

RUP Zuiderring
stad leper

procesnota
fase DV

VREDESSTAD



RUP_33011_214_00029_00002

Opdracht: gemeentelijk RUP Zuiderring

Initiatiefnemer:



stad Ieper
Ter Waarde 1
8900 IEPER
057 45 16 60
ruimtelijke.ordering@ieper.be
www.ieper.be

Opdrachthouder:



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

RUP ZUIDERRING

Voor Adoplan bv,

Bart Willaert,
Bestuurder – Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 4 november 2019.

Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere

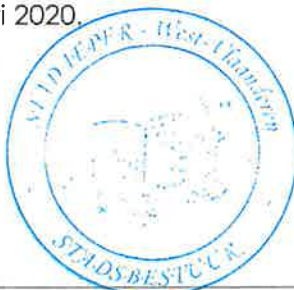


De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 2 december 2019 tot en met 1 februari 2020.

Namens het college,

Algemeen Directeur,
Stefan Depraetere



De Burgemeester,
Emmily Talpe

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 3 juli 2023.

Algemeen Directeur wd,
Sven Geldof



De Voorzitter,
Ann-Sophie Himpe

INHOUD

Inhoud	1
Initiatiefnemer en opdrachthouder	2
Inleiding.....	3
Evolutie procesnota.....	4
1 Proces.....	5
2 Actoren	6
2.1 Planteam.....	6
2.2 Adviesinstanties	7
3 Processtappen	9
3.1 Startnota.....	9
3.2 Scopingsnota.....	12
3.3 Voorontwerp RUP	14
3.4 Voorlopig vastgesteld RUP.....	16
3.5 Definitief vastgesteld RUP	18
4 Bijlagen.....	21
4.1 Verslag participatiemoment startfase	21
4.2 Verslag plenaire vergadering.....	22
4.3 Ontheffing van de planMERplicht.....	23
4.4 Gemeenteraadsbesluit voorlopig vaststelling	24
4.5 Advies GECORO	25
4.6 Gemeenteraadsbesluit definitieve vaststelling.....	26

INITIATIEFNEMER EN OPDRACHTHOUDER

Initiatiefnemer

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

Opdrachthouder

Adoplan bv
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
contactpersoon: Bart Willaert – ruimtelijk planner, bestuurder
tel. contactpersoon: 056 90 50 00
e-mail contactpersoon: bart.willaert@adoplan.be

INLEIDING

Met het decreet¹ van 01.07.2016 en het besluit van de Vlaamse Regering² (BVR) van 17.02.2017 werd de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gewijzigd.

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

Ondergaande document betreft de procesnota bij het RUP Zuiderring (plan-ID: RUP_33011_214_00029_00001). De in het rood aangeduide tekst zal gedurende het planproces verder aangevuld worden.

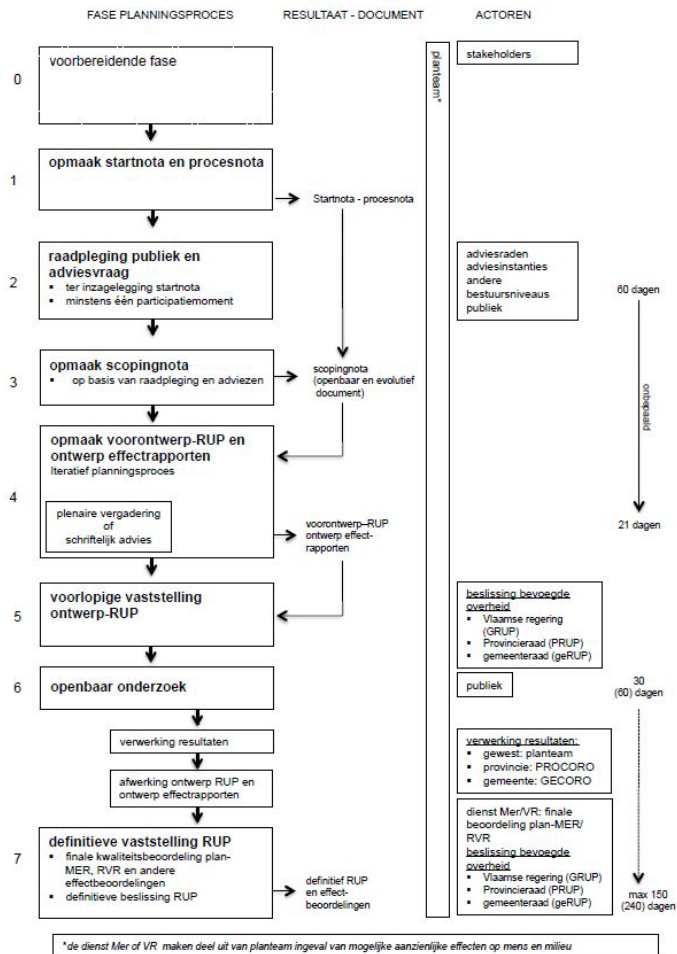
¹ Het decreet van 01.07.2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten.

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

EVOLUTIE PROCESNOTA

Versie 1	Fase ST: startnota
Versie 2	Fase SP: scopingfase
Versie 3	Fase PV: plenaire vergadering
Versie 4	Fase VV: voorlopige vaststelling
Versie 5	Fase DV: definitieve vaststelling
Versie 6	Fase DV: herneming definitieve vaststelling

1 PROCES



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

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

2 ACTOREN

2.1 PLANTEAM

2.1.1 Inleiding

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

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

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

2.1.2 Samenstelling

stad Ieper:

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

Adoplan:

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

2.2 ADVIESINSTANTIES

2.2.1 Inleiding

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

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

2.2.2 Betrokken instanties

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

- Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM
- Het Vlaams Energieagentschap
- Het bestuur van de Luchtvaart

3 PROCESSTAPPEN

3.1 STARTNOTA

3.1.1 Inhoud

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

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

- Een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase

3.1.2 Advies, communicatie en participatie over de startnota

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

3.1.2.1 ADVIESVRAAG

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

De adviesvragen werden verzonden 03.04.2018.

3.1.2.2 TER INZAGE LEGGING

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

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

Het bericht bevat volgende informatie:

- De bevoegde overheid: de stad leper
- De betrokken gemeente: de stad leper
- De plaats waar de startnota en procesnota kunnen geraadpleegd worden:
 - Het stadhuis van leper
 - De website van de stad leper
- De begin- en einddatum van de raadpleging over de startnota: maandag 16.04.2018 tot en met vrijdag 15.06.2018

- De plaats, datum en het uur waarop het participatiemoment zal plaatsvinden (zie ook punt 3.1.2.3):
 - Infomoment: dinsdag 17.04.2018 om 19.30 uur – locatie: Auditoriumzaal, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER
 - Zitdag individuele vraagstelling: vrijdag 18.05.2018 van 8.30 – 12.30 uur en van 13.30 – 18.30 uur – locatie: vergaderzaal V7, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER
- De wijze waarop en het adres waar de bevolking haar reacties kenbaar kan maken:
 - Reacties kunnen schriftelijk bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper op het adres: stad Ieper, college van burgemeester en schepenen, Ter Waarde 1, 8900 IEPER.
 - Reacties kunnen digitaal bezorgd worden op volgend adres: rup@ieper.be
 - Reacties kunnen eveneens tegen ontvangstbewijs afgegeven worden op het stadhuis van Ieper

De documenten werden op 23.03.2018 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

3.1.2.3 PARTICIPATIEMOMENT

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

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

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

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

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

- Infomoment: 17.04.2018 om 19.30 uur – locatie: Ieper, Ter Waarde 1, Auris, Auditoriumzaal

- Zitdag individuele vraagstelling: 18.05.2018 van 8.30 – 12.30 uur en van 13.30 – 18.30 uur – locatie: Ieper, Ter Waarde 1, Auris, Vergaderzaal V7

3.1.3 Resultaat

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

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

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

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

Het verslag kan teruggevonden worden in bijlage 4.1.

3.2 SCOPINGSNOTA

3.2.1 Inhoud

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

Indien uit de RVR-toets blijkt dat er geen RVR moet opgemaakt worden en deze beslissing werd opgenomen in de startnota dan kan dezelfde beslissing toegevoegd worden aan de scopingnota. Enkel wanneer de geplande ontwikkelingen of de grenzen van

het plangebied wijzigen, moet de RVR-toets opnieuw doorlopen worden en dient het nieuwe resultaat toegevoegd te worden aan de scopingnota.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Communicatie over de scopingnota

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

In de scopingnota van dit RUP werd de naam gewijzigd van Kruiskalsijde I naar Zuiderring. De plan-ID blijft logischerwijs ongewijzigd: RUP_33011_214_00029_00001.

3.3 VOORONTWERP RUP

3.3.1 Inhoud

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

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan
- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is
- De bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- Een weergave van de juridische toestand
- Een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden
- De kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 05.04.1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - Het planmilieueffectrapport
 - De passende beoordeling
 - Het ruimtelijk veiligheidsrapport

- Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten
- In voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen
- Voor de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, in voorkomend geval, een overzicht van de geheel of gedeeltelijk gewijzigde of opgeheven erkennings-, rangschikkings- en beschermingsbesluiten inzake onroerend erfgoed, samen met de gegevens, vermeld in artikel 6.2.5 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12.07.2013, met uitzondering van de aanduiding van de plaats van de aanplakking van het bericht over het openbaar onderzoek op het gegeorefererde plan
- In voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28.03.2014 betreffende de landinrichting
- In voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28.03.2014 betreffende de landinrichting
- In voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het RUP een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het RUP en die niet geregeld worden met toepassing van punten 1° tot en met 13°

3.3.2 Advies en plenaire vergadering over het voorontwerp

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

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

De adviesvragen werden verzonden 20 mei 2019.

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

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

3.4 VOORLOPIG VASTGESTELD RUP

3.4.1 Inhoud

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

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

3.4.2 Communicatie en advies over het voorlopig vastgesteld RUP

3.4.2.1 OPENBAAR ONDERZOEK

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

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

Het bericht bevat volgende informatie:

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

De documenten werden op 25.11.2019 gepubliceerd op de gemeentelijke website.

3.4.2.2 ADVIESVRAAG

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

De adviesvragen werden verzonden 25.11.2019.

3.4.2.3 GECOÖRDINEERD ADVIES GECORO

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

De GECORO bracht advies uit op 14.04.2020. Het advies van de GECORO kan teruggevonden worden in bijlage.

3.5 DEFINITIEF VASTGESTELD RUP

3.5.1 Inhoud

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

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

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

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

Het RUP werd een eerste keer definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 06.07.2020. Het gemeenteraadsbesluit is terug te vinden in bijlage.

Het definitieve vaststellingsbesluit werd bij arrest van Raad van State vernietigd d.d. 09.05.2023. Het arrest is terug te vinden in bijlage.

De definitieve vaststelling van het RUP werd hernomen. Het RUP werd opnieuw definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 03.07.2023. Het gemeenteraadsbesluit is terug te vinden in bijlage.

