend,



Geert Pillu
Diensthoofd

Cc: Grontmij, Oostendse Steenweg 146, 8000 Brugge.

VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN LANGS DE VAART

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Maandag 17 augustus 2009 – 14 uur - Fractiezaal.

Adviesvraag.

Conform de bepalingen van artikel 48 van het decreet van 18 mei 1999 en het besluit van de Vlaamse regering dd. 11 mei 2001 werden volgende instellingen en administraties bij schrijven van 14 juni 2007 (A.RO.KL.07-097) om advies gevraagd én uitgenodigd op de plenaire vergadering:

1. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Agentschap RO Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
2. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Agentschap RO Vlaanderen die met de zorg voor het erfgoed belast is – Miek Goossens
3. Vlaams Ministerie voor Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Agentschap RO Vlaanderen, Koen Joye
4. Provinciehuis Boeverbos, Deputatie, Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit – Tom De Visschere
5. Gecoro – voorzitter GECORO, Filip Boury
6. Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij , Duurzame Landbouwontwikkeling West- Vlaanderen, Nathalie Scherrens
7. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Agentschap Wonen Vlaanderen
8. Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn, de heer De Man
9. Vlaamse Overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid, Dienst Veiligheidsrapportering, Ir. Koen De Smet
10. Vlaamse Overheid, Departement Economie, Wetenschap en Innovatie, Bernard De Potter
11. Vlaamse Overheid, Agentschap Wegen en Verkeer
12. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap voor natuur en Bos
13. Provincie West-Vlaanderen , Technische Dienst Waterlopen

Aanwezigheden.

- De heer Tom De Visschere – Provincie West-Vlaanderen, Deputatie vertegenwoordigd door Dienst Ruimtelijke Planning
- De heer Franco Verschuere – Agentschap Wegen en Verkeer
- De heer Filip Boury – Gecoro
- De heer Karel Vanackere – Ontwerper RUP
- De heer Willy Artois – Stad Ieper
- Mevrouw Doreen Degryse – Stad Ieper

Verontschuldigd met kennisgeving.

- Gewestelijk Planologisch Ambtenaar – Koen Joye
- Wonen Vlaanderen
- Dienst Waterlopen
- Dienst Veiligheidsrapportering
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn
- Duurzame Landbouwontwikkeling
- Agentschap Ondernemen – Lut Slabbinck

Niet aanwezig.

- Agentschap voor Natuur en Bos
- Agentschap RO West-Vlaanderen die met erfgoed belast is

1. Inleiding.

De heer Karel Vanackere verwelkomt de deelnemers op de plenaire vergadering en schetst het verloop ervan.

2. Toelichting en korte bespreking aangepast voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Langs de vaart door de ontwerper, de heer Karel Vanackere.

De bespreking van het RUP wordt aangevat.

Onderhavig verslag bevat volgende afkortingen:

- GPA = Gewestelijke Planologische Ambtenaar "Koen Joye"
- DRUM = Provinciale Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit "Tom De Visschere"
- GECORO = Gemeentelijk Commissie Ruimtelijke Ordening "voorzitter Filip Boury"
- Ontwerper = Karel Vanackere, Grontmij
- RSV = Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- PRS = Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- GRS = Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- STV = Stedenbouwkundige Voorschriften
- MVT = Memorie Van Toelichting
- RUP = Ruimtelijk UitvoeringsPlan
- BPA = Bijzonder Plan van Aanleg
- SHM = Sociale Huisvestingsmaatschappijen

3. Toelichting schriftelijk advies door de DRUM/GPA

Overeenstemming met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper

De vertegenwoordiger van de provincie deelt mee dat er overleg geweest is met het Agentschap RO-Vlaanderen en dat hem gevraagd is hun standpunt kenbaar te maken op de vergadering.

Behalve een aantal detailopmerkingen gaat het Agentschap RO-Vlaanderen akkoord met het plan.

Er wordt vooral meer aandacht gevraagd voor monumenten en onroerend erfgoed.

In het verslag worden die elementen opgenomen die aanvullend of verduidelijkend zijn ten opzichte van de uitgebrachte schriftelijke adviezen.

Er wordt gevraagd op het plan bestaande toestand tevens de grenzen van de vigerende BPA 's aan te duiden en de Verkavelingen te checken.

De ruimtebalans moet gekoppeld worden aan de typebestemmingen-gebiedscategorieën volgens het decreet en de uitvoeringsbesluiten.

Inmiddels is de afbakening van het kleinstedelijk gebied bij MB bekrachtigd. Dit moet mee opgenomen worden in de toelichtingsnota.

De sociale huisvestingsregel zoals vastgelegd in het PRS dient doorvertaald te worden in het RUP voor de projectzones groter dan 1 ha. Gezien deze zones binnen stedelijk gebied gelegen zijn dient tevens de dichtheid van 25 woningen per hectare te worden gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte van de projectzones bedraagt ca 2,6 ha, wat betekent dat er ca 65 woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden. Binnen de verschillende projectzones kan een gedifferentieerd dichtheidsbeleid worden gevoerd.

De link met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan moet worden verduidelijkt, vooral voor de inbreidingsprojecten.

Het dossier wordt best versterkt met inrichtingsvoorstellen voor de projectzones waarbij ook aandacht moet uitgaan naar de mogelijkheden voor de korte termijn indien geen directe realisatie is voorzien.

4. Toelichting eventuele andere adviezen

De Gecoro vraagt meer aandacht te schenken aan groenvoorzieningen in het openbaar domein. De voorschriften dienen hier te worden op afgestemd.

De Gecoro vraagt meer aandacht voor het patrimonium waarbij vooral gefocust wordt op de typische vormen van sociale huisvesting onder andere de typische structuur en architectuur uit het interbellum.

Tevens wordt gevraagd een aantal algemene principes met betrekking tot een speelweefsel in het plan op te nemen, gekoppeld aan toegankelijkheidsprincipes voor minder mobiele.

Er wordt gewezen op een zekere waterproblematiek langs de Dikkebusseweg – Lijnwaadstraat – Posthoornstraat. De oorzaak is echter onduidelijk.

Vanuit de Gecoro wordt tevens de zorg over de mobiliteit gecommuniceerd. De Gecoro is van oordeel dat de mobiliteit op een globale manier moet worden aangepakt zodanig dat de verkeersdruk daalt.

Vanuit Agentschap Wegen en Verkeer wordt met betrekking tot de hiërarchie in het wegennet gevraagd dit af te stemmen op de studie rond de stationsomgeving. De inrichting van de Capucienenstraat voorziet een belangrijk deel als zone 30. De weg blijft wel een doorstromingsfunctie behouden. Dit betekent dat een onderbreking van de weg niet kan.

De functie die aan de Tulpenlaan wordt toegekend, moet verduidelijkt worden en er moet worden nagegaan in hoeverre er voldoende ruimte is ter hoogte van de aansluiting op de Poperingseweg.

Het parkeerbeleid wordt verduidelijkt. Voor de zones 1 en 3, waar er een hogere densiteit aan bebouwing is en niet ieder perceel individueel aan een parkeernorm kan voldoen, wordt er geen strikte parkeernorm opgelegd om voldoende ruimte te laten in het vergunningenbeleid. Binnen zone 3 wordt wel een parkeernorm opgelegd omdat daar de individuele percelen voldoende mogelijkheid bieden deze te realiseren.

Het voorschrift met betrekking tot toegangshellingen dient uniform te worden.

Er wordt gevraagd voldoende aandacht te schenken aan groenvoorzieningen in het openbaar domein. De voorschriften dienen hier te worden op afgestemd.

5. Algemene conclusie.

Het dossier wordt globaal gunstig geadviseerd op voorwaarde dat de relatie met het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt verduidelijkt en de projectzones wordt uitgewerkt met garanties naar dichtheid en sociaal objectief.

6. Opvolging

De ontwerper zal het dossier aanpassen ingevolge het verslag van deze plenaire vergadering en de ontvangen ingediende adviezen.

7. Schriftelijk adviezen als bijlage.

- Volgende schriftelijke adviezen werden voor of tijdens de plenaire vergadering bezorgd:

1. Provinciehuis Boeverbos, Deputatie, Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit ,Tom De Visschere
2. Vlaamse Overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, David Stevens
3. Vlaamse Overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energiebeleid, Dienst Veiligheidsrapportering, Paul Van Snick
4. Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn, Luc De Man
5. Vlaamse Overheid, Departement Landbouw en Visserij , Duurzame Landbouwontwikkeling West- Vlaanderen, H. Pauwels
6. Vlaamse Overheid, Agentschap Wegen en Verkeer, ir. Francine De Gieter

- Volgende schriftelijke adviezen werden na datum van de plenaire vergadering per post toegestuurd:

1. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Agentschap Wonen Vlaanderen
2. Provincie West-Vlaanderen , Technische Dienst Waterlopen

Doreen Degryse



Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
Ieper

Grote Markt 34
8900 IEPER

Sint-Andries,
13 augustus 2009

Betreft:
Voorontwerp gemeentelijk RUP "Langs de Vaart"

Contactpersoon:
Tom De Visschere

Onze ref.:
09/15/4419
RP/TDV/09/585
Uw ref.:

Bijlagen: -

Telefoon 050 40 32 29
Fax 050 40 33 76
e-mail:
tom.devisschere@west-vlaanderen.be

Geachte burgemeester,
Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ieper werd gesteld in de brief van 15 juli 2009. Het voorontwerp werd op 20 juli 2009 op het provinciebestuur ontvangen. *Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 17 augustus 2009.*

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Ieper - gemeentelijk RUP 'Langs de Vaart', voorontwerp dd. juli 2009, opgemaakt door Grontmij, bestaande uit bestaande en juridische toestand, bestemmingsplan, toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.

Het plan regelt de bestemming van een groot woongebied langsheen het (voormalig) kanaal Ieper-Komen in het zuidwestelijk deel van de stad Ieper. Met het RUP worden in hoofdzaak de voorschriften van geldende BPA's geactualiseerd en een aantal projectzones voor wonen aangeduid.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

JURIDISCHE VORMVEREISTEN

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het is wenselijk om de contouren van de geldende BPA's, RUP('s) en verkavelingen aan te duiden op het plan inzake de juridische toestand?

Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR 11/04/2008) is het noodzakelijk om een bepaalde bestemmingszone steeds te relateren aan de overeenstemmende categorie van

gebiedsaanduiding (zie artikel 1). Deze categorie van gebiedsaanduiding wordt best weergegeven in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

OVEREENSTEMMING MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het provinciaal RUP 'afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper'

Het is wenselijk om de oppervlakte van de verschillende projectzones weer te geven. Indien een projectzone immers groter is dan 1 ha is de sociale huisvestingsregel uit het PRS-WV van toepassing. Voor dergelijke projectzones moeten voldoende garanties worden gegeven dat er minimaal 25% sociale huisvesting zal worden gerealiseerd.

Dit betekent dat er op het plan effectief een zone te worden aangeduid binnen de projectzone waar de sociale woningen zullen voorzien worden. Daarnaast vraagt de deputatie de garantie dat deze gronden van effectief zullen worden aangekocht voor het realiseren van sociale woningbouw. Dit kan door het toevoegen van een (principe)overeenkomst tussen de bouwmaatschappij en de eigenaar(s), hetzij door de opmaak van een onteigeningsplan, voor de betrokken gronden.