3.5.2 Recht tot schorsing door deputatie en Vlaamse Regering

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

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

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

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

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

3.5.3 Publicatie Belgisch Staatsblad

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

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

3.5.4 In werking treding RUP

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

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

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

4 BIJLAGEN

4.1 VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT STARTFASE

PARTICIPATIEMOMENT

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE I

VREDESSTAD



Datum

Deel 1: 17.04.2018 (19.30 uur – 20.45 uur)

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

Deel 1: 17.04.2018

Methodiek: publieke toelichting met vraagstelling

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

Aanwezigen planteam:

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

Aanwezigen publiek: ongeveer 100 personen

Inhoud:

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

Vragen:

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

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

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

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

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

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

Deel 2: 18.05.2018

Methodiek: individuele vraagstelling op afspraak

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

Aanwezig planteam:

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

Individuele vraagstelling:

8.30 uur – afspraak 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.30 uur – afspraak 2

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

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

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

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

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

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

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

Antwoord: zie punt 7.

10.30 uur – afspraak 3

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

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

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

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

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

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

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

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

11.30 uur – afspraak 4

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

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

2. Wat kan er gebeuren met het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C?

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

13.30 uur – afspraak 5

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

- Er wordt gesuggereerd om voor de aanvang van de opmaak van een startnota reeds de bevolking te consulteren.
- De bewoners uit het woon-projectgebied worden anders behandeld dan de bewoners van de Weldadigheidsstraat die hun bestaande ordening behouden. Dit leidt tot een benadeelde situatie voor de eigenaars van de percelen uit de zone die voor verdichting in aanmerking komt. Het deel dat op vandaag nog niet ingenomen is als private tuin is trouwens kleiner dan aangeduid, het betreft enkel het perceel Watertorenstraat 24 (ongeveer 6.000m² na afsplitsing van de woning ten zuiden van de begraafplaats) en het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C (ongeveer 4.500m²).
- De bewoners geven aan dat zij wonen in een gebied dat een unieke waarde heeft. Dit gebied is uniek door de veelheid aan hoogstammige bomen. De hoogstammige bomen zijn er aangeplant door de eigenaars van de percelen. Dit is een bewust gegeven en leidt ertoe dat de bewoners er onder een 'groen dak' wonen. De vraag is om dit principe door te trekken in de nieuwe ontwikkeling. Er wordt daarom gevraagd om bijkomend enkel niet geconcentreerd groen te voorzien. Dit kan door een private grondgebonden verkaveling te realiseren met een minimale perceelsoppervlakte van 500m² en een verplichte aanplanting aan de straatzijde en per oppervlakteschijf van 200m². Er dient hierbinnen gestreefd te worden naar een eenheid in architectuur, vormgeving, kleurgebruik en gabariet (2 bouwlagen met zadeldak). De fietsverbinding in het woon-projectgebied kan eveneens gecombineerd worden met hoogstammen.
- Er wordt gevraagd een overgangszone voor ambachten of huisnijverheid te voorzien waarbij de grootste gebouwen aan de zijde van Picanol kunnen voorzien worden en dit afgebouwd kan worden in de richting van het noorden met een inpandig atelier of een kleiner atelier. Deze gradiënt voorkomt de verplichting van een buffer tussen de woonontwikkeling en Picanol. Een ontwerpvoorstel werd getekend.
- De erfdiensbaarheid van het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C ligt over de eigendom van Watertorenstraat 18. Er wordt gevraagd de ontwikkeling en ontsluiting van het perceel 42C in oostelijke richting te laten gebeuren.
- De Meenseweg weg is onveilig. Een heraanleg als groene laan met ruime fietspaden aan weerszijden is wenselijk, in combinatie met bijkomende parkeerplaatsen aan de zuidzijde. Ook de voorsorteerstrook ter hoogte van de Steverlyncklaan is achterhaald. Zwaar verkeer hoort immers niet meer thuis op de Meenseweg gezien de aanleg van de Zuiderring/N37. Een heraanleg cfr. de Poperingseweg is wenselijk.
- Er wordt opgemerkt dat het meest zuidelijk deel van de zone gravitair te diep ligt voor waterafvoer. De rioleringsaanleg van de Meenseweg zou voldoende diep voorzien moeten worden om alle riolering uit de ontwikkeling van de zuidelijke percelen gravitair te kunnen opvangen.
- Er zijn reeds veel appartementen in oprichting in de binnenstad en op de rand van de stad, waarom zijn er ook hier bijkomende appartementen nodig? Hoogbouw wordt negatief ervaren. Dit is te storend voor de bestaande bewoners.
- Er wordt aangegeven dat na stopzetting van de activiteiten van Lemenu er blijvend niet-storende activiteiten mogelijk zijn. Bij stopzetting zou enkel wonen als nabestemming moeten opgelegd worden. Er kan evenwel geen meergezinswoning tegen de woning Meenseweg 130 aangebouwd worden. De ontwikkeling van de site Lemenu met meergezinswoningen met hoger gabariet kan enkel indien dit in één geheel zou gebeuren met het woonblok Meenseweg 130 tot en met 140 (even nummers) of indien dit gebeurt tot Meenseweg 128.
- Volgende hinderlijke elementen worden opgemerkt in het plangebied:
 - i. Het geluid van de Zuiderring op zondagmorgen is storend door de betonverharding. Een aanleg met fluisterasfalt is wenselijk.
 - ii. Sinds een klein jaar bestaat er opnieuw een geurhinder van Picanol (een verbrande geur en een zure geur). Er wordt ook opnieuw lawaaihinder ervaren door het opscheppen van materialen (kogels?) voor de gieterij, het verslepen van containers en het geluid van lege vrachtwagens wanneer zij over de drempels in het containerpark rijden.

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

14.30u – afspraak 6

1. Waarom werden de eigenaars in het plangebied niet gecontacteerd voor de opmaak van de startnota?
Antwoord: binnen de oude procedure van een RUP werd slechts 1 participatieperiode voorzien: het 'openbaar onderzoek'. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd na de voorlopige vaststelling van het voorontwerp-RUP door de gemeenteraad. Op dat moment lagen reeds een uitgewerkte visie, grafisch plan en voorschriften op tafel. Omdat deze participatieperiode veelal te laat kwam voor eigenaars/omwonenden/burgers werd de procedure van een RUP door de Vlaamse Overheid herzien. Binnen de vernieuwde procedure van een RUP worden 2 inspraakperiodes georganiseerd: de klassiek openbaar onderzoek blijft bestaan maar wordt voorafgegaan door een 1^e participatieperiode na de opmaak van een startnota. De startnota betreft een nieuw officieel overheidsdocument dat als doel heeft de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Dit document ligt binnen een 1^e participatieperiode ter inzage voor elke burger. Iedereen kan tijdens de 1^e participatieperiode zijn bedenkingen, opmerkingen, input ... geven over de voorgestelde visie. De startnota betreft dus geen einddocument maar een startdocument waarna de opzet van het plan nog integraal kan wijzigen. De startnota werd eveneens enkel goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en nog niet door de gemeenteraad. Een bijkomend voorafgaand overleg is bijgevolg niet gewenst omdat de 1^e participatieperiode dit 'overleg' omhelst.
2. De flyers met de bekendmaking van de infoavond zouden beter op naam gezet worden. Eén bewoner in de straat heeft geen flyer ontvangen.
Antwoord: de bekendmaking via flyer is een keuze van de stad en werd niet wettelijk opgelegd. Deze opmerking m.b.t. geadresseerde bekendmaking wordt genoteerd en zal in kader van het eerstvolgende RUP op de dienst besproken worden.

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

15.30 uur – afspraak 7

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

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

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

1 bijlage: presentatie 17.04.2018



RUP Kruiskalsijde I
startnota
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD



Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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

omgevingsvergunning

wordt getoetst aan het plan en de voorschriften van een RUP

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

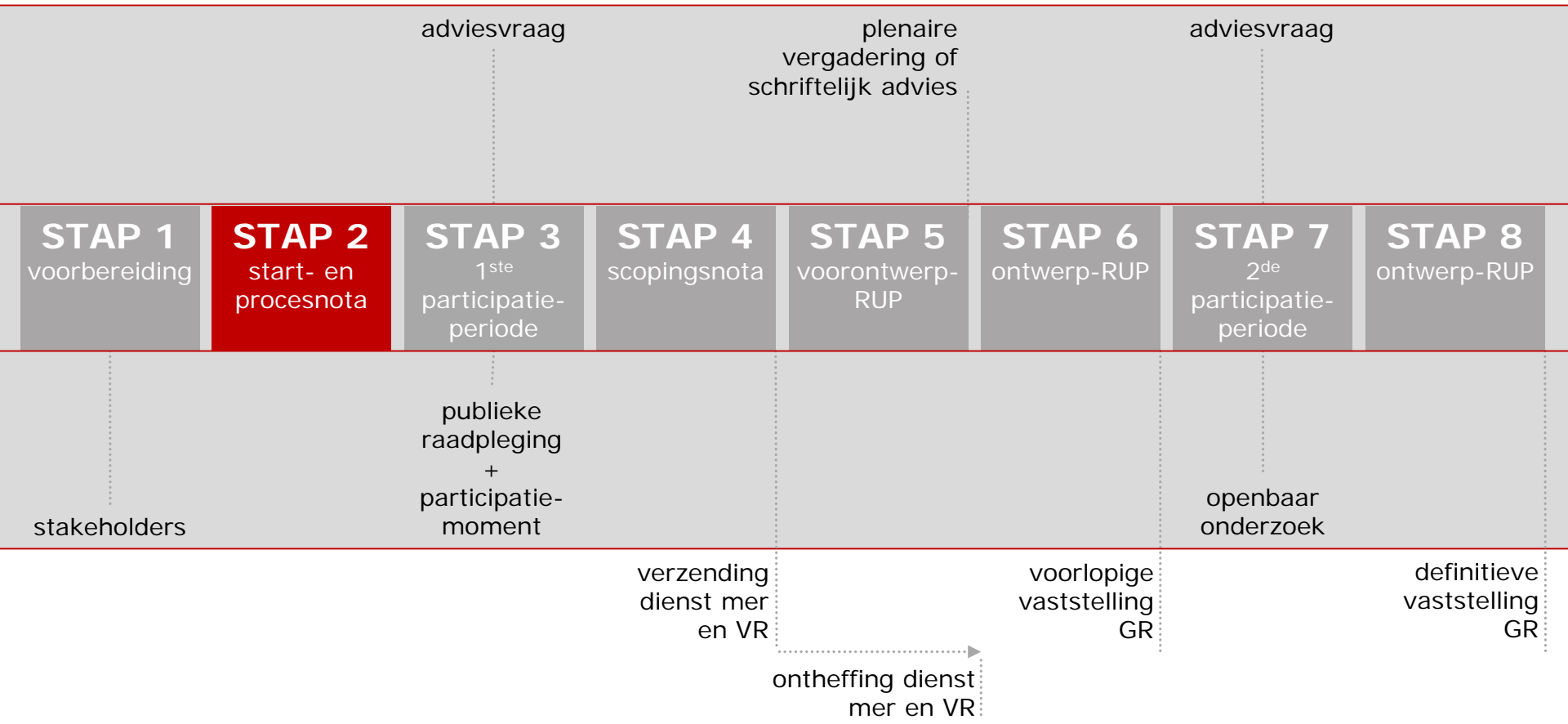
(nieuwe) Procedure van een RUP> zonder plan-MER