Het voormalig kanaal Ieper – Komen is in het PRS-WV geselecteerd als natte ecologische infrastructuur en als structurerend lineair element. Het beleid is gericht op de versterking van de ecologische functie van het landschapselement (PRS-WV p. 158) en het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element (PRS-WV p. 196). Daarnaast is de Dikkebusvijverbeek is geselecteerd als natuurverbindingsgebied. Het beleid is hier dan ook gericht op het versterken van de natuurverbindingfunctie van de beekvallei.

De opties in het gemeentelijk RUP 'Langs de Vaart' zijn globaal in overeenstemming met deze selecties uit het PRS-WV.

Daarnaast wordt de overeenstemming nagegaan met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper en delen van het buitengebied". Dit RUP werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 juli 2009. Er wordt gevraagd om deze relatie beter weer te geven bij de planningscontext. Op heden is dit onvoldoende.

Gezien de ligging binnen de afbakeninglijn van het kleinstedelijk gebied Ieper is de na te streven woondichtheid van minimaal 25 woningen per hectare van toepassing. Het is dan ook noodzakelijk om dit streefcijfer voor de projectzones verordenend vast te leggen. Ook wordt gevraagd om de bestaande woondichtheden van het plangebied te duiden.

OVEREENSTEMMING MET HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN IEPER

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper (GRS Ieper) werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2 oktober 2000.

De relatie met het GRS wordt onvoldoende weergegeven. In de planningscontext worden nu eerder algemene elementen aangegeven over de gewenste ruimtelijke structuur van Ieper. Het is echter niet volledig duidelijk in welk opzicht dit RUP uitvoering geeft aan het GRS van Ieper. Dit is nochtans een decretale vereiste.

Het is dan ook noodzakelijk om de relatie tussen het RUP en het GRS Ieper duidelijker weer te geven. Aanknopingspunten kunnen onder meer gevonden worden in de gewenste bebouwd-ruimtestructuur (RD p. 31 en verder), waar het onder meer gaat over inbreidingsprojecten, herbestemming van niet meer wenselijke industriële of ambachtelijke complexen, etc.

In het RUP zijn drie projectzones opgenomen. De visievorming en relatie met het GRS ontbreken echter. Het is dan ook noodzakelijk om dit beter uit te werken, zodat duidelijkheid wordt geschapen over wat de stad hier precies van plan is.

SPECIFIEKE OPMERKINGEN OP NIVEAU VAN HET RUP

De deputatie vraagt om meer aandacht te hebben voor de buurtwegentoets. In dit opzicht is het wenselijk om uitspraken te doen of er bepaalde acties noodzakelijk omtrent de in het plangebied aanwezige buurtwegen.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de overdruk binnen zone 2, zoals weergegeven op het plan niet correct in de legende is weergegeven. Voorschriften omtrent een overdruk komen waarschijnlijk ook foutief weer bij de stedenbouwkundige voorschriften van zone 3. Het is wenselijk dit aan te passen.

Binnen zone 3 zijn deelzones aangeduid met een asterisk, waarbinnen geen maximum hoogte is vastgelegd. De motivering hiervoor ontbreekt echter. Het lijkt eerder aangewezen de maximum hoogte af te stemmen op de huidige vergunde gebouwen binnen deze deelzone.

Voorts zijn er nog een aantal kleinere opmerkingen op niveau van de stedenbouwkundige voorschriften. Deze zullen mondeling worden toegelicht op de plenaire vergadering.

BESLUIT

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Langs de Vaart' wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Voorwaarden zijn:

- de invulling van de drie projectzones te onderbouwen te verduidelijken, in het bijzonder de overeenstemming met de sociale huisvestingsregel vanuit het PRS-WV;
- te verduidelijken in welk opzicht het RUP een uitvoering geeft aan het GRS van Ieper.

Voorts is het wenselijk rekening het houden met de overig gegeven opmerkingen.

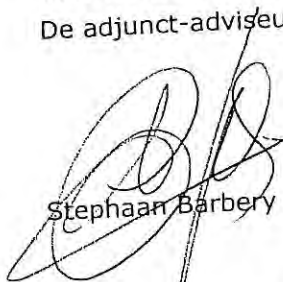
Hoogachtend,

Namens de deputatie :

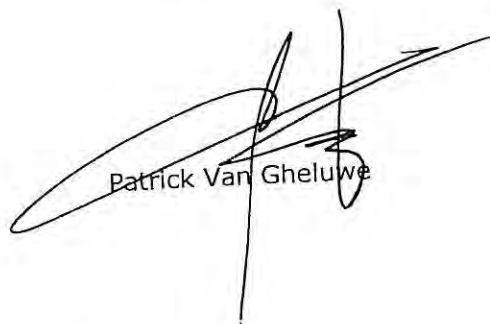
De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Voor de provinciegriffier:

De adjunct-adviseur,



Stephaan Barbery

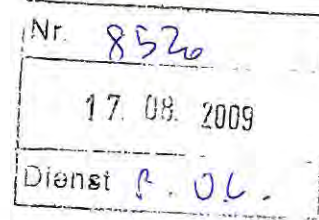


Patrick Van Gheluwe

Zitting deputatie, 13/08/2009



College van Burgemeester en Schepenen
Grote Markt 34
8900 Ieper



Brugge,
13 AUG 2009
Onze ref.:
1021/2009/017/WAT01/126

Betreft:
RUP Langs de Vaart - voorontwerp

Contactpersoon:
Patrick Buyse

Telefoon 057/22.41.56

Fax 057/21.84.28

e-mail:

Uw ref.:
A.RO.KL. 09-041

Bijlagen:

Patrick.Buyse@west-vlaanderen.be

Geachte,

In uw brief van 15 juli 2009 vroeg u ons advies betreffende het voorontwerp van het RUP Langs de Vaart en nodigde u ons uit voor de plenaire vergadering op 17 augustus 2009.

Voor de plenaire vergadering moeten wij ons verontschuldigen.

Bij het voorgestelde ontwerp heeft de Dienst Waterlopen geen opmerkingen. Met betrekking tot de Dikkebusvijverbeek dient men wel rekening te houden met volgende voorwaarden:

- Vrije strook 5 m
Langs de waterloop moet vanaf de oeverrand een vijf meter brede strook volledig vrij blijven van elke nieuwe bebouwing en aanplanting (rekening houdend met het te verwachten volume van de aanplanting).
Ophogingen mogen niet steiler aangelegd worden dan onder talud 4/4 en na deze ophoging moet de vrije strook nog 5 meter breed zijn.
Zo is de toegang tot de waterloop, ondermeer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop, altijd verzekerd.
- Afrasteringen
De afrasteringen in de langsrichting van de beek moeten worden geplaatst op
- ofwel 0,50 m. landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen en zijn maximaal 1,50 m. hoog
- ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop.
Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop moeten de nodige voorzieningen getroffen worden om een vrije doorgang mogelijk te maken binnen de 5 m. strook door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

Hoogachtend,

Namens de deputatie
De directeur

Jef Casteleyn



Wonen-Vlaanderen

Wonen West-Vlaanderen
 Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
 Tel. 050-44 28 80 - Fax 050-44 28 13

Aan het college van Burgemeester en schepenen
 van en te 8900 Ieper

uw bericht van	uw kenmerk A. RO.KL. 09-041	ons kenmerk 33011_Ieper	bijlagen
vragen naar / e-mail Sigrid Debruyne sigrd.debruyne@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 050-44 29 00	Datum 11 augustus 2009	

Betreft: Advies RUP "Langs de Vaart"

Geachte

Hieronder vindt u het advies van Wonen-Vlaanderen over voormeld RUP "Langs de Vaart"
 Gelieve Wonen West-Vlaanderen te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 17
 augustus 2009.

**Dit advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet
 geen uitspraak over aspecten vanuit ruimtelijke ordening.**

Planinhoud en -gebied

Met het RUP "Langs de Vaart" wil de gemeente de stedenbouwkundige voorschriften actuali-
 sieren en een oplossing geven aan de invulling van enkele kleine gebieden met oog voor de
 kwalitatieve elementen binnen het plangebied.

Het plangebied is zuidelijk gelegen in de deelgemeente Ieper, ten zuidwesten van de stadskern
 en bedraagt een oppervlakte van ongeveer 89 hectare.
 Volgens het Gewestplan is het RUP-gebied vrijwel volledig gelegen in woongebied.
 Momenteel wordt het gebied geordend in het BPA Posthoornwijk, BPA Witte Huis en BPA
 Westsector.

Momenteel heeft ong. 833.057m² een woonbestemming; in het voorontwerp RUP blijft er nog
 ong.643.480m² bestemd voor wonen

Nr. 8527

17. 08. 2009

Dienst P.O.L.

Het plangebied van het RUP bevat hoofdzakelijk woongelegenheden, zij het binnen een verscheidenheid aan ruimtelijke structuren en gemengd met uiteenlopende andere functies. In het noorden is de bebouwing vrij gesloten. De centraal gelegen Posthoornwijk is een gemengde sociale woonwijk. Tussen de Posthoornwijk en de Dikkebusseweg is het wonen verweven met KMO-activiteiten en is de aanwezigheid van een psychiatrische zorginrichting, scholen en diensten bepalend. Meer naar het zuiden is er een residentieel wijkdeel en een sociaal woonwijkdeel.

De sociale woonwijken in dit gebied hebben een sterk eigen karakter. Veel woningen werden in de loop der jaren verkocht aan de zittende huurders. De gemeente spreekt in haar visie op het gebied het voornemen uit om een voorkooprecht te realiseren voor de woningen in deze wijken om ook op termijn kwaliteit en karakter van deze waardevolle architectuur te vrijwaren.

Planningscontext

In het RSV staat Ieper ingekleurd als structuurondersteunend stedelijk gebied dat vraagt om een specifiek stedelijk gebiedsbeleid. Het is eveneens een regionaal economisch knooppunt.

In het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt Ieper gesitueerd binnen de deelruimte Heuvel-IJzerruimte. In dit gebied met weinig grote kernen is het wenselijk het gaaf landschappelijk gebied te behouden.

Hierbij krijgt Ieper, naast Poperinge, de rol hieraan bij te dragen door een versterking van de stedelijke functies.

Het GRS sluit hierbij aan door de rol van Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied te benadrukken.

Wat wonen betreft wordt aan Ieper een belangrijke rol toebedeeld in het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw.

Visie Wonen-Vlaanderen

Terecht wordt op de verschillende planniveaus benadrukt dat het cruciaal is dat Ieper in zijn stedelijke functies waaronder wonen, versterkt wordt om de zeer waardevolle open ruimte rond het stedelijk gebied te vrijwaren.

Er wordt ook aangegeven dat een versterking van de economische rol ook een bijkomende woonbehoefte zal genereren van 100 à 200 woongelegenheden die bij voorkeur binnen het stedelijk gebied dient gerealiseerd te worden.

Het is dan ook bevreemdend dat in dit voorontwerp RUP voorgesteld wordt om ong. 200.000m² oppervlakte minder een woonbestemming te geven zonder dat er aangegeven wordt waar of hoe dit gecompenseerd zal worden.

Het is moeilijk oppervlakte om te rekenen naar woongelegenheden, maar in elk geval laten de verordenende voorschriften in geen van de deelgebieden een sterke dichtheitsverhoging toe. In het residentieel gebied wordt een mogelijke verschuiving van wonen naar zorg voorzien. Voor de bestaande sociale woonwijken is er sprake van behoud en renovatie van het bestaande. In het projectgebied worden enkel eensgezinswoningen toegelaten en opnieuw een



mogelijke verschuiving naar zorg. In de zone voor groepswoningbouw blijven de toegestane bouwhoogtes zeer beperkt.