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

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



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

STAP 1
voorbereiding

STAP 2
start- en
procesnota

stakeholders

Startnota

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

Procesnota: toelichting bij procedure RUP





Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

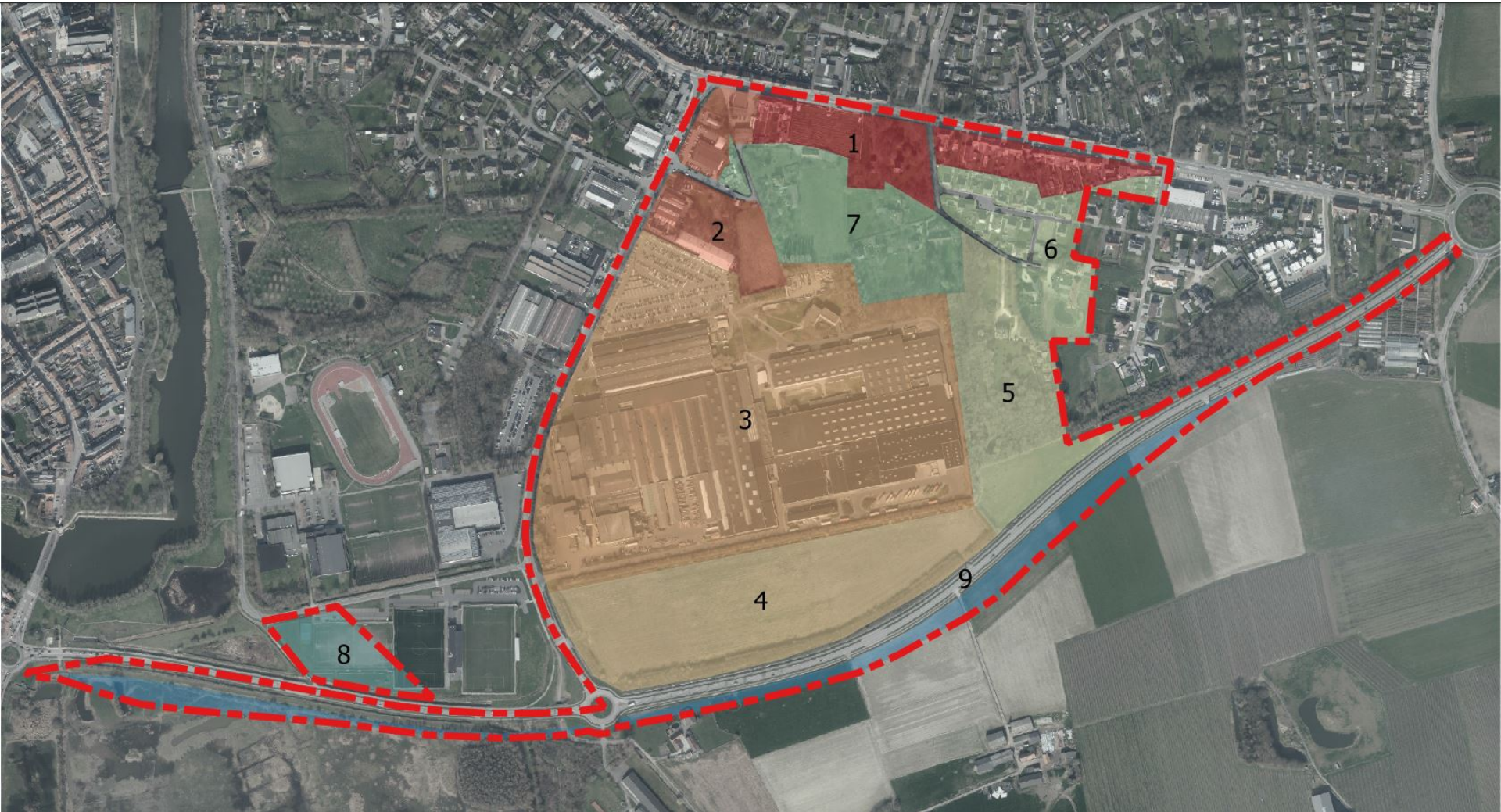
RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode



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



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



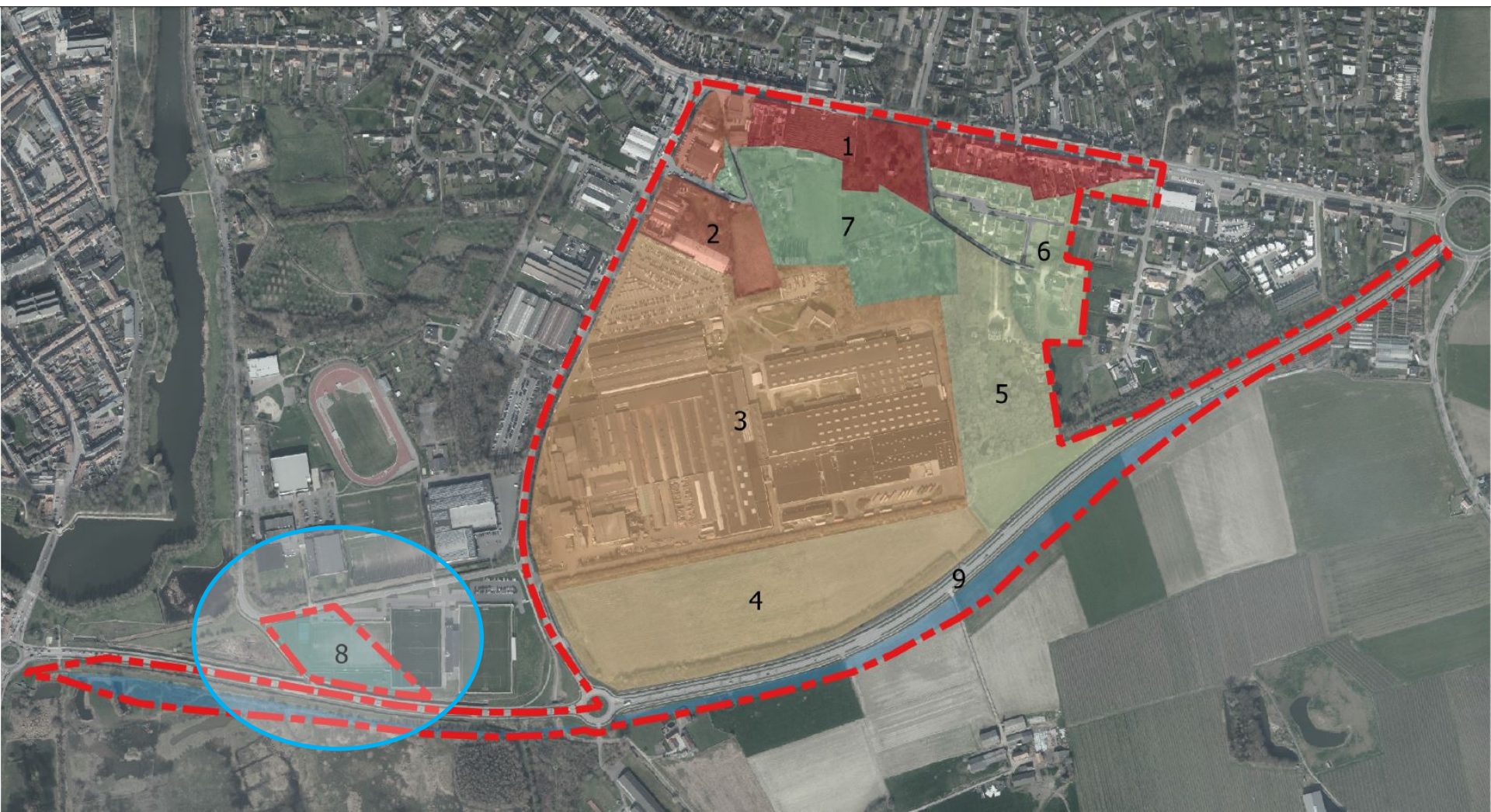
- 1. Steenwegontwikkeling (Meenseweg/N8)
- 6. Oostelijke woonontwikkeling (Weldadigheidstraat)
- 7. Centraal woongebied



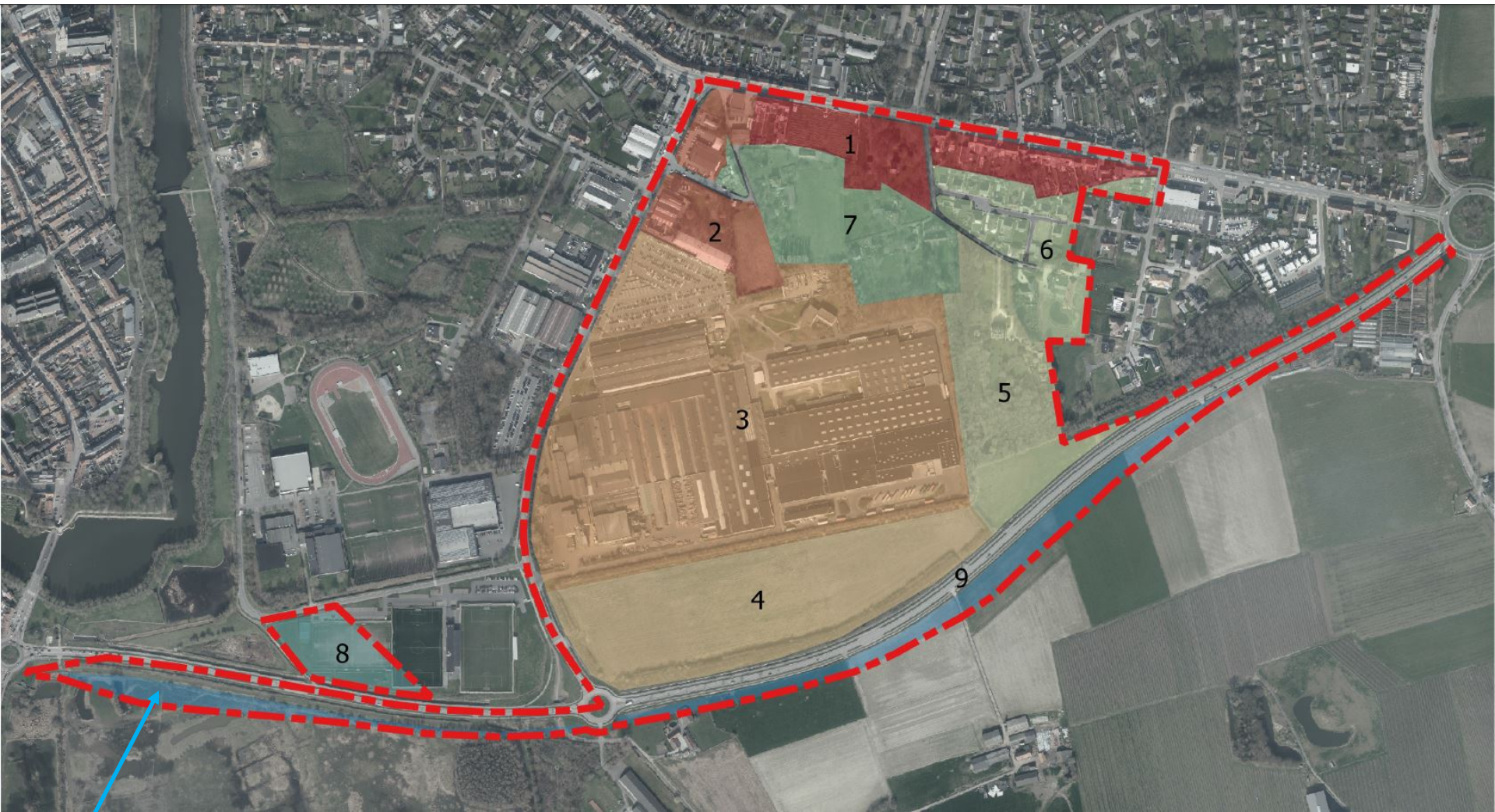
2. Zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan



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



8. Sportzone



(9. Zuidelijk open ruimtegebied)

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

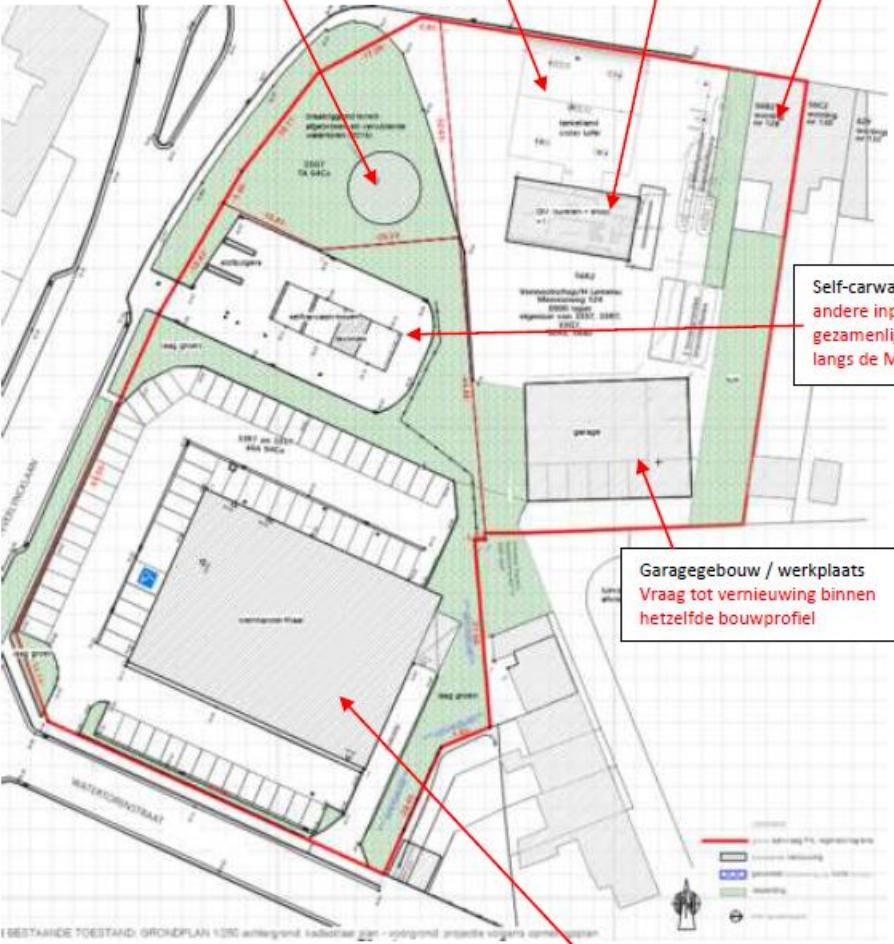
(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode

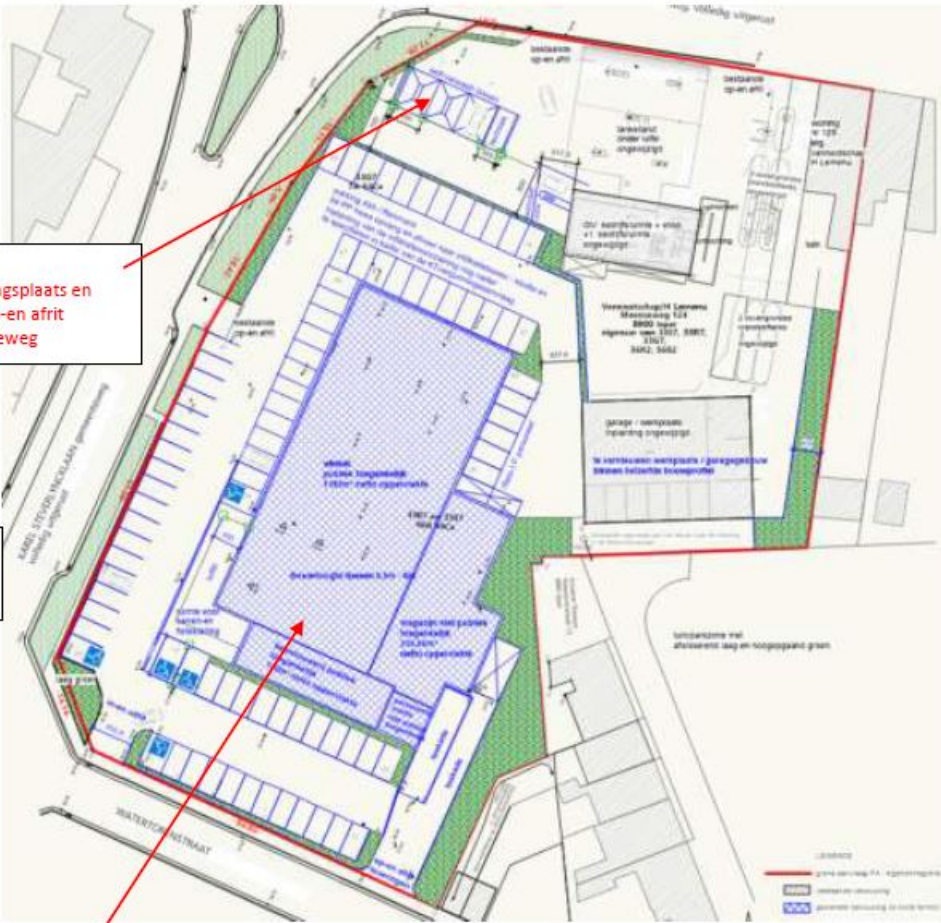
- Watertoren (ondertussen, in 2015, verwijderd)
- overdekt tankeiland blijft ongewijzigd
- shop + burelen blijft ongewijzigd
- Woonhuis en aanhorigheden blijft ongewijzigd