In geen enkele deelzone worden maximale perceelsgroottes opgelegd en waar een maximale bezettingscoëfficiënt wordt opgelegd stimuleert die eerder een zeer open bebouwing en veel ruimtegebruik per woongelegenheid.

Al met al lijkt het dus onwaarschijnlijk dat het verlies aan oppervlakte met woonbestemming binnen het plangebied zal kunnen gecompenseerd worden door een woningbouw met hogere densiteit.

Gezien de bestaande en toekomstige woonbehoefte is het dus noodzakelijk aan te geven waar en op welke wijze op andere locaties binnen het stedelijk gebied voor de uiteenlopende bevolkingscategorieën voldoende woonaanbod zal gerealiseerd worden.

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt op 1 september 2009 van kracht. De modaliteiten van het decreet zijn dan ook van toepassing op alle RUP's die een datum van voorlopige vaststelling kennen vanaf 01.09.2009.

Dit decreet wil onder andere de betaalbaarheid van het woningaanbod verhogen.

Het doet dit door aan elke gemeente een bindend sociaal objectief op te leggen en door normen te formuleren voor sociaal en bescheiden wonen.

In het decreet (artikel 4.1.12) wordt de mogelijkheid gecreëerd om in RUP's normen op te nemen; bij artikel 4.1.13 wordt het in bepaalde gevallen zelfs verplicht.

Gezien Ieper het bindend sociaal objectief nog niet heeft gerealiseerd (177 sociale huurwoningen tegen 2020, objectief sociale koopwoningen en sociale kavels nog te bepalen door de deputatie) is het aangewezen dat in een RUP van deze omvang normen worden opgenomen voor de realisatie van het sociaal woningaanbod en verordeningen die de realisatie van een bescheiden woningaanbod stimuleren.

(In concreto dienen de in het RUP vast te stellen normen voor sociaal wonen zich te situeren in de voor 40-50% voor gronden in handen van (semi-)publieke rechtspersonen en 20-25% voor gronden in handen van andere rechtspersonen en natuurlijke personen. De vastgestelde normen moeten aangevuld worden met een norm bescheiden wonen tot ze gezamenlijk 40% bereiken.)

Bij 'grotere' bouwprojecten moeten bij aflevering van de vergunning normen sociaal en bescheiden wonen opgelegd worden. Een bouwproject in de projectzone wonen aan het park zou hier bv. onder vallen. Het biedt daarom een grotere rechtszekerheid als dit al in het RUP wordt vastgelegd.

Een alternatief - waar Wonen-Vlaanderen sterk voorstander van is - is de opmaak van een gemeentelijk reglement sociaal wonen. Dit geeft de mogelijkheid om - los van concrete vergunningsaanvragen - een beleid uit te stippelen wat betreft het sociaal wonen in de gemeente. Zo kan het gemeentelijke reglement sociaal wonen concrete percentages sociaal woonaanbod opleggen naargelang diverse categorieën bouw- en verkavelingsprojecten. Hierbij kan dan ook rekening worden gehouden met het al aanwezige sociaal woonaanbod, aanwezigheid van voorzieningen, enz. Ook de verhouding tussen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels kan in een dergelijk reglement vastgelegd worden.

In het voorliggende voorontwerp RUP voorziet enkel een toename van het sociaal woningaanbod door een resocialisatie van ondertussen geprivatiseerde woningen in de bestaande wijken. Op zich is het een zeer positief voornemen om dat na te streven door een voorkooprecht in te stellen en systematisch toe te passen.



Dergelijke verordening hoort niet thuis in een RUP en dus wordt deze maatregel hier niet gerealiseerd. Wonen-Vlaanderen beveelt aan dit zo vlug mogelijk te doen.

Gezien bovenstaande bemerkingen rond onvoldoende garanties voor de realisatiemogelijkheden van voldoende woongelegenheden en inzonderheid voor een bescheiden en sociaal woningaanbod, in het voorliggende voorontwerp RUP 'Langs de Vaart' kan Wonen-Vlaanderen bij dit voorontwerp geen gunstig advies uitbrengen.

Hoogachtend,

Sigrid Debruyne
diensthoofd Wonen West-Vlaanderen



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

stad Ieper
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Grote Markt 34
8900 IEPER

Milieu-, Natuur en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van 15 juli 2009	uw kenmerk A.RO.KL. 09-041	ons kenmerk LNE/BGP/2009/165	bijlagen 1
vragen naar / e-mail David Stevens david.stevens@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 02 553 83 03	datum 6 augustus 2009	

Betreft: Voorontwerp RUP "Langs de Vaart"

Geachte,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie ontving op 23 juli uw adviesvraag mbt het voorontwerp RUP "Langs de Vaart".

De vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering. U vindt in bijlage dit advies.

Het Departement LNE is van mening dat de toelichtingsnota weinig info bevat mbt de bereikbaarheid van het gebied via openbaar vervoer. Ook de structurering van fiets- en wandelnetwerken, teneinde deze zachte vormen van mobiliteit te bevorderen, komt onvoldoende uit de verf. Het departement LNE vraagt dan ook om in het voorontwerp RUP meer aandacht te schenken aan deze duurzame vervoersvormen.

Gelieve het departement LNE te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Voor de secretaris-generaal, in opdracht,

Voor het afdelingshoofd, afwezig,

Sigrid Raedschelders
Afdelingshoofd Milieuhandhaving,
Milieuschade en Crisisbeheer

Veronique Lavaert

Nr. 8370
12. 08. 2009
Dienst P.O.L



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Aan het college van Burgemeester en Schepenen
Van Ieper

Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 03 55 - Fax 02 553 80 06
beleid@lne.vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		AMNE/VR/VD/2009/0959	/
vragen naar / e-mail	telefoonnr.	datum	
Vital Debroey vitalt.debroey@lne.vlaanderen.be	02-553 81 33	7/8/2009	

Betreft: RUP "Langs de Vaart" – Ieper

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn (omgezet in artikel 24 van het Samenwerkingsakkoord¹) dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Voorliggend RUP betreft een plangebied ten zuidwesten van de stadskern van Ieper, aan de westen van het kanaal Ieper-Komen.

In het plangebied van het RUP is geen Seveso-inrichting aanwezig of mogelijk. Het plangebied omvat een gebied met woonfunctie, maar volgens de gegevens van de dienst VR zijn er binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig.

¹ Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007). Het Samenwerkingsakkoord is de omzetting in Belgisch recht van de Seveso II-richtlijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat artikel 48 van het decreet ruimtelijke ordening van 19 mei 1999 meldt dat:
“Als het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beantwoordt aan de criteria, bepaald in toepassing van artikel 4.4.1., §2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid, stellen de door de Vlaamse regering aangewezen diensten ten laatste tijdens de plenaire vergadering dat het voorontwerp het voorwerp vormt van een ruimtelijk veiligheidsrapport, tenzij het voorontwerp zo wordt gewijzigd dat het niet meer aan de bedoelde criteria beantwoordt.”, beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat voor wat het aspect externe veiligheid⁴ betreft geen verdere actie dient ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 17/08/2009.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paul Van Snick', written over a horizontal line.

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ De externe risico's van zware ongevallen ten aanzien van de mens in de omgeving van de (betrokken) Seveso-inrichtingen, en ten aanzien van het milieu

STAD IEPER
Grote Markt 34
8900 Ieper

uw kenmerk
A.RO.KL. 09-041

ons kenmerk
028_KV_RUP_Leper

contactpersoon
Micheline Steen
059 56 53 24
wvl@delijn.be

Oostende
11 juli 2009

Ieper – Voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Langs de Vaart

Geachte

Wij hebben uw brief van 15 juli 2009 goed ontvangen.

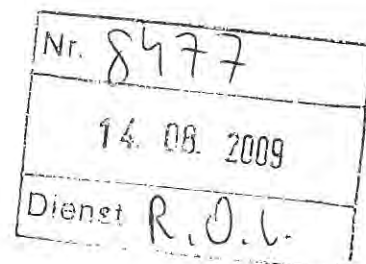
De Lijn West-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op bovenvermeld plan en kan dan ook een gunstig advies verlenen.

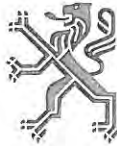
Gelieve ons dan ook te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 17 augustus 2009.

Met vriendelijke groeten


Luc De Man
Directeur

Kopie: Yvan Bellaert – M & MO





Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwwontwikkeling

Ellips, 6e verdieping

Koning Albert II-laan, 35, bus 40

1030 Brussel

Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71

elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

 College van burgemeester en schepenen
 Grote Markt 34
 8900 Ieper

uw bericht van 15/07/2009	uw kenmerk A.RO.KL.09-041	ons kenmerk LLS/3077/2009118/RUPG	bijlagen
vragen naar / e-mail ruth.huybrechts@lv.vlaanderen.be	telefoonnummer (02) 552 79 11	datum 11/08/2009	

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt over het RUP Langs de Vaart te Ieper.
 plenaire vergadering 17/08/2009

Geachte,

Uw adviesvraag werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wenst een voorwaardelijk gunstig advies te formuleren.

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van Ieper en wordt begrensd door het Kanaal Ieper-Komen, de Keramelseweg, de Poperingse weg, de achterzijde van de percelen langs de Capucienestraat, Ter Wilgen en de grens van de Wijk 'Wit Huis'. Het plangebied omvat drie goedgekeurde BPA's maar is iets groter dan het geheel van de gebieden van de BPA's. Naast de bestemmingen binnen de goedgekeurde plannen van aanleg, is de rest van het plangebied grotendeels gelegen binnen woongebied volgens het gewestplan. Een minimale oppervlakte (0,8 ha) is gelegen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het plangebied is niet gelegen binnen het door de Vlaamse regering goedgekeurd herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan is ingenomen door de tuinen hoord bij de woningen langs de Dikkebusseweg. Er is geen agrarische activiteit binnen dit gebied. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft geen bezwaar tegen de wijziging van bestemming naar gemengd woongebied. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling wenst wel aandacht te vragen voor de overgang tussen het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Gezien de bijgebouwen mogen worden opgericht op 1 m van de achterkavelgrenzen, is een degelijke inkleeding met streckeigen groen noodzakelijk. Eventueel kan overwogen worden om de bijgebouwen op minimum 2 m van de achterkavelgrenzen in te planten.

Rekening houdend met deze elementen, wenst de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling een voorwaardelijk gunstig advies te formuleren voor dit voorontwerp RUP.

Gelieve de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling te verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,



vr. Johan Verstrynghe ofw.
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling

H. Pauwels i.o.



Het College van Burgemeester
en Schepenen
van en te 8900 Ieper

Nr. 8340
11.08.2009
Dienst R.O.L.

uw kenmerk

A.RO.KL.09-041 (15/07/09)

ons kenmerk

V2009/129/GRUP

bijlagen

vragen naar / e-mail

Ing. Bart De Smet
bart.desmet@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer

050/30.11.42

datum

10 augustus 2009

Betreft : Ieper , N308, N375 ,N331, N344, voorontwerp GRUP Langs de Vaart.
Plenaire vergadering op 17/08/09 te Ieper.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij stuur ik u de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer en de Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid in verband met bovenvermeld voorontwerp GRUP Langs de Vaart.