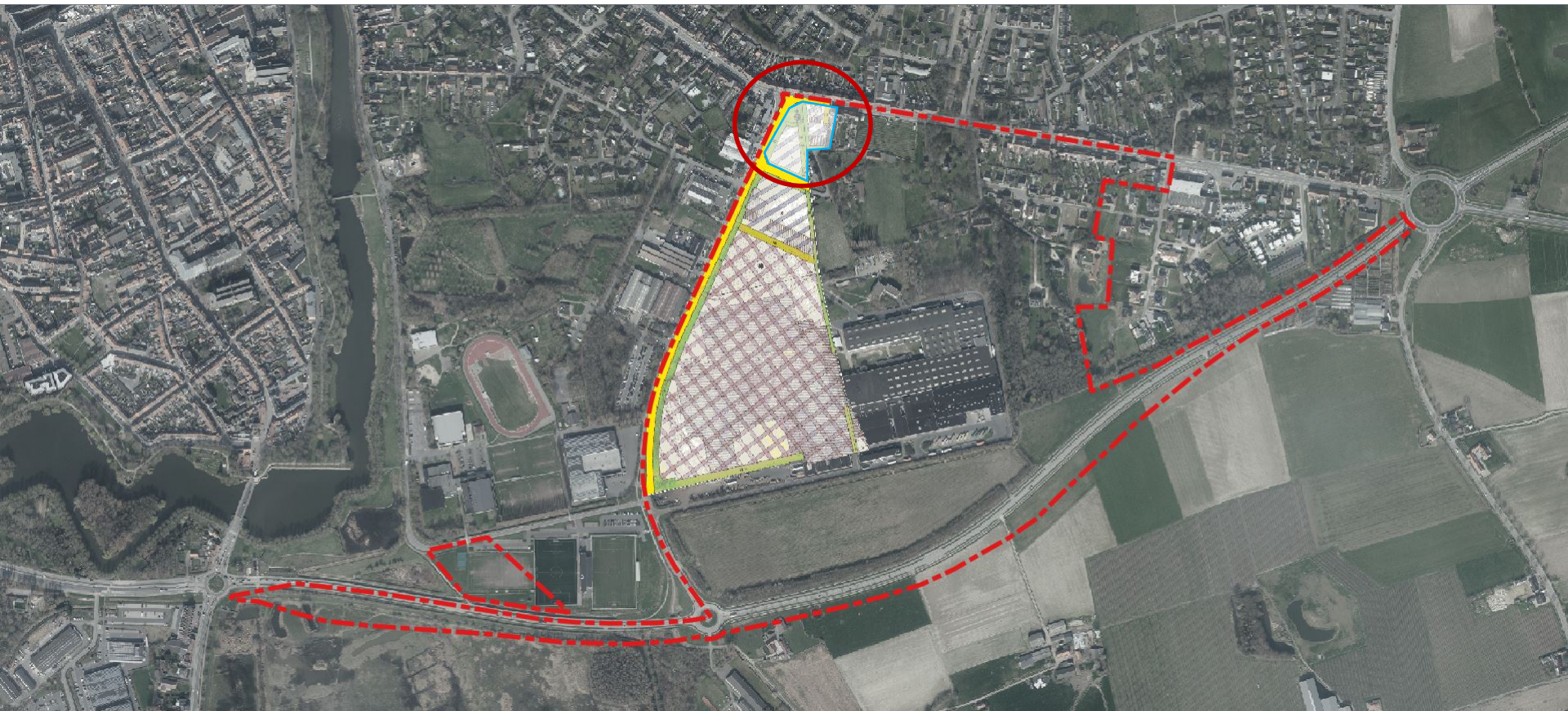


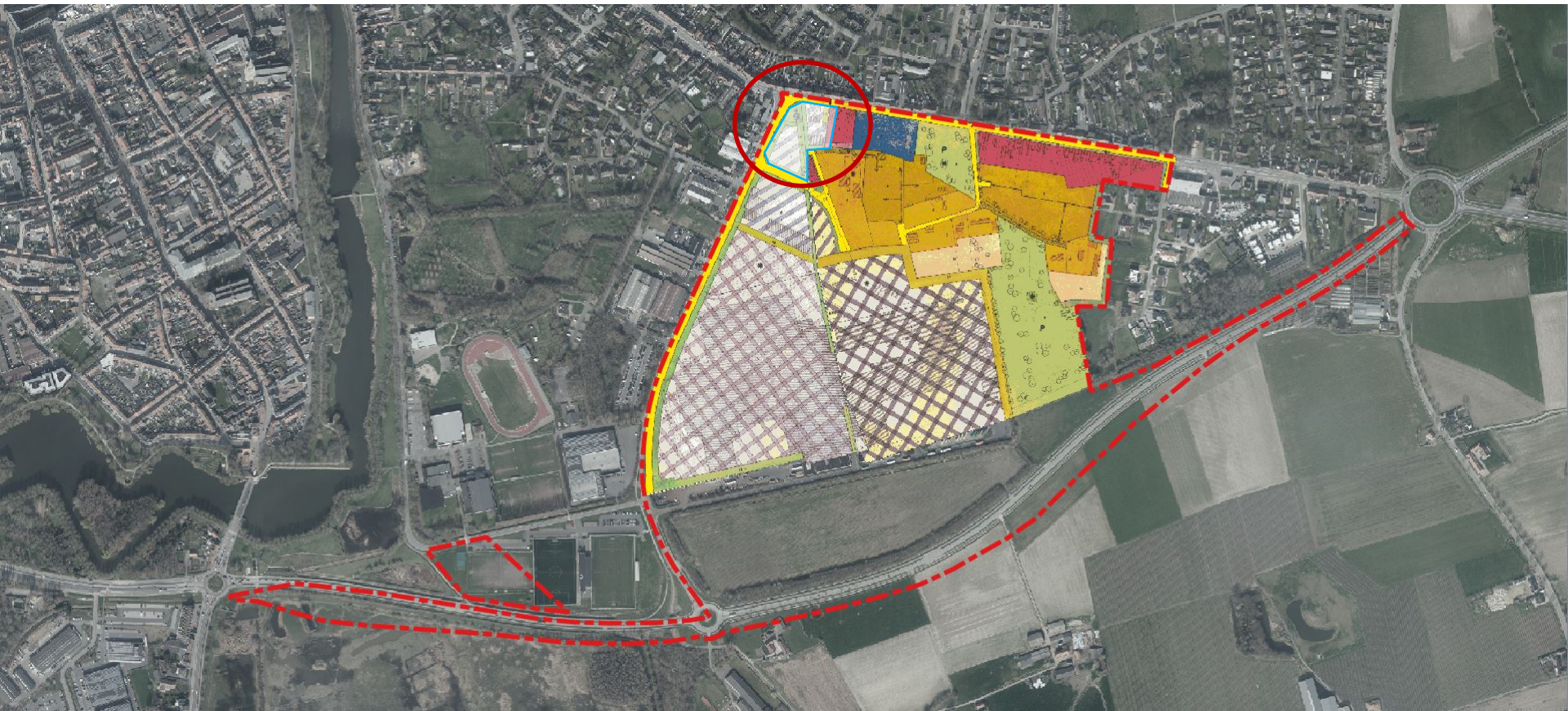
Self-carwash:
andere inplantingsplaats en
gezamenlijke op-en afrit
langs de Meenseweg

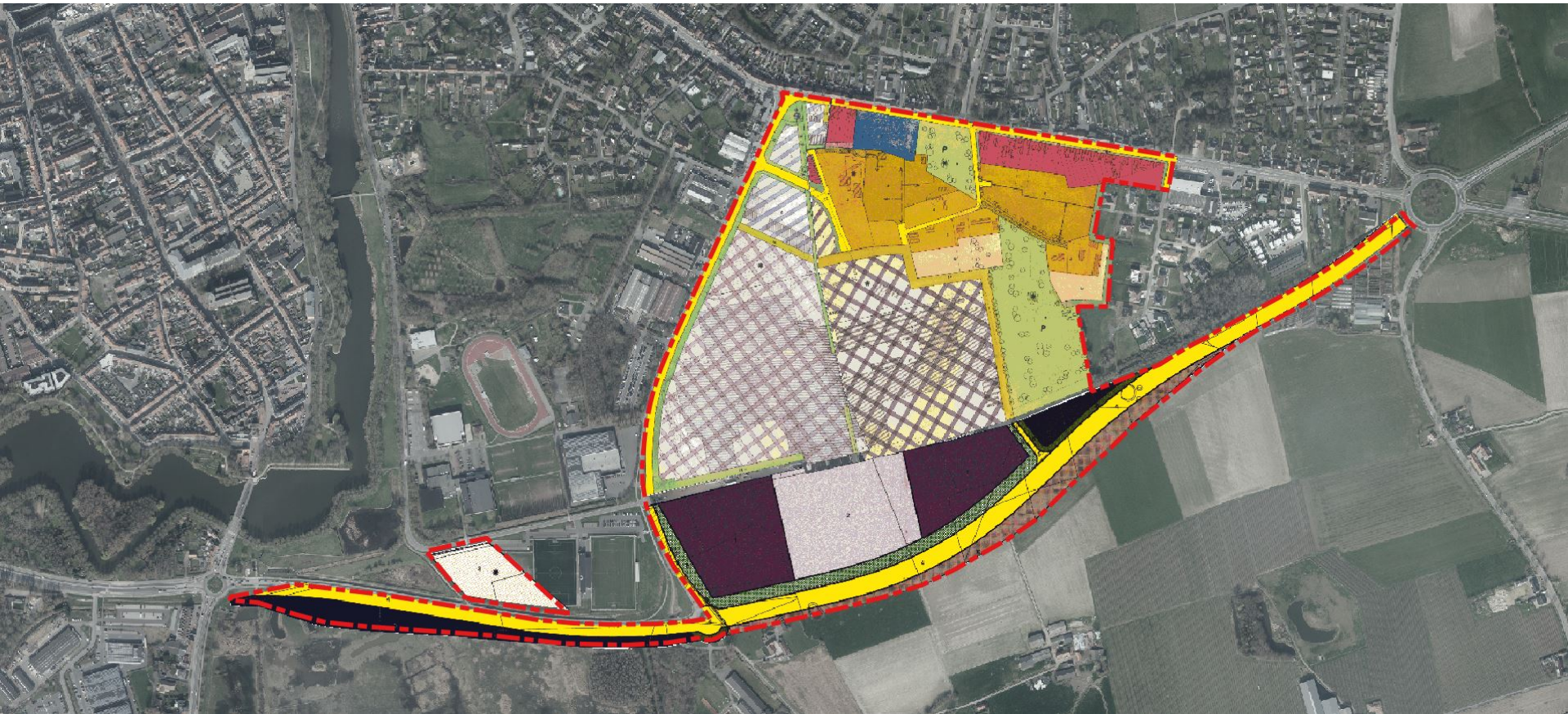
Garagegebouw / werkplaats
Vraag tot vernieuwing binnen
hetzelfde bouwprofiel

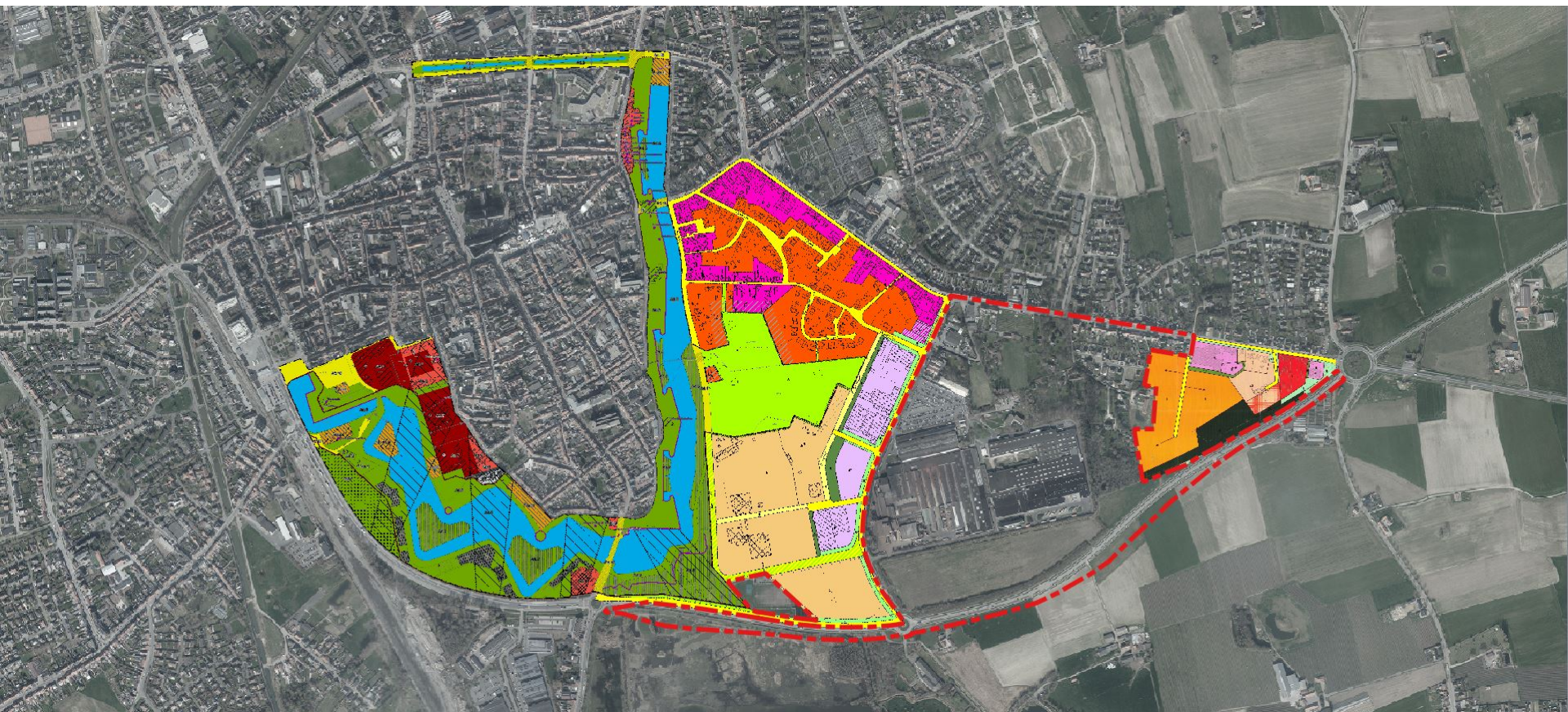
Kleinhandelsvestiging (Aldi-Renmans):
Vraag tot nieuwbouw met fysieke uitbreiding op
licht gewijzigde inplantingsplaats











Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: JUISTE PLAATS VOOR VERDICHTING?



ANTWOORD: JA, VERDICHTING IS GEWENST

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

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?



VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?

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

woon-projectgebied
steenwegontwikkeling

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

- Sloop kan:
 - Watertorenstraat 18 – 20

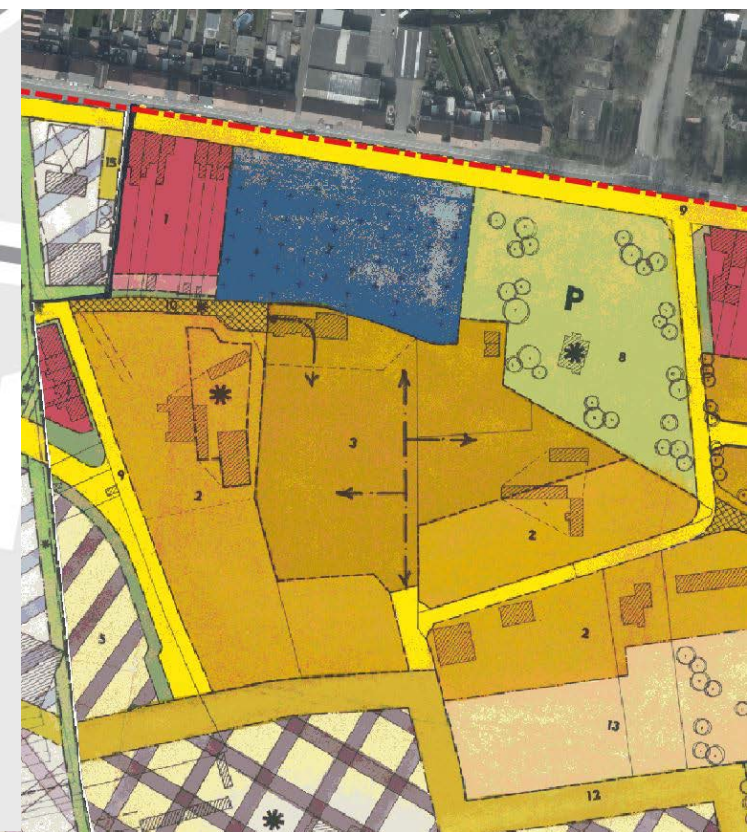
➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

- Eigendomsstructuur leidt tot vermoedelijke gefaseerde ontwikkeling
- Invloed op ontsluiting

➤ steenwegontwikkeling



➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: WEGTYPE

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

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INPASSING IN STRAATBEELD

- Kruispunt
- Open geheel



➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

- Sloop kan:
 - Meenseweg 128 – 140

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

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

PARTICIPATIEMOMENT

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KRUISKALSIJDE I

VREDESSTAD



Datum

Deel 1: 17.04.2018 (19.30 uur – 20.45 uur)

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

Deel 1: 17.04.2018

Methodiek: publieke toelichting met vraagstelling

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

Aanwezigen planteam:

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

Aanwezigen publiek: ongeveer 100 personen

Inhoud:

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

Vragen:

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

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

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

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

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

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

Deel 2: 18.05.2018

Methodiek: individuele vraagstelling op afspraak

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

Aanwezig planteam:

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

Individuele vraagstelling:

8.30 uur – afspraak 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.30 uur – afspraak 2

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

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

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

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

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

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

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

Antwoord: zie punt 7.

10.30 uur – afspraak 3

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

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

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

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

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

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

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

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

11.30 uur – afspraak 4

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

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

2. Wat kan er gebeuren met het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C?

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

13.30 uur – afspraak 5

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

- Er wordt gesuggereerd om voor de aanvang van de opmaak van een startnota reeds de bevolking te consulteren.
- De bewoners uit het woon-projectgebied worden anders behandeld dan de bewoners van de Weldadigheidsstraat die hun bestaande ordening behouden. Dit leidt tot een benadeelde situatie voor de eigenaars van de percelen uit de zone die voor verdichting in aanmerking komt. Het deel dat op vandaag nog niet ingenomen is als private tuin is trouwens kleiner dan aangeduid, het betreft enkel het perceel Watertorenstraat 24 (ongeveer 6.000m² na afsplitsing van de woning ten zuiden van de begraafplaats) en het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C (ongeveer 4.500m²).
- De bewoners geven aan dat zij wonen in een gebied dat een unieke waarde heeft. Dit gebied is uniek door de veelheid aan hoogstammige bomen. De hoogstammige bomen zijn er aangeplant door de eigenaars van de percelen. Dit is een bewust gegeven en leidt ertoe dat de bewoners er onder een 'groen dak' wonen. De vraag is om dit principe door te trekken in de nieuwe ontwikkeling. Er wordt daarom gevraagd om bijkomend enkel niet geconcentreerd groen te voorzien. Dit kan door een private grondgebonden verkaveling te realiseren met een minimale perceelsoppervlakte van 500m² en een verplichte aanplanting aan de straatzijde en per oppervlakteschijf van 200m². Er dient hierbinnen gestreefd te worden naar een eenheid in architectuur, vormgeving, kleurgebruik en gabariet (2 bouwlagen met zadeldak). De fietsverbinding in het woon-projectgebied kan eveneens gecombineerd worden met hoogstammen.
- Er wordt gevraagd een overgangszone voor ambachten of huisnijverheid te voorzien waarbij de grootste gebouwen aan de zijde van Picanol kunnen voorzien worden en dit afgebouwd kan worden in de richting van het noorden met een inpandig atelier of een kleiner atelier. Deze gradiënt voorkomt de verplichting van een buffer tussen de woonontwikkeling en Picanol. Een ontwerpvoorstel werd getekend.
- De erfdiensbaarheid van het perceel 1^e afdeling sectie C nr. 42C ligt over de eigendom van Watertorenstraat 18. Er wordt gevraagd de ontwikkeling en ontsluiting van het perceel 42C in oostelijke richting te laten gebeuren.
- De Meenseweg weg is onveilig. Een heraanleg als groene laan met ruime fietspaden aan weerszijden is wenselijk, in combinatie met bijkomende parkeerplaatsen aan de zuidzijde. Ook de voorsorteerstrook ter hoogte van de Steverlyncklaan is achterhaald. Zwaar verkeer hoort immers niet meer thuis op de Meenseweg gezien de aanleg van de Zuiderring/N37. Een heraanleg cfr. de Poperingseweg is wenselijk.
- Er wordt opgemerkt dat het meest zuidelijk deel van de zone gravitair te diep ligt voor waterafvoer. De rioleringsaanleg van de Meenseweg zou voldoende diep voorzien moeten worden om alle riolering uit de ontwikkeling van de zuidelijke percelen gravitair te kunnen opvangen.
- Er zijn reeds veel appartementen in oprichting in de binnenstad en op de rand van de stad, waarom zijn er ook hier bijkomende appartementen nodig? Hoogbouw wordt negatief ervaren. Dit is te storend voor de bestaande bewoners.
- Er wordt aangegeven dat na stopzetting van de activiteiten van Lemenu er blijvend niet-storende activiteiten mogelijk zijn. Bij stopzetting zou enkel wonen als nabestemming moeten opgelegd worden. Er kan evenwel geen meergezinswoning tegen de woning Meenseweg 130 aangebouwd worden. De ontwikkeling van de site Lemenu met meergezinswoningen met hoger gabariet kan enkel indien dit in één geheel zou gebeuren met het woonblok Meenseweg 130 tot en met 140 (even nummers) of indien dit gebeurt tot Meenseweg 128.
- Volgende hinderlijke elementen worden opgemerkt in het plangebied:
 - i. Het geluid van de Zuiderring op zondagmorgen is storend door de betonverharding. Een aanleg met fluisterasfalt is wenselijk.
 - ii. Sinds een klein jaar bestaat er opnieuw een geurhinder van Picanol (een verbrande geur en een zure geur). Er wordt ook opnieuw lawaaihinder ervaren door het opscheppen van materialen (kogels?) voor de gieterij, het verslepen van containers en het geluid van lege vrachtwagens wanneer zij over de drempels in het containerpark rijden.

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

14.30u – afspraak 6

1. Waarom werden de eigenaars in het plangebied niet gecontacteerd voor de opmaak van de startnota?
Antwoord: binnen de oude procedure van een RUP werd slechts 1 participatieperiode voorzien: het 'openbaar onderzoek'. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd na de voorlopige vaststelling van het voorontwerp-RUP door de gemeenteraad. Op dat moment lagen reeds een uitgewerkte visie, grafisch plan en voorschriften op tafel. Omdat deze participatieperiode veelal te laat kwam voor eigenaars/omwonenden/burgers werd de procedure van een RUP door de Vlaamse Overheid herzien. Binnen de vernieuwde procedure van een RUP worden 2 inspraakperiodes georganiseerd: de klassiek openbaar onderzoek blijft bestaan maar wordt voorafgegaan door een 1^e participatieperiode na de opmaak van een startnota. De startnota betreft een nieuw officieel overheidsdocument dat als doel heeft de opmaak van een RUP aan de bevolking bekend te maken, evenals de eerste visie en insteken van de stad. Dit document ligt binnen een 1^e participatieperiode ter inzage voor elke burger. Iedereen kan tijdens de 1^e participatieperiode zijn bedenkingen, opmerkingen, input ... geven over de voorgestelde visie. De startnota betreft dus geen einddocument maar een startdocument waarna de opzet van het plan nog integraal kan wijzigen. De startnota werd eveneens enkel goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen en nog niet door de gemeenteraad. Een bijkomend voorafgaand overleg is bijgevolg niet gewenst omdat de 1^e participatieperiode dit 'overleg' omhelst.
2. De flyers met de bekendmaking van de infoavond zouden beter op naam gezet worden. Eén bewoner in de straat heeft geen flyer ontvangen.
Antwoord: de bekendmaking via flyer is een keuze van de stad en werd niet wettelijk opgelegd. Deze opmerking m.b.t. geadresseerde bekendmaking wordt genoteerd en zal in kader van het eerstvolgende RUP op de dienst besproken worden.

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

15.30 uur – afspraak 7

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

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

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

1 bijlage: presentatie 17.04.2018



RUP Kruiskalsijde I
startnota
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD



Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

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

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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

omgevingsvergunning

wordt getoetst aan het plan en de voorschriften van een RUP

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

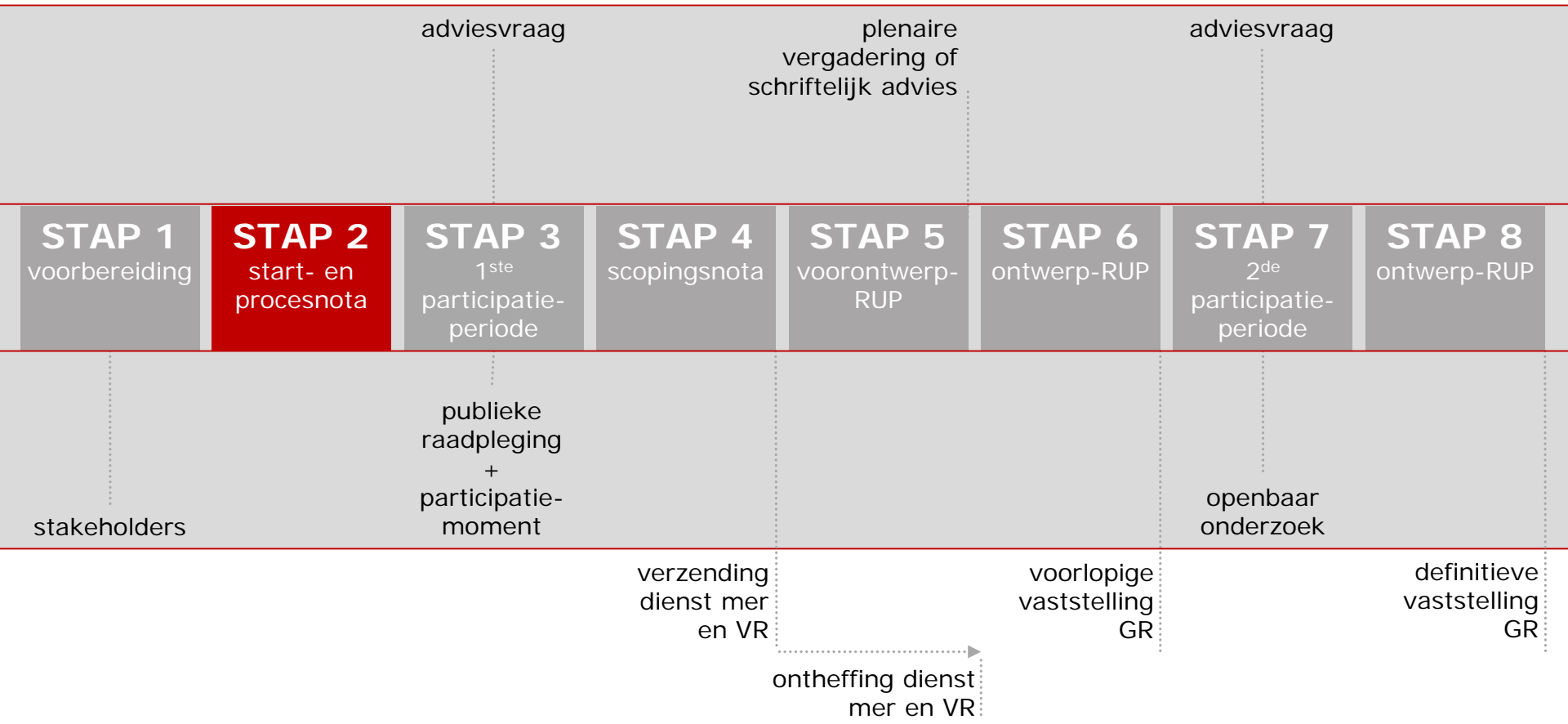
(nieuwe) Procedure van een RUP> zonder plan-MER