1) De afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen houdt er aan het volgende te melden:

De afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen sluit zich aan bij de bemerkingen van de afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid. Volgend punt wens ik evenwel nog toe te voegen.

* Pg.17 pt3.3

gewestwegen binnen het plangebied : N375 + N344

2) De afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid brengt volgend advies uit:

Hierbij mijn opmerkingen op voorliggend GRUP.

♦ De betrokken gewestwegen zijn de N308, de N375, de N331 en de N344.

♦ Pg 24 : Het strategisch plan voor de stationsomgeving wordt aangehaald. De uitgangspunten voor deze studie worden hier opgenomen. Ondertussen werd al een deel van de studie uitgevoerd (de startnota werd reeds aan de PAC voorgelegd). Het is van belang om de uitgangspunten m.b.t. de achterzijde van het station hier op te nemen. Immers er worden belangrijke uitspraken gedaan over de

Tulpenlaan en de aansluitingen met de Poperingseweg en de Dikkebusseweg. Dit kan een gevolg hebben op de ruimte-inname.

♦ Pg 39, artikel 1 : Hierin wordt het voorzien van ondergrondse parkeergarages toegelaten. Er wordt gesteld dat de toegangshelling moet aangezet worden op minimum 5 meter vanaf de rooilijn. Er wordt nergens gesteld wat het hellingspercentage moet zijn. bij een helling van 5% zou de gevellijn zich al op 46m van de rooilijn bevinden, bij lagere percentages zou dit nog verder zijn. Het is wenselijk om te weten wat de hellingspercentages moeten zijn. Ook in artikel 3 op pg 45, in artikel 5 op pg 51 wordt ondergronds parkeren toegelaten. Ook hier wordt geen uitspraak gedaan over de hellingsgraad van de toegangshelling.

♦ Pg 40 : In artikels 2, 4, 5 wordt in tegenstelling tot artikels 1,3, geen parkeernorm voorzien. Wat is de reden voor het al dan niet voorzien van een parkeernorm ?

♦ Pg 43 : in artikel 3 wordt gesteld dat de parkeernorm minstens 1 parkeerplaats per woongelegenheden is. Er wordt ook aangegeven in het artikel dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken. Hoe zal een onderscheid gemaakt worden in de parkeerplaatsen nodig voor het wonen en de parkeerplaatsen in functie van een nevenfunctie ?

♦ In artikel 7, op pg 53 wordt ondermeer de Tulpenlaan opgenomen. De Tulpenlaan heeft een belangrijke verkeersfunctie gekregen in de studie van het station die ondertussen reeds is opgestart. Deze functie is niet af te leiden uit dit artikel. De vraag kan gesteld worden of de Tulpenlaan niet beter wordt opgenomen in artikel 6.

♦ Ook artikel 8 is onvoldoende afgestemd op de studie van de stationsomgeving.

Op de plenaire vergadering van 17/08/09 zal een afgevaardigde van het district Ieper aanwezig zijn.

Met de meeste hoogachting,



Ing. Francine De Gieter
Adjunct van de directeur

GECORO 12 JANUARI 2010

EINDADVIES INZAKE HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

LANGS DE VAART

Aanwezige stemgerechtigde effectieve leden:

Alleman Marleen, Bevernage Kathleen, Bouckaert Steven, Boury Filip, Buylaert Paul, De Rynck Pierre, Delepierre Anne Marie, Deneckere Ward, Derdaele Eric, Dewulf Brigitte, Haentjens Anne-Marie, Pillen Peter, Raphael Matthijs, Lieven Stubbe, Vromman Frans.

Aanwezige stemgerechtigde plaatsvervangende leden:

Walter Barthier

Aanwezige niet-stemgerechtigde effectieve leden:

Baron Herman, Goudeseune Ives, Laheye Kathy, Sanders Johan, Boen Jacques, Goudeseune Sabine

Aanwezige niet-stemgerechtigde plaatsvervangende leden:

/

Verontschuldigd: Decaestecker Joke, Devlieghere Ludwich, Vanlerberghe Caroline, Six Nancy

a) Overzicht van de bijlagen :

- Bijlage 1: Insteek van de voorzitter op de plenaire vergadering
- Bijlage 2: Mail gestuurd naar de stad na het plaatsbezoek van de werkgroep
- Bijlage 3: Bespreking van het GRUP op de Gecoro van oktober
- Bijlage 4: Advies Deputatie van 7 januari 2010
- Bijlage 5: Mail van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 23 december 2009
- Bijlage 6: Bezwaar mevrouw Greet Carlé, P. Willibaldlaan 5 - 8900 Ieper
- Bijlage 7: Bezwaar de heer Hugo Pauwels, afgevaardigd bestuurder van nv Pyckhof, Robert Klingstraat 5 - 8640 Wervik
- Bijlage 8: Bezwaar de heer P. Lakiere, Sterrestraat 9 - 8900 Ieper

b) Procedure

- 17.08.2009 - plenaire vergadering
- 05.10.2009 : voorlopige vaststelling gemeenteraad Ieper
- 30.10.2009 - 30122009 : openbaar onderzoek

c) Samenvatting van het dossier.

Het plangebied met een oppervlakte van 89 ha ligt in het zuiden van de deelgemeente Ieper ten zuidwesten van de stadskern. Het wordt momenteel geordend in het BPA Posthoornwijk, BPA Witte huis en BPA Westsector.

De doelstelling van het RUP zijn :

- de stedenbouwkundige voorschriften aan de passen aan de huidige planologische noden.
- de invulling van enkele deelgebieden
- meer aandacht voor enkele kwalitatieve elementen in het RUP

d) Behandeling binnen de Gecoro :

- geen pre-advies in voorbereiding van de plenaire vergadering omwille van het zomerverlof.
- insteek van de voorzitter op de plenaire vergadering - bijlage 1

- plaatsbezoek met de werkgroep op 22 september 2009- bijlage 2 – opmerkingen via de mail bezorgd aan de stad na plaatsbezoek
- bespreking van het GRUP op de maandelijkse bijeenkomst van oktober 2009 – bijlage 3

e) Aanpassing na plenaire vergadering – ontwerp RUP, goedgekeurd in de gemeenteraad 5102009

• **Opmerkingen plenaire vergadering, waarop is ingegaan in nieuw ontwerp van 21.09.2009 :**

- Projectgebieden moeten een invulling krijgen. Per projectgebied is er nu in de visie een invulling uitgeschreven.
- Vanuit de werkgroep gesuggereerde uitbreiding van het projectgebied Crescendo kan niet omwille van de tuinen van de aangelanden.
- Projectgebied Ter wilgen : de werkgroep stelde zich de vraag of de woning aan de Pannehuisstraat niet in de verdrukking zou komen te staan. De uitgekende visie toont aan dat er mogelijkheden zijn.

• **Aanpassingen, die (waarschijnlijk) niet gebeurd zijn op vraag van de plenaire vergadering :**

De Gecoro merkt op dat een aantal aanpassingen gebeurd zijn, waarvan de motivatie niet terug gevonden wordt in de begeleidende nota. Bij wijze van voorbeeld : artikel 2 Residentieel woongebied pagina 49

- Toevoeging " In de deelzone met arcering in overdruk kunnen de bestaande activiteiten worden bestemd binnen de bestaande gebouwenconfiguratie . De omgevingsimpact van de activiteit mag niet groter worden dan het huidige niveau. Als nabestemming gelden de functies zoals hierboven onder de hoofdfuncties en nevenfuncties omschreven."

artikel 3 Groepswoningbouw pagina 57

- Onder zone voor groepswoningbouw was dezelfde voorgaande paragraaf ingeschreven, maar bij de versie 2109 is die weggefallen.
- "Binnen de deelzone met * geldt de beperking in hoogte (maximum 2 bouwlagen) niet en kunnen meerdere lagen worden gerealiseerd". Toevoeging van " waarbij de bestaande bouwhoogte zoals aangeduid op het plan de bestaande toestand als referentie geldt."
- parkeernorm : "het ondergronds voorzien van parkeervoorzieningen is toegelaten" valt weg.

artikel 7 Openbaar domein in functie vann verblijfskwaliteit en toegankelijkheid

- Toevoeging paragraaf : " Alle werken en handelingen die deze doelstelling ondersteunen zijn toegelaten. Integratie van kwalitatief groen en pleingehelen dragen bij tot het realiseren van de doelstelling van verblijfskwaliteit en vormen een toetsingscriterium ij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

f) Advies van de Gecoro op de adviezen van de Deputatie en het Vlaamse Gewest en de ingediende bezwaren.

De integrale adviezen en bezwaren zijn toegevoegd als bijlagen :

Bijlage 4 Advies Deputatie van 7 januari 2010

Bijlage 5 Mail van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 23 december 2009

Bijlage 6 Bezwaar mevrouw Greet Carlé, P. Willibaldlaan 5 – 8900 Ieper

Bijlage 7 Bezwaar de heer Hugo Pauwels, afgevaardigd bestuurder van nv Pyckhof, Robert Klingstraat 5 – 8640 Wervik

Bijlage 8 Bezwaar de heer P. Lakiere, Sterrestraat 9 – 8900 Ieper

• **Adviezen**

1. RO - Vlaanderen : Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar – Koen Joye

Geen formeel advies omdat er geen fundamentele opmerkingen zijn.

2. Deputatie : dienst ruimtelijke planning

- (1) Het RUP voldoet globaal aan de juridische vereisten
- (2) Nieuwe regel " Bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk de op te heffen verkavelingsvergunningen aangeven, ten minste op het grafische plan". Dit is in deze RUP niet gebeurd. Dit betekent dat de vergunningen niet worden opgegeven.
- (3) Buurtwegentoets onvoldoende. Enkel opsommen van de juridische toestand.
- (4) Toets aan provinciaal structuurplan en het provinciaal rup afbakening :
- 4.1 Sociale huisvesting : nieuwe regeling grond- en pandenbeleid :
 - regeling niet inschrijven op planniveau, maar toe te passen op vergunningenniveau.
 - verhoogde dichtheid : is dit haalbaar ?
 - 4.2 aangeven of RUP in overeenstemming is met het provinciaal RUP Afbakening
 - 4.3 provinciale selecties landschap – natuur
RUP is in overeenstemming met selectie kanaal Ieper – Komen als natte ecologische infrastructuur en als structurerend lineair element en de Dikkebusvijverbeek als natuurverbindingsgebied
- (5) Toets aan gemeentelijk structuurplan
- opmaak van deze Grup is niet als actie opgenomen
 - voldoende aangegeven GRUP uitvoering geeft aan gemeentelijk structuurplan

Besluit van de Deputatie : gunstig op voorwaarde dat de sociale voorwaarden geschrapt worden in de projectzone

Advies van de GECORO

- De Gecoro neemt kennis van de opmerkingen 2, 4.1, 4.2 en vraagt de stad ze mee te nemen in verdere uitwerking van het RUP.
- De Gecoro vraagt om de buurtwegentoets uit te voeren en op het ontwerp het netwerk van trage wegen aan te geven. De kans om een belangrijke verbinding tussen het speelbos en de witte huizen uit te bouwen is niet gegrepen. Lokale ommetjes worden in de toekomst 'n belangrijk hefboom voor een grotere woonkwaliteit. Reeds meerdere malen heeft de GECORO gewezen op dit tekort (zie o.a. advies afbakening stedelijk gebied).