RUP Kruiskalsijde I

- Plangebied
- Waarom
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

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



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

STAP 1
voorbereiding

STAP 2
start- en
procesnota

stakeholders

Startnota

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

Procesnota: toelichting bij procedure RUP





Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

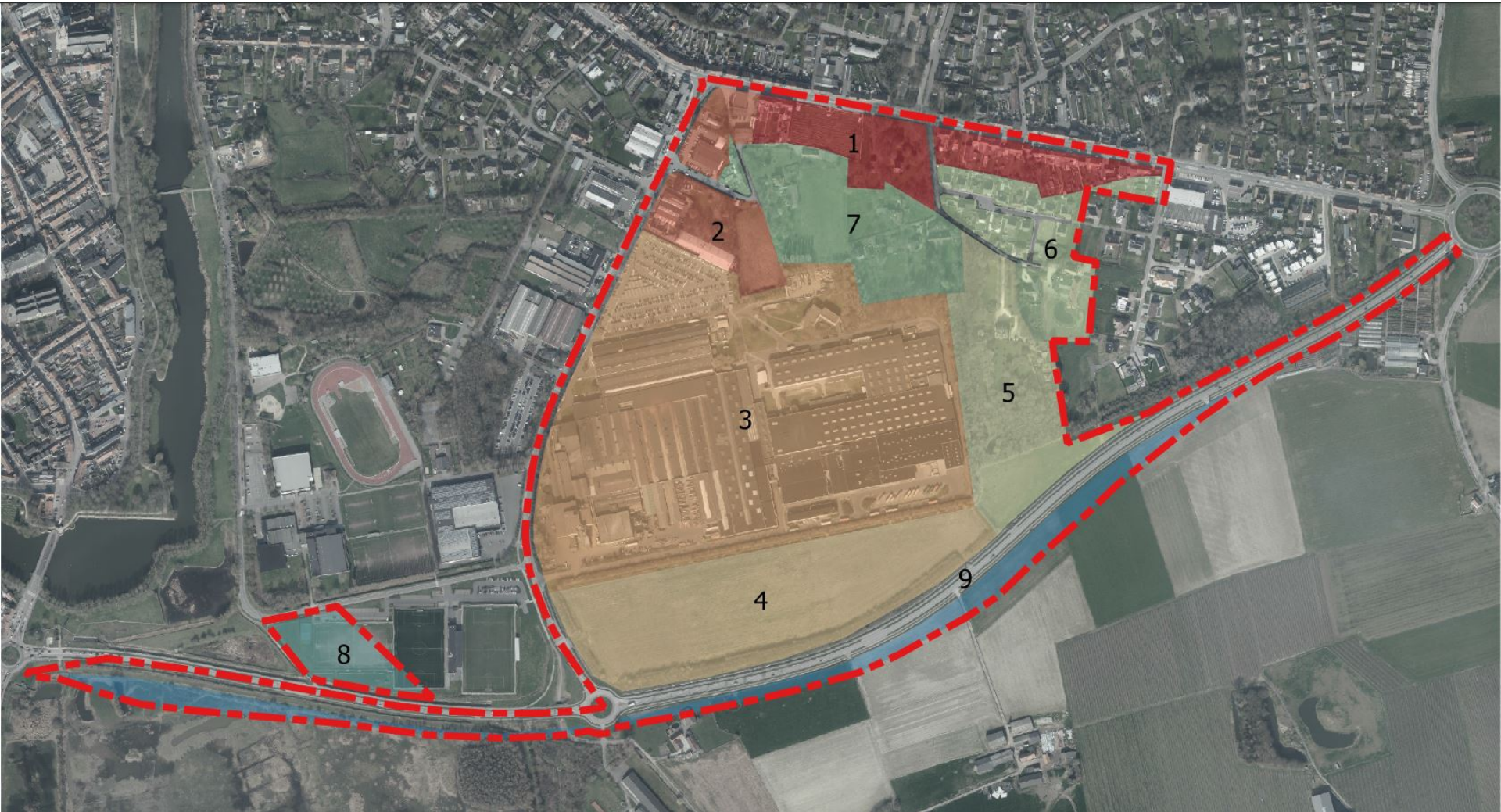
RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode



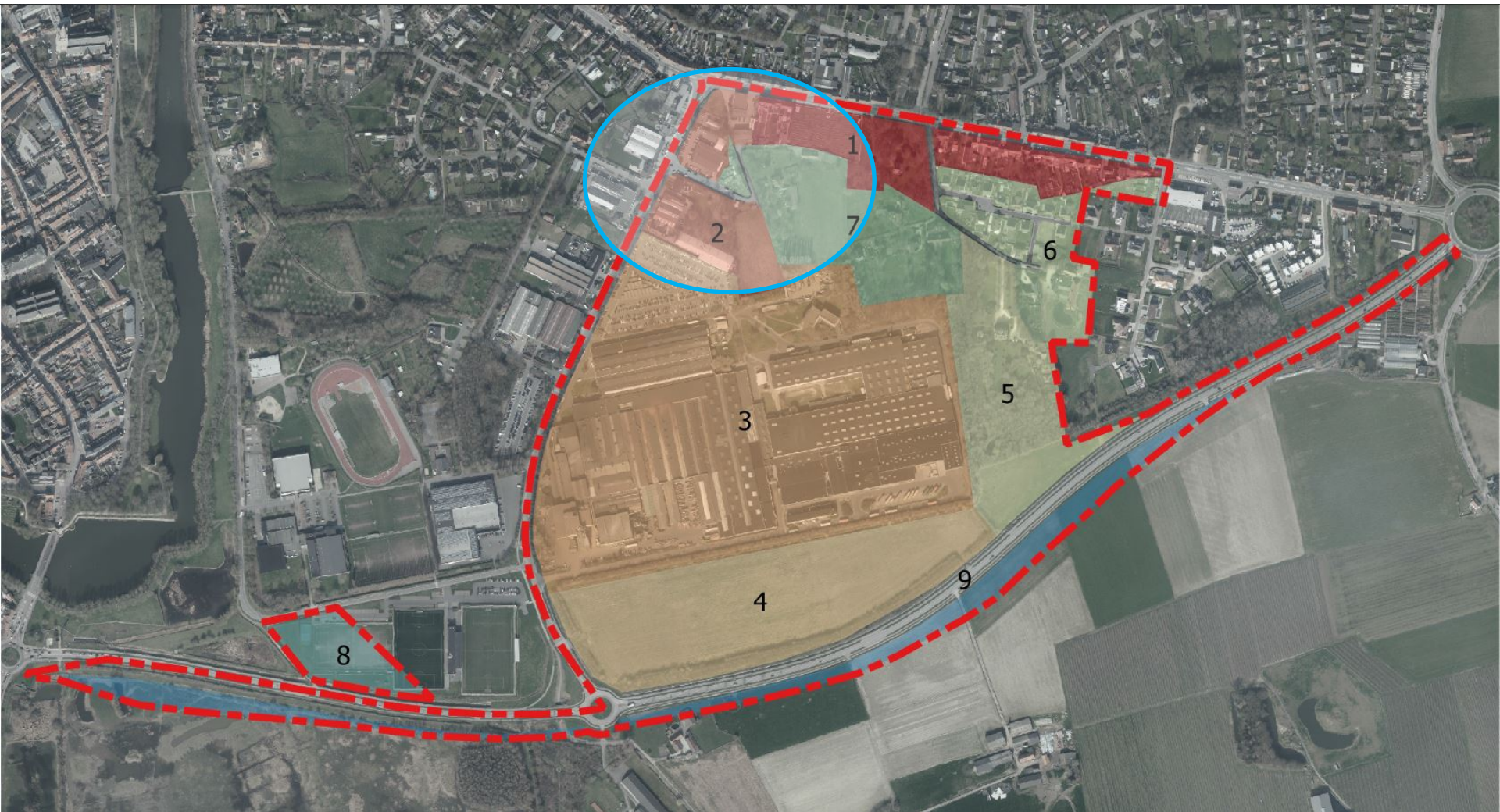
OPPERVLAK: ongeveer 57ha – grotendeels oksel Meenseweg/N8 en Steverlynccklaan



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



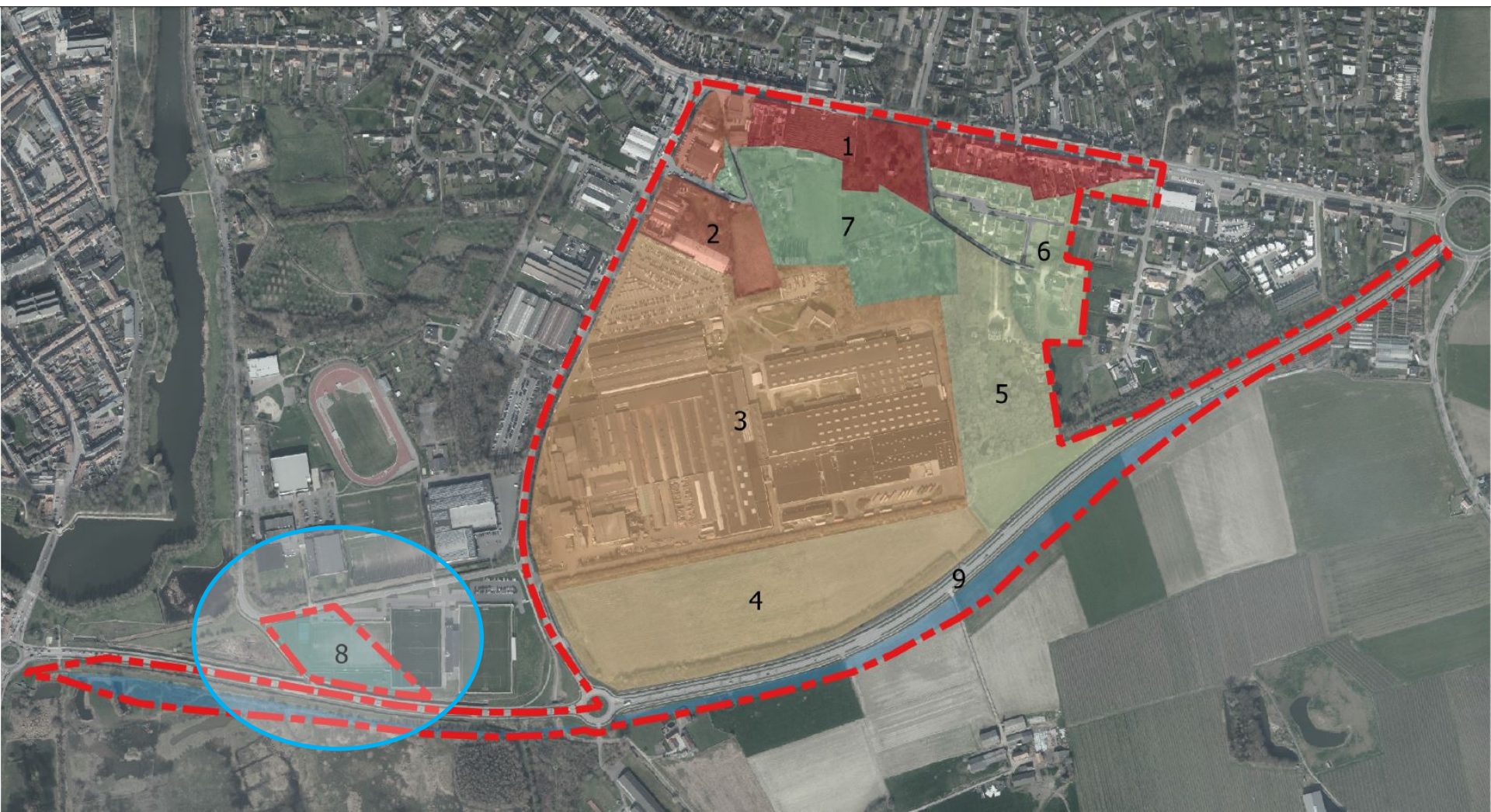
- 1. Steenwegontwikkeling (Meenseweg/N8)
- 6. Oostelijke woonontwikkeling (Weldadigheidstraat)
- 7. Centraal woongebied