• Bezwaren**1. Particulier : Greet Carlé (bijlage 6)**

- Onvoldoende groen- en speelzones in de wijk
 - Groenzone bij "de sterre" (Tulpenlaan) is niet meer aangeduid als groenzone, maar als Artikel 7 Openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid. Wordt dit op termijn geen parking in het kader van de verdere uitbouw van de stationsomgeving ?
 - Speelpleintje aan Violtjeslaan wordt als woongebied ingekleurd.
- Waarom is er geen rondvraag in de wijk gebeurd.

Bespreking en advies van de GECORO

- De Gecoro onderschrijft dit bezwaar en vraagt 'n visie op het groen uit te tekenen, die zich vertaalt in het Grup zowel in de zonering op kaart als in de voorschriften. De Gecoro vraagt de stad zich strikt te houden aan de bepalingen van de akten van afstand die destijds gebeurden in het kader van de zgn. wet Brunfaut (art. 80 van de huisvestingscode). Aan de Narcissenlaan kan de NMBS eventueel overdrager zijn. Dit moet uitgezocht worden.
- De Gecoro ziet deze zone in geen geval uit te bouwen als parking in functie van de uitbouw van de stationsomgeving.
- De Gecoro wenst er verder aan toe te voegen dat een duidelijke visie op het openbaar domein ontbreekt :
 - Gelijkaardige groengebieden worden op verschillende manieren op het plan ingekleurd. Deze keuze wordt niet onderbouwd.

- In het huidige Grup worden slechts 2 typologie van wegen weerhouden : openbaar wegen met verkeersfunctie (Capucienestraat) en openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit en toegankelijkheid. Deze laatste categorie vraagt verdere verfijning om de automobilité te beperken in functie van spel en trage verplaatsingen.
- Speelweefsel : Er is geen analyse gebeurd van de huidige speelmogelijkheden en hoe die zicht in toekomst kan ontwikkelen.
- Iedere wijk heeft een identiteit, eigenheid. Kan niet gezocht worden deze ruimtelijk aan te geven en deze via het Grup te behouden en te versterken ?

- Zoals reeds herhaaldelijk aangegeven bij vorige adviezen vraagt de Gecoro, net als de bezwaarindienster, bij het uitwerken van een GRUP de betrokken bewoners vanaf het begin te betrekken in het proces zodat aangedragen problemen kunnen meegenomen worden, gemeenschappelijk kan gezocht worden naar 'n gedragen Rup.

2. Particulier : Hugo Pauwels, afgevaardigd bestuurder van nv Pyckhof, Robert Klingstraat 5, Wervik – bijlage 7

- De enige toegang tot het perceel van Dhr. Pauwels is via het Bijlanderpad, ontoegankelijk voor autoverkeer maar een uitzondering voor aangelanden.
- Door de selectie als groenzone langs het kanaal, is er de vrees dat de ontsluiting op termijn niet langer mogelijk is.

Advies van de Gecoro

- De vrees is ongegrond. De toegankelijkheid is 'n erfdienstbaarheid die niet kan te niet gedaan worden door een groene inkleuring, die ten andere ook de aanleg van paden mogelijk maakt.

3. Particulier : P. Lapeire – bijlage 8

(1) Sterrestraat : In BPA Posthoornwijk was voorzien dat er enkel garages mogelijk waren langs de Sterrestraat en dit voor de woningen gelegen in de Begijnenstraat en dit op 5 meter van de rooilijn. bVolgens het RUP kunnen nu ook woningen in de Sterrestraat. Voorstel :

- kan de voorbouwlijn in de Sterrestraat niet gelegd op 5 m van de rooilijn om te smalle donkere straat te voorkomen en de lichtinval voor bestaande woningen niet te hinderen ?
- bij voorkeur geen woningen, zoals in BPA : percelen te klein, hinder

(2) Tulpenlaan

Stationsomgeving zorgt voor bijkomende verkeer in de Tulpenlaan. Kan de aanleg van 'n pad niet overwogen worden aan de overkant langs het kanaal.

Advies van de Gecoro

- (1) De gecoro wenst niet in te gaan op deze opmerking. Ze wenst verdere verdichting in het kader van duurzame stedenbouw te ondersteunen. Doordacht ontwerp kan helpen de opgesomde bezwaren op te vangen.
- (2) De gecoro ondersteunt de aanleg van 'n pad. Op vorige Gecoro vernamen we van de schepen Verschoore dat de stad de aanleg van dit pad voorziet in het kader van de uitbouw stationsomgeving. De gecoro ziet nog niet duidelijk hoe een veilig (fiets)pad gekoppeld wordt aan de toegang van de nieuwe stationsparking.

g) Bijkomende overwegingen vanuit de Gecoro

• Doelstellingen :

De doelstellingen van het RUP worden summier weer gegeven. De Gecoro is niet overtuigd van de meerwaarde van het RUP ten opzichte van de huidige goedgekeurde BPA's. De knelpunten en potenties in het gebied die de aanmaak van een RUP moeten motiveren zijn onvoldoende aangegeven.

- **Verdichting :**

- Het aantal bijkomende woningen in de verschillende projectgebieden verrast en is positief.

- In de voorschriften wordt te weinig ingezet op toekomstige mogelijkheden van verdichting. Het voorbeeldboek "dichter wonen" kan hierbij inspireren. De stedenbouwkundige voorschriften van het art. 2 "residentieel woongebied" is niet sluitend. Enerzijds is sprake van o.a. gekoppelde en geschakelde bebouwing, anderzijds laten de inrichtingsvoorschriften gekoppelde of geschakelde nieuwbouw niet toe.. Aaavulling met "...bevinden zich **op 0 m of** op minimum ..." is dus wenselijk.

- De Gecoro staat positief tegen initiatieven van verdichting van het stedelijk weefsel maar vraagt toch telkens grondig af te wegen of de in te vullen ruimten geen functies in te vullen heeft in het wijk of stadsweefsel die essentieel zijn voor de leefbaarheid : openbaar (groen) domein, trage wegen.

- Op het projectgebied Ter Wilgen is momenteel de tuin van de groendienst gevestigd. Er zijn ook plannen voor woningbouw op de vestiging van de groendienst aan het station. Wat zijn de plannen van de stad met de groendienst ?

- **Mobiliteit :**

- Plannen stationsomgeving worden niet vermeld. Het gekozen statuut (inrichting in functie van verblijf) van de Tulpenlaan onder druk komen te staan. Verder vraagt de Gecoro zich af of de geplande inrichting van de Capucienestraat strookt met de in het Grup gekozen bestemming artikel 6 Openbare wegen met verkeersfunctie.

- **Erfgoed**

- Archeologisch erfgoed wordt vermeld, maar niet aangeduid op de kaart en geëvalueerd op zijn waarde om zo nodig zorgmaatregelen op te nemen.
- Het bouwkundig erfgoed wordt eveneens niet afgetoetst. We denken hierbij aan de Posthoornwijk, die kenmerkend is voor de sociale woningbouw in het interbellum en nauw verbonden is met de ontwikkeling van de spoorwegen in Ieper.

f) Aanbevelingen naar het uitwerken van toekomstige ruimtelijke uitvoeringsplannen

Vooraf in functie van toekomstige Grup's wil de Gecoro een aantal verbeterpunten aangeven :

- Het debat binnen de Gecoro zou aan kracht en belang winnen indien op de website van de stad de documenten in verband met Grup zouden kunnen worden geconsulteerd.

- Deze Grup werd voorafgaand aan de plenaire vergadering niet voorgesteld aan de Gecoro, dit in tegenstelling met het gebruik van de voorbije periode. Verlofperiode, ontslag van de verantwoordelijke ambtenaar waren de oorzaak. De Gecoro hoopt dat dit in de toekomst niet meer gebeuren zal. Deze voorafgaande bespreking geeft de vertegenwoordiger in de plenaire vergadering een groter mandaat en laat de stad toe het Rup vanaf het begin bij te sturen.

- Het voorliggend RUP oogt technisch en mist bezieling. Een RUP zou een moment kunnen zijn om per wijk 'n meer integrale analyse te maken die deels vertaald wordt in een ruimtelijke plan maar eveneens kan omgezet worden in concrete acties vanuit verschillende stadsdiensten. Dit betekent :

- * het opzetten van 'n dialoog met de wijk
- * een sociale analyse van de wijk + ruimtelijke analyse (bv waardering "posthoornwoningen", ruimtelijk voorkomen van de koopwijk Witten Huis versus klassieke Vlaamse verkaveling Ter Olmen-Ter Linden)
- * intern en extern overleg met de sleutel-diensten.

Wijken veranderen immers voortdurend van samenstelling. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting. Voorbeeld in het plangebied is de wijk de witte huizen, die momenteel verjongt met de komst van vele jonge gezinnen. School, speelruimte zijn intussen afgebouwd. Hoe gaat de stad hier mee om ?

- Het proces zou duidelijker te volgen zijn, indien het RUP telkens zou aangeven welke wijzigingen in de opeenvolgende document zijn aangebracht en om welke redenen.

- De analyse en visievorming ivm publiek ruimte kan beter. In het kader van duurzame wijkontwikkeling zijn zij een belangrijk hefboom voor verder wijkontwikkeling. Ook voor bestaande wijken kunnen principes toegepast in de duurzame wijk de Vloei meegenomen worden.

BESLUIT met negen stemmen voor en zes stemmen tegen:

- de Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de stad Ieper adviseert het ruimtelijk uitvoeringsplan Langs de Vaart voorwaardelijk positief.

- ze vraagt het plan aan te passen op volgende punten :

- visie op de publiek ruimte
- trage wegtoets uit te voeren
- de waarde van het bebouwd erfgoed af te wegen en zo nodig maatregelen op te nemen in het RUP
- het groen, aangegeven in vroegere BPA's te behouden
- verdichtingsmogelijkheden maximaal te benutten (koppel- en schakelbebouwing waar mogelijk cfr. Planvoorschriften BPA Wittenhuis)

- verder vraagt de Gecoro de aanbevelingen ivm toekomstig invulling van Grup's mee te nemen bij het uitwerken van toekomstige Grup's.

BIJLAGE 1

Bemerkingen tijdens de Plenaire vergadering 17.08.2009

- Groen-Blauwe netwerk onderbouwen
- Erfgoed : onderzoek naar waarde van stedenbouw, architectuur sociale huisvesting interbellum
- Aandacht voor spel (concept speelweefsel) – minder mobielen
- Is er geen waterproblematiek .ijnwaadstraat – Posthoornwijk
- Mobiliteit : geen vermelding/wisselwerking met ontwikkeling stationsomgeving

BIJLAGE 2

Insteek via de mail bezorg aan de dienst ruimtelijke ordening dd 24.09.2009

- de zinvolheid van het rup zijn onvoldoende aangegeven : wat is meerwaarde om witten huizen ?
- motivering van de begrenzing
- waarom geen ruimere sociale analyse, overleg met bewoners/stadsdiensten. Witten huizen kennen bv nu de komst van heel wat jonge gezinnen. School, speelruimte is intussen afgebouwd.
- projectgebied crescendostraat : waarom het gebied niet groter maken richting dikkebusse weg ?
- projectgebied ter wilgen : vragen naar haalbaarheid omwille van aanwezigheid woning - alternatief voor de groendienst ?
- groen netwerk : kanaal als groene lob; meer groene kerngebieden vastleggen; minimum normen in de voorschriften
- trage wegen : analyse op verschillende schalen -aanduiden op plan - aandacht voor verbinding witten huizen - speelbos
- erfgoed-analyse : op basis van oude kaarten - inventarisaties
- speelweefsel : geen analyse van de huidige speelmogelijkheden - toekomst ?
- mobiliteit : verkeersluw maken van wijken via erfstraten - geen opdeling maken in typologie van erfstraten
- iedere wijk heeft een identiteit, eigenheid. Moet niet gezocht worden deze aan te geven op het ruimtelijk vlak en aangeven welke kansen er zijn om hieraan te werken en dit vast te leggen in RUP.
- mobiliteit : extra aandacht voor fietsverbindingen - wisselwerking met de plannen in de stationsomgeving.

BIJLAGE 3

UITTREKSEL UIT HET VERSLAG VAN DE GECORO VAN 13 OKTOBER 2009.

Verontschuldigd: Ward Deneckere , Johan Sanders, Nancy Six, Kathy Laheye.
Aanwezig: Marleen Alleman Kathleen Bevernage, Filip Boury, Paul Buylaert, Pierre De Rynck , Eric Derdaele, Ludwigh Devlieghere, Brigitte Dewulf, Anne-Marie Haentjens, Peter Pillen, Raphael Matthijs, Lieven Stubbe, Frans Vromman, Walter Barthier, José Deschildre, Herman Baron, Jacques Boen, Ives Goudeseune, Sabine Goudeseune, Erik Marrecau.

1. **GRUP's**

RUP Langs de Vaart

Er kon geen (pre)advies gegeven worden vanuit de Gecoro. Het dossier komt na de gemeenteraad wel terug in de Gecoro (december?). Doel van dit RUP is vooral eenheid te brengen in het gebied en drie projectgebieden verder te ontwikkelen (school Wittenhuis, serre Groendienst, brandstoffenhandel DeGeest). Van verschillende bpa's wordt nu één rup gemaakt. In een werkgroep werd hier

reeds rond nagedacht:

- vragen bij begrenzing
- sociale analyse met doorlichting per wijk
- Crescendostraat (Degeest): moet dit niet ruimer worden bekeken
- alternatief voor serres
- belang pleintjes
- 'trage wegen' en verbinding naar speelbos
- analyse van erfgoed en groen is niet vertaald in het RUP
- wat wenst men precies in de projectgebieden?
- contrast Witten Huis/Ter Wilgen: hoe op elkaar af te stemmen??
(bestemmingsplan of bestaande toestand plan?)

Voorstel is om dit zeker opnieuw te agenderen, en ook in de agendacommissie te bespreken.

Bijlage 4



Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Ieper

Grote Markt 34
8900 Ieper

Sint-Andries,
07/01/2010

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Langs de Vaart

Contactpersoon:
Tom De Visschere

Onze ref.:
TDV/860 - 09/15/4419
Uw ref.:

Telefoon 050 40 32 29
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -

e-mail:
tom.devisschere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringplan Langs de Vaart. Dit RUP werd op 05/10/2009 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Ieper. Het openbaar onderzoek loop van 30/10/2009 tot 30/12/2009.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

Gemeente Ieper - gemeentelijk RUP 'Langs de Vaart', ontwerp dd. 10/5/2009, opgemaakt door technum , bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, en toelichtingsnota.

Het RUP heeft betrekking op een woonwijk ten zuidwesten van het centrum van Ieper, langsheen de vaart Ieper-Komen. Het RUP regelt de herbestemming van delen van de BPA's Posthoornwijk, Witte Huis en Westsector om te kunnen beantwoorden aan hedendaagse planologische noden.

Conform artikel 2.2.14. §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Vanuit haar bevoegdheid als goedkeurende en toezichhoudende overheid wordt het RUP tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14 §5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2, §1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Het RUP voldoet globaal aan deze juridische vereisten

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- Conform art. 4.6.5 §1 kan een niet vervallen verkavelingsvergunning worden herzien of opgeheven ingevolge de definitieve vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en definitieve vaststelling van het plan uitdrukkelijk aangegeven is, ten minste op het grafisch plan. In het voorliggende plan werd dit echter niet op deze manier kenbaar gemaakt. De geldende verkavelingen zullen volgens de huidige procedure dan ook niet rechtsgeldig worden opgeheven.
- De buurtwegentoets is onvoldoende. Er werd enkel een oplijsting gemaakt van de aanwezige buurtwegen. Het is noodzakelijk om daarnaast aan te geven of er omtrent deze buurtwegen al dan niet acties vereist zijn.

Overeenstemming met het PRS-WV en het provinciaal RUP inzake de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper

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

Sociale huisvesting

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd gevraagd om de sociale huisvestingsregel vanuit het PRS-WV toe te passen op de projectzones binnen het gebied. Sinds de inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid vervalt de voorwaarde voor sociale huisvesting echter in gebieden die reeds zijn bestemd als woongebied op het gewestplan. Hieromtrent kan worden verwezen naar het standpunt van de deputatie zoals die werd toegelicht op het provinciaal Atrium van 20 november 2009.

Inzake normen in plangebieden zijn art. 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing. Hierbij is het opleggen van normen binnen bestaand woongebied echter niet voorzien. Er wordt dan ook aangeraden om de regeling inzake sociale huisvesting niet op planniveau in te schrijven, maar enkel op vergunningsniveau toe te passen (cfr. sociale lasten decreet grond- en pandenbeleid).

Er wordt bovendien op gewezen dat er in het grond- en pandenbeleid normen naar woondichtheid worden opgelegd voor het sociaal deel van verkavelingsprojecten (art 4.1.24). Er dient te worden onderzocht of deze verenigbaar zijn met de in het RUP opgelegde woondichtheden.

RUP Afbakening

Het RUP is gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Ieper. Het provinciaal RUP inzake de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper is goedgekeurd op 6 juli 2009. Er wordt gevraagd duidelijker aan te geven in de toelichtingsnota dat het gemeentelijk RUP in overeenstemming is met het provinciaal RUP, onder meer inzake na te streven woondichtheden.

Provinciale selecties landschap-natuur

Het voormalig kanaal Ieper-Komen is geselecteerd als natte ecologische infrastructuur en als structurerend lineair element in het PRS-WV. Het beleid is hier dan ook gericht op het versterken van de ecologische functie van het landschapselement (PRS p.158) en het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element (PRS p.196).

Daarnaast is de Dikkebusvijver geselecteerd als natuurverbingsgebied. Het beleid is hier dan ook gericht op het versterken van de natuurverbingsfunctie van de beekvallei.

De opties in het gemeentelijk RUP zijn in overeenstemming met deze provinciale selecties.

Overeenstemming met het GRS Ieper

Ingevolge artikel 2.2.13§2 VCRO worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ieper is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2 oktober 2000.

In het GRS is de opmaak van dit RUP niet expliciet als actie opgenomen. Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd gevraagd om beter toe te lichten in welk opzicht het RUP uitvoering geeft aan het GRS Ieper. In de toelichtingsnota van het ontwerp RUP worden de belangrijkste elementen geduïd. Het gaat onder meer om: inbreiding (invullen van binnengebieden), aandacht besteden aan het openbaar groen, opwaarderen van de bestaande woningvoorraad, herbesteden van niet meer wenselijke industriële of ambachtelijke complexen, publieke ruimte opwaarderen, etc.

Er kan bijgevolg gesteld worden dat het RUP voldoende uitvoering geeft aan het GRS Ieper.

Besluit

Het ontwerp rup Langs de Vaart, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd. Voorwaarde is het schrappen van voorwaarden voor sociale huisvesting binnen de projectzones in het RUP.

Er wordt gevraagd rekening te houden met de overig gegeven opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier :
De adjunct-adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe

VOOR EENSLEUTEND AFSCHRIFT,

Mamens de Deputatie,

Stephaan Barbery,

De adjunct-adviseur

Dienst Ruimtelijke Planning

Van: JOYE, Koen [koen.joye@rwo.vlaanderen.be]
Verzonden: woensdag 23 december 2009 10:26
Aan: De Visschere Tom
CC: Verhanneman Andy; Verbeke, Bart; Devaere, Annelies ; Ruimtelijke.Ordening; karel.vanackere@grontmij.be
Onderwerp: leper RUP Langs De Vaart

Beste Tom,

Vermeld RUP ligt momenteel in openbaar onderzoek tot 30/12/09.
Wij hebben geen fundamentele inhoudelijke opmerkingen, zodat we geen formeel advies zullen uitbrengen.

We hebben wel 2 vormelijke opmerkingen, maar ik ben er van overtuigd dat jullie dat ook zullen opmerken in jullie advies (of desgevallend bij het goedkeuringsbesluit).
Het gaat om het feit dat het RUP geen normen mag bevatten inzake sociaal woonaanbod (het betreft geen omzetting van WUG e.d. naar wonen); alsook om het feit dat de verkavelingen niet aangeduid zijn op het grafisch plan (= het bestemmingsplan). Dit laatste impliceert dat de verkavelingen door het RUP niet zullen worden opgeheven (zie art 4.6.5. VCRO)

Ik heb Kathy Laheye hier ook al op de hoogte gebracht.

Nog iets: indien sociale woningbouw voorzien wordt, dan gelden er bij de vergunningsverlening zeer hoge densiteiten (min 35 w/ha). Hopelijk is dit te rijmen met de goede plaatselijke aanleg. Voorliggend RUP bevat hieromtrent geen onderzoek of uitspraken.

Met vriendelijke groeten,

ir. Koen Joye
Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar



Ruimte en Erfgoed

Afdeling West-Vlaanderen
Werkhuisstraat 9
8000 Brugge

Tel : 050-44 28 62
Fax : 050-44 28 13
Email: koen.joye@rwo.vlaanderen.be
Website : www.ruimtelijkeordering.be
Website : www.onroenderfgoed.be

Disclaimer dit elektronisch bericht heeft enkel een informeel karakter en verbindt het agentschap op geen enkele wijze. Alle officiële informatie of communicatie dient per brief te worden verstuurd en wordt slechts officieel indien ze de handtekening bevat van de daartoe bevoegde ambtenaar.

Greet Carlé
P. Willibaldlaan 5
8900 Ieper
057/215597

Betreft: NIEUW RUP-PLAN LANGS DE VAART

Geachte College van burgemeester en Schepenen,

Hierbij dien ik bezwaar in tegen het nieuwe RUP-plan langs de vaart, dit vooral wegens het ontbreken van voldoende groen- en speelzones in onze wijk.

De bestaande groenzone bij "de Sterre" langs de Tulpenlaan is niet meer aangeduid als groenzone maar als "algemeen nut". Dit kan een vrijgeleide zijn om dit laatste stuk groen in onze wijk aan te leggen als parkeerzone bij gebrek aan parkeerplaatsen binnen de stadskern. Ik heb vragen gesteld ivm "dat algemeen nut" bij de dienst ruimtelijke ordening maar tot vandaag bleven mijn vragen onbeantwoord.

Beter zou zijn om hier een volwaardig parkje van te maken met MEER groen, MEER bankjes en speelmogelijkheden voor kinderen en enkele parkeerplaatsen te voorzien in de graszones voor de woonhuizen.

Het speelplein gelegen aan de Viooltjeslaan wordt helemaal van de kaart geveegd en ingekleurd als bouwzone. De mensen van de Viooltjeslaan en Anjelierenlaan, die palen aan dit pleintje, zullen hiermee niet echt gelukkig zijn...

Het enige stukje speelzone/groenzone die blijft, is het voetbalplein aan de Azalealaan. Er is geen sprake van een nieuw speelpleintje met klimrek, een zandbak, etc waar kleine kinderen naar hartelust kunnen ravotten. Moeten zij nu spelen langs de beek???

Het nut van deze pleinen kan zeker bewezen worden en zou een groot gemis teweegbrengen bij veel mensen die nu in de woonblokken wonen of in "de Sterre" en niet beschikken over een tuin. Deze pleinen worden niet alleen gebruikt door kinderen en jongeren maar ook door ouderlingen.

Een rondvraag hieromtrent in onze woonwijk met veel jonge kinderen zou voor veel helderheid kunnen zorgen.

Met vriendelijke groeten,

Greet Carlé



ONTVANGSTBEWIJS OPENBAAR ONDERZOEK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN LANGS DE VAART

Ondergetekende, Kathy Laheye, vast secretaris Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en handelend in naam van deze Commissie, verklaart ontvangen te hebben mevrouw Greet Carlé, wonende te 8900 Ieper, P. Willibaldlaan 5, een opmerking dat werd geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het RUP LANGS DE VAART

Ieper, 29 december 2009.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,



Kathy Laheye.

Hoorzitting
12/01/2010

on 19u05

P.S. Elke indiener van een bezwaarschrift of opmerking in het kader van een openbaar onderzoek, kan op zijn/haar verzoek door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening worden gehoord.

Daartoe richt hij/zij een schriftelijk verzoek tot de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, p.a. Stadhuis, Grote Markt Albert I 34, 8900 Ieper, en dit ten laatste op 10 januari 2010.

Degenen die wensen gehoord te worden, worden één week vóór de datum van de Commissie verwittigd om aanwezig te zijn op een bepaald uur. Een bezwaar of opmerking ingediend door meerdere personen, kan in de GECORO worden toegelicht door twee ondertekenaars. Zij die dit wensen kunnen zich laten bijstaan door een persoon naar keuze, niet zijnde een gemeenteraadslid van de stad Ieper noch een lid van de GECORO van de stad Ieper.

De voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening organiseert de hoorzitting. Hij bepaalt de volgorde en de duur van de hoorzitting.

Pyckhof N.V.

Robert Klingstraat 5
8940 Wervik
België

Tel. 056/31 57 67
Fax 056/31 52 70

Nr.	13179
29. 12. 2009	
Dienst	Rol

BIW BE 0443 701 160
RPR II PTR
Rok 979-249 1694-60
IBAN BE 73 9792 4916 9460
BIC ARSPBE 22

Voorzitter van de Gemeentelijke
Commissie Ruimtelijke Ordening
p/a Stadhuis
Grote Markt 34
8900 Ieper

U/V ref.: Openbaar onderzoek gemeen-
~~telijk~~ telijk ruimtelijk uitvoer-
ingsplan "Langs de vaart".

Wervik, 28/12/2009

Aangetekend met ontvangstbewijs.

Betreft: Bezwaarschrift tegen de beslissing van de gemeenteraad van 5 oktober 2009 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Langs de vaart" zoals in openbaar onderzoek van 1 november 2009 tot 31 december 2009.

Geachte Heer Voorzitter,

Middels voorliggend schrijven maken wij U de bezwaren over in het kader van het openbaar onderzoek dat tijdens de periode van 1 november tot 31 december 2009 wordt gevoerd met betrekking tot de beslissing van de gemeenteraad van 5 oktober 2009 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Langs de vaart".

Wij kunnen ons geenszins akkoord verklaren met dit ontwerp van gemeentelijk RUP, zoals voorlopig vastgesteld middels de grafische plannen en beschreven in een toelichtingsnota, dit omwille van de hierna volgende grieven en feitelijke elementen.

Op vandaag nemen wij onze toegang tot ons perceel via het Bijlanderpad, deze toegang staat op het plan "bestaande toestand" gevoegd bij het RUP in opmaak, aangeduid.

Hiertoe gebruiken wij de aanwezige asfaltweg dewelke normaliter middels een verkeersbord C3 niet toegankelijk is voor bestuurders, maar waar een uitzondering is voorzien voor de aangelanden middels een een blauw onderbord.

Voorliggend ontwerp van bestemmingsplan van RUP voorziet voor het Bijlanderpad de bestemming "groenzone langs het kanaal".

./..

De bestaande asfaltweg die op vandaag het Bijlanderpad uitmaakt wordt niet als wegenis in dit ontwerp-plan opgenomen.

Wij hebben geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging van dit gebied, doch enkel voor zover de ontsluiting van het perceel van ons via het Bijlanderpad mogelijk blijft.

De bestemmingswijziging mag niet tot gevolg hebben dat het perceel van ons volledig wordt ingesloten. Er moet sowieso een ontsluiting naar de openbare weg zijn.


De bestaande smalle wegenis ter ontsluiting van de aangelanden staat een bestemming van het gebied als groenzone niet in de weg.

Het RUP dient dan ook te voorzien in het behoud van huidige wegenis, minstens tot aan het perceel van ons.

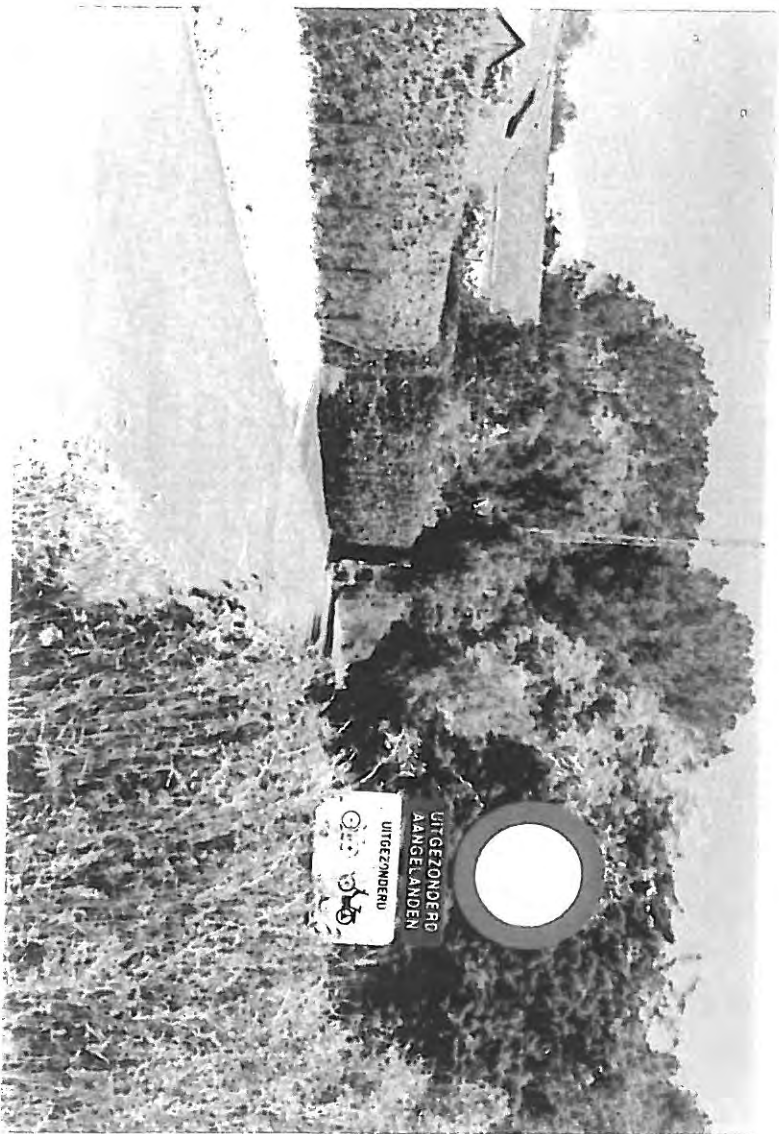
Wij hopen op enig begrip van uwentwege om dit probleem op te lossen.

Met de meeste hoogachting.

Hugo Pauwels
Afgv.bestuurder N.V. Pyckhof

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'H' followed by a long horizontal line and a decorative flourish at the end.

-Ingesloten: foto bestaande situatie.



ONTVANGSTBEWIJS OPENBAAR ONDERZOEK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN LANGS DE VAART

Ondergetekende, Kathy Laheye, vast secretaris Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en handelend in naam van deze Commissie, verklaart ontvangen te hebben van dhr. Hugo Pauwels, afgevaardigd bestuurder van nv Pyckhof, Robert Klingstraat 5, 8640 Wervik, een opmerking die werd geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het RUP LANGS DE VAART

Ieper, 29 december 2009.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,



Kathy Laheye.

P.S. Elke indiener van een bezwaarschrift of opmerking in het kader van een openbaar onderzoek, kan op zijn/haar verzoek door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening worden gehoord.

Daartoe richt hij/zij een schriftelijk verzoek tot de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, p.a. Stadhuis, Grote Markt Albert I 34, 8900 Ieper, en dit ten laatste op 10 januari 2010.

Degenen die wensen gehoord te worden, worden één week vóór de datum van de Commissie verwittigd om aanwezig te zijn op een bepaald uur. Een bezwaar of opmerking ingediend door meerdere personen, kan in de GECORO worden toegelicht door twee ondertekenaars. Zij die dit wensen kunnen zich laten bijstaan door een persoon naar keuze, niet zijnde een gemeenteraadslid van de stad Ieper noch een lid van de GECORO van de stad Ieper.

De voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening organiseert de hoorzitting. Hij bepaalt de volgorde en de duur van de hoorzitting.

P. LAKIERE

IEPER, 28/12/2009

Aan de Voorzitter van de GECORO
p.a. Stadhuis
Grote Markt 34
8900 Ieper

Betreft : RUP : Langs de vaart

Geachte Heren en Dames

Ik heb de documenten van de RUP "Langs de vaart" ingezien en heb daarbij volgende bemerkingen wat betreft het residentieel woongebied in de Sterrestraat.

1. Sterrestraat :

Vroeger was in onze straat het BPA Posthoornwijk van toepassing waarin voorzien was dat er aan de overzijde van de woningen in de Sterrestraat enkel garages (voor de woningen in de Begijnenstraat) kon worden gebouwd met een afstand van 5 meter t.o.v. de rooilijn.

Volgens de voorschriften van de nieuwe RUP zou er nu ook woningen aan die kant van de straat kunnen worden gebouwd met een voorbouwlijn minstens gelijk aan de kleinst aanpalende voortuin.

In dit geval kan dit zowel 0 meter zijn (garage links) of 5 meter zijn (garage rechts).

Zou het niet mogelijk zijn om de voorbouwlijn te bepalen op 5 meter dit om een niet te smalle en donkere straat te creëren en nog voldoende lichtinval met morgen-en avondzon toe te laten voor de bestaande woningen. (hoogte van de woningen mag tot 9 meter!)

Eigenlijk is het bouwen van woningen aan deze kant van de Sterrestraat volledig verkeerd wegens een te geringe diepte van het bouwperceel, namelijk ± 40 meter voor het bouwen van 2 woningen (1 in de Sterrestraat en 1 in de Begijnenstraat) met een slechte bezonning voor de woning in de Sterrestraat (zuidzijde is aan de straat) en het beperken van de bezonning in de tuin van de woning in de Begijnenstraat.

2. Tulpenlaan :

Door de herinrichting van het stationsplein en straten zal er in de toekomst veel meer verkeer zijn in de Tulpenlaan.

Zou het niet wenselijk zijn om in de plannen van de RUP een fiets-en wandelpad te voorzien op de groene strook langs de vaart. Deze zou een verbinding kunnen vormen tussen het Bijlanderpad en het Scholierenpad

Ook het voorzien van een veilige oversteekplaats in de Poperingse- en Dikkebusseweg zou hier wenselijk zijn.

Ik zou ook nog graag opmerken dat er heel weinig mensen op de hoogte zijn van deze nieuwe ontwikkelingen i.v.m. het RUP en dat vooraleer tot een definitief besluit over te gaan een raadpleging van de bewoners van deze RUP wenselijk zou zijn.

Hoogachtend

P. Lakiere



Ieper, 28 december 2009

Aan de heer P. LAKIERE

Contactpersoon: Kathy Laheye
Tel. 057 239 266
Gecoro@ieper.be

Ons kenmerk: A.RO.KL.

**Betreft: ontvangstbewijs openbaar onderzoek ruimtelijk uitvoeringsplan
LANGS DE VAART**

Ondergetekende, Kathy Laheye, vast secretaris Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening en handelend in naam van deze Commissie, verklaart ontvangen te hebben van de heer P. Lakeire, een bezwaarschrift dat werd geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het RUP LANGS DE VAART

Ieper, 28 december 2009.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,



Kathy Laheye.

P.S. Elke indiener van een bezwaarschrift of opmerking in het kader van een openbaar onderzoek, kan op zijn/haar verzoek door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening worden gehoord.

Daartoe richt hij/zij een schriftelijk verzoek tot de voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening, p.a. Stadhuis, Grote Markt Albert I 34, 8900 Ieper, en dit ten laatste op 10 januari 2010.

Degenen die wensen gehoord te worden, worden één week vóór de datum van de Commissie verwittigd om aanwezig te zijn op een bepaald uur. Een bezwaar of opmerking ingediend door meerdere personen, kan in de GECORO worden toegelicht door twee ondertekenaars. Zij die dit wensen kunnen zich laten bijstaan door een persoon naar keuze, niet zijnde een gemeenteraadslid van de stad Ieper noch een lid van de GECORO van de stad Ieper.

De voorzitter van de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening organiseert de hoorzitting. Hij bepaalt de volgorde en de duur van de hoorzitting.

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Ieper
Grote Markt 34
8900 Ieper

Nr.	3241
	29.03.2010
Dienst	ROL

Sint-Andries,
25/03/2010

Betreft: gemeentelijk RUP Langs de Vaart

Contactpersoon:
Wim Beerten

Onze ref.:
WBE/10/211 - 09/15/4419

Telefoon 050 40 35 92
Fax 050 40 33 76
e-mail:

Uw ref.:
A.RO.SD.2010-RUP LDV

Bijlagen: besluit

wim.beerten@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Ik heb de eer u een eensluidend verklaard afschrift te bezorgen van het besluit van de deputatie dd. 25/03/2010 houdende de goedkeuring van het RUP Langs de Vaart.

Een exemplaar van dit RUP en een uittreksel van het besluit van de deputatie is hierbij gevoegd is hierbij gevoegd.

Ingevolge artikel 2.2.16§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) heeft de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar een termijn van 30 dagen na de goedkeuringsbeslissing om beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering tegen de goedkeuring van het RUP.

Indien er geen beroep wordt aangetekend zal de deputatie het goedkeuringsbesluit bij uittreksel publiceren in het Belgisch Staatsblad, waarna het RUP 14 dagen na de bekendmaking ervan in werking treedt (artikels 2.2.17. en 2.2.18. VCRO).

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat deze richtlijn niet werd toegepast, meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

In uitvoering van het GIS-decreet van 17 juli 2000 en verwijzende naar het schrijven van de deputatie dd.6/02/2008 omtrent de toepassing van de richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's, verwachten wij tenslotte nog de digitale documenten van het gemeentelijk RUP. Op onderstaande linken vindt u de nodige uitleg en sjablonen omtrent deze richtlijn:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie,

De adjunct-adviseur

Stephaan Barbery

Besluit van de deputatie van de provincie west-vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk RUP Langs de Vaart voor de stad Ieper

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN

verwijst naar volgende rechtsbronnen en houdt rekening met volgende wettelijke bepalingen en feitelijke overwegingen:

- het provinciedecreet, inzonderheid de artikelen 2 en 57 (medebewind)
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), inzonderheid de artikelen 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17, 2.2.18,
- het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het decreet van 17 december 1997 houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het RSV
- het ministerieel besluit houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de Provincie West-Vlaanderen (PRS-WV) van 6 maart 2002
- het besluit van de minister houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper van 02/10/2000
- het advies van de deputatie op het voorontwerp gemeentelijk RUP Langs de Vaart op de plenaire vergadering dd. 17/08/2009, het verslag van de plenaire vergadering dd. 24/08/2009 ;
- het besluit van de gemeenteraad van Ieper dd. 05/10/2009, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP Langs de Vaart
- het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. , houdende de organisatie van het openbaar onderzoek waarbij de begin- en einddatum werd vastgelegd op respectievelijk 30/10/2009 en 30/12/2009.
- het advies van het agentschap ruimte en erfgoed dd. over het ontwerp van gemeentelijk RUP Langs de Vaart.
- het advies van de deputatie dd. 07/01/2010 over het ontwerp gemeentelijk RUP Langs de Vaart in het kader van het openbaar onderzoek.
- De bezwaren, opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP Langs de Vaart.
- het advies van de GECORO van Ieper dd. 12/01/2010 over de adviezen, opmerkingen en bezwaren betreffende het gemeentelijk RUP Langs de Vaart.
- het besluit van de gemeenteraad van Ieper dd. 01/02/2010 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP Langs de Vaart.
- de volledige ontvangst van het definitief vastgestelde RUP Langs de Vaart op 11/02/2010 met het verzoek van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper tot goedkeuring van het RUP Langs de Vaart.
- Het gemeentelijk RUP Langs de Vaart, bestaat uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.
- Het RUP voldoet aan de decretale vormvereisten conform artikel 2.2.2.§1 VCRO.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ondergebracht onder een (sub)categorie zoals vermeld onder artikel 2.2.3.§2 VCRO.



- Het RUP vervangt voor de delen van het plangebied het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14-08-1979 en latere wijzigingen), het BPA Posthoornwijk (KB 01/04/1983), het BPA Westsector (KB 17-09/1981 – MB 15/12/1998), het BPA Witte Huis (KB 18/10/1977 – MB 20/09/2001) en de geldende verkavelingen.
- Inhoudelijk legt het RUP de ontwikkelingsmogelijkheden vast voor een woonwijk ten zuidwesten van het centrum van Ieper, langsheen de vaart Ieper-Komen. Het RUP regelt de herbestemming van delen van de BPA's Posthoornwijk, Witte Huis en Westsector en wil invulling geven aan het versterken van de woonfunctie, het inbreidingsgericht werken en aandacht voor kwalitatief groen.
- Het RUP wordt getoetst aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het PRS-WV. Ieper wordt geselecteerd als structuurondersteunend stedelijk gebied dat vraagt om een specifiek stedelijk gebiedsbeleid. Het fungeert eveneens als economisch knooppunt binnen Vlaanderen. Het voorliggende RUP maakt intrinsiek deel uit van het stedelijk gebied Ieper. De inbreidingsgerichte werking en het streven naar een kwalitatieve woonomgeving kaderen binnen het stedelijk beleid volgens het RSV.

Verder wordt de garantie geboden dat een stedelijke dichtheid gerealiseerd wordt die in overeenstemming is met de uitgangspunten van de afbakening. Zo krijgen de projectzones A, B en C een gemiddelde minimale dichtheid van 25 woningen per hectare. Hierbij wordt gefocust op het realiseren van een bescheiden woonaanbod. Er wordt bovendien op gewezen dat er in het grond- en pandenbeleid normen naar woondichtheid worden opgelegd voor het sociaal deel van verkavelingsprojecten (art 4.1.24), zowel voor sociale als bescheiden woningen. Op vergunningniveau zullen aanvragen aan deze dichtheden getoetst moeten worden.

Het voormalig kanaal Ieper-Komen is geselecteerd als natte ecologische infrastructuur en als structurerend lineair element in het PRS-WV. Het beleid is hier dan ook gericht op het versterken van de ecologische functie van het landschapselement (PRS p.158) en het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en herkenbaarheid van het element (PRS p.196).

- Volgens artikel 2.2.13.§2 VCRO worden gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het GRS. In het GRS is de opmaak van dit RUP niet expliciet als actie opgenomen. De uitwerking van het plangebied wordt gekaderd binnen een aantal specifieke uitspraken in het richtinggevend deel van het GRS. Het gaat onder meer om: inbreiding (invullen van binnengebieden), aandacht besteden aan het openbaar groen, opwaarderen van de bestaande woningvoorraad, herbestemmen van niet meer wenselijke industriële of ambachtelijke complexen, publieke ruimte opwaarderen, etc.
- Algemeen kan besloten worden dat de planopties in het RUP invulling geven aan het GRS Ieper en in overeenstemming zijn met het PRS-WV en het RSV.
- Eén van de strategische doelstellingen van de provincie is het netwerk van trage wegen op haar grondgebied op te waarderen en het gebruik ervan te stimuleren. In het RUP wordt het RUP wordt een uittreksel uit de atlas der buurtwegen weergegeven. Hierop is te zien dat de tracés van enkele trage wegen samenvallen met huidige bestaande wegen. Daarnaast zijn binnen het plangebied nog alle voormalige voet- en buurtwegen nog operationeel binnen de huidige stratentracés. Bij de verdere ontwikkeling van het gebied zijn een aantal trage wegen gerealiseerd die in het plan worden bestendig waardoor de doorwaadbaarheid van het plangebied gegarandeerd blijft. Hiermee wordt aldus toepassing gemaakt van de buurtwegentoets.
- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden planvoorschriften opgenomen die de doelstelling en de beginselen van het integraal waterbeleid ondersteunen. Aan de hand van de overstromingskaart wordt aangetoond dat het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden. Bovendien is het RUP bijna volledig bebouwd. Verder worden de principes inzake integraal waterbeheer



als één van de beoordelingscriteria vastgelegd. De deputatie wijst er tevens op dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 1/10/2004) van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Het RUP doet aldus geen schadelijke effecten bestaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het decreet betreffende het integraal waterbeleid (18/07/2003).

- Het RUP werd op verschillende punten aangepast aan de opmerkingen die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geformuleerd, alsook als gevolg van het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.
- Globaal mag gesteld worden dat het RUP een degelijke basis is voor het beoordelen van vergunningsaanvragen en daarbij voldoet aan de principes van goede ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4. VCRO).
- het voorstel van gedeputeerde Van Gheluwe
- na beraadslaging

BESLUIT:

Enig artikel /Artikel 1:

Het gemeentelijk RUP Langs de Vaart, voor de gemeente Ieper bestaande uit een plan bestaande uit een toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota, wordt **goedgekeurd**.

Gedaan te Brugge in zitting van 25/03/2010

*Waren aanwezig: de heer Paul Breyne, provinciegouverneur-voorzitter
de heren Dirk De fauw, Patrick Van Gheluwe, mevrouw Marleen Titeca-Decraene en de heren Gunter Pertry, Bart Naeyaert en Guido Decorte, leden
de heer Hilaire Ost, provinciegriffier*

Brugge, 25/03/2010,

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur -voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie
Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke planning