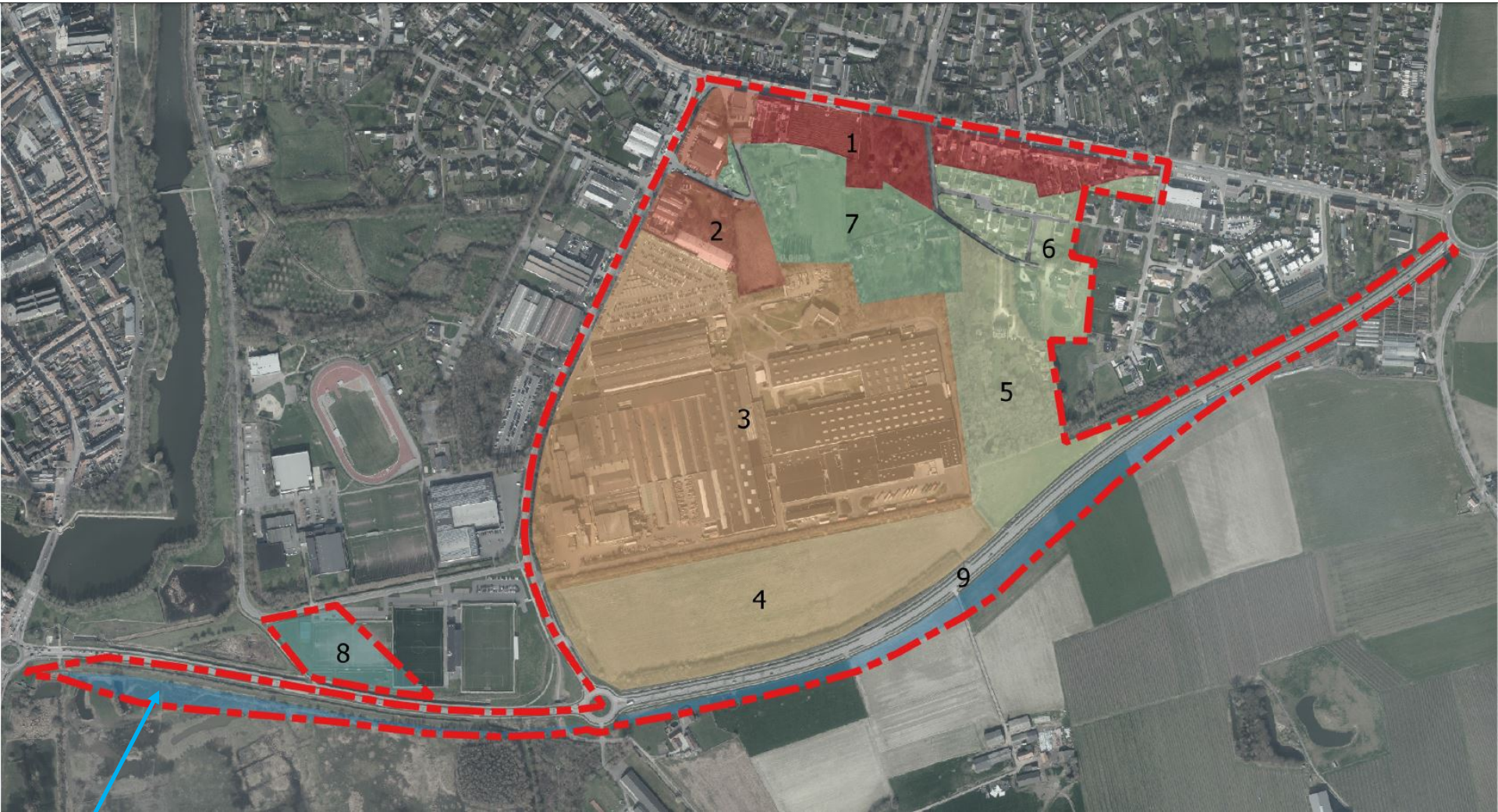
2. Zone bedrijvigheid hoek Meenseweg/N8 – Steverlyncklaan



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



8. Sportzone



(9. Zuidelijk open ruimtegebied)

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode

Watertoren
(ondertussen, in 2015, verwijderd)

overdekt tankeiland
blijft ongewijzigd

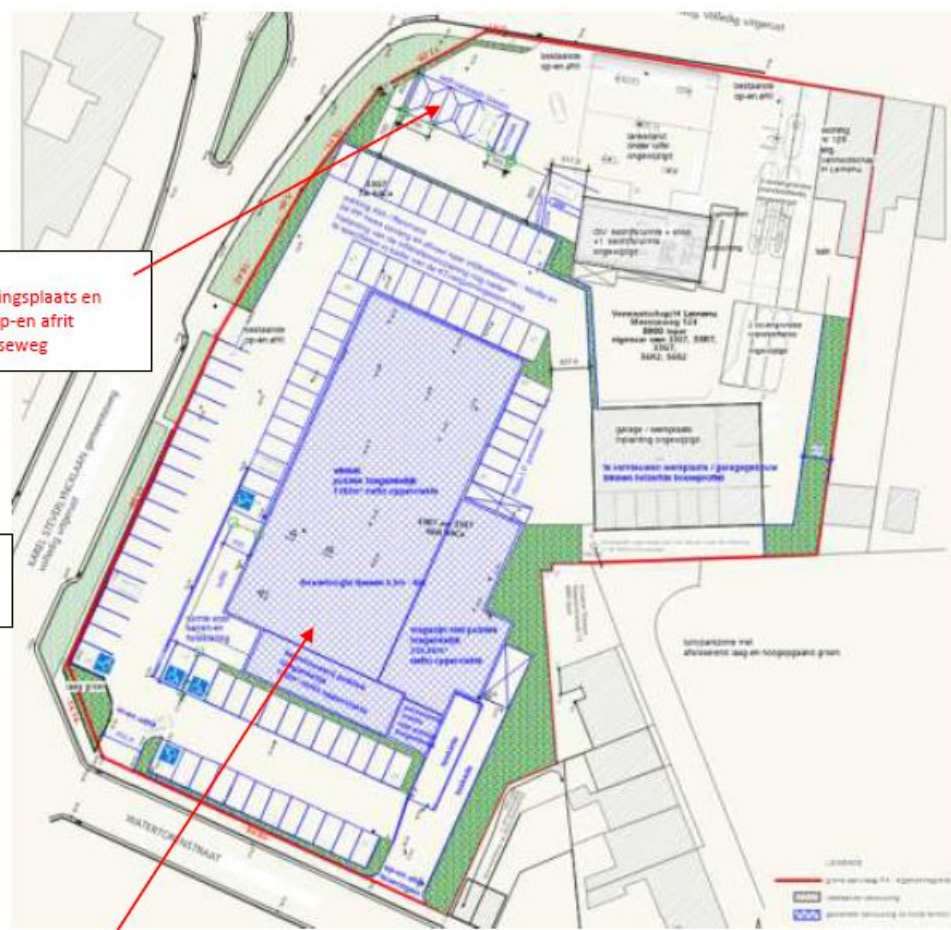
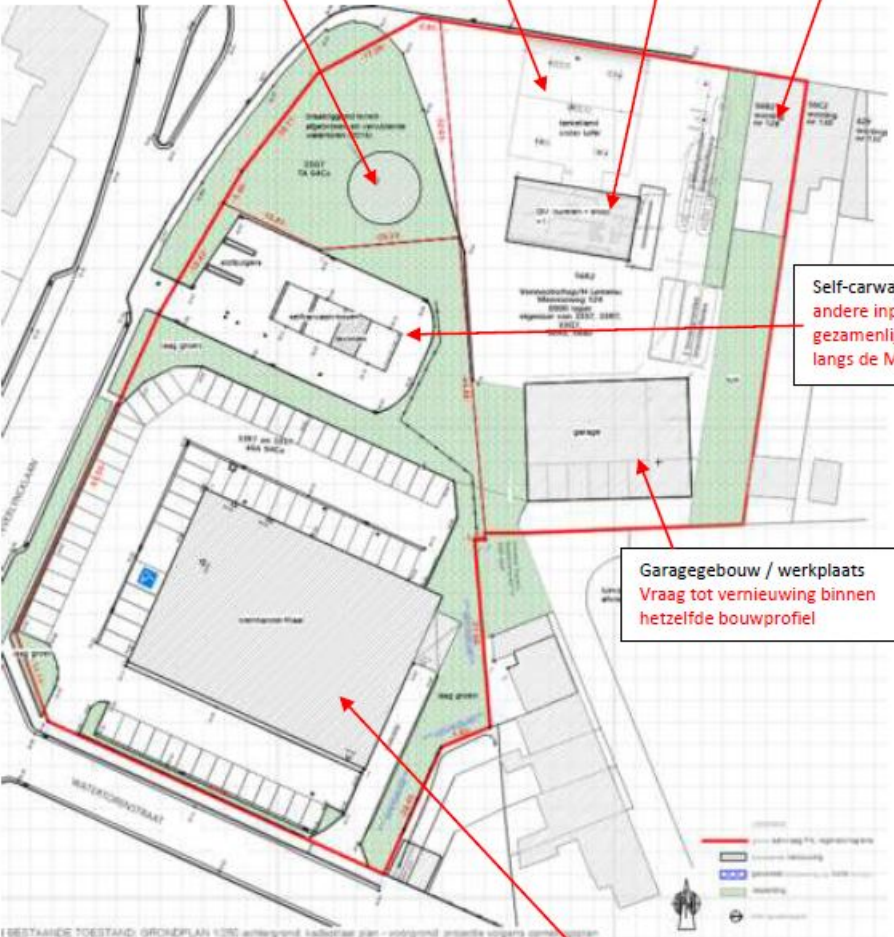
shop + burelen
blijft ongewijzigd

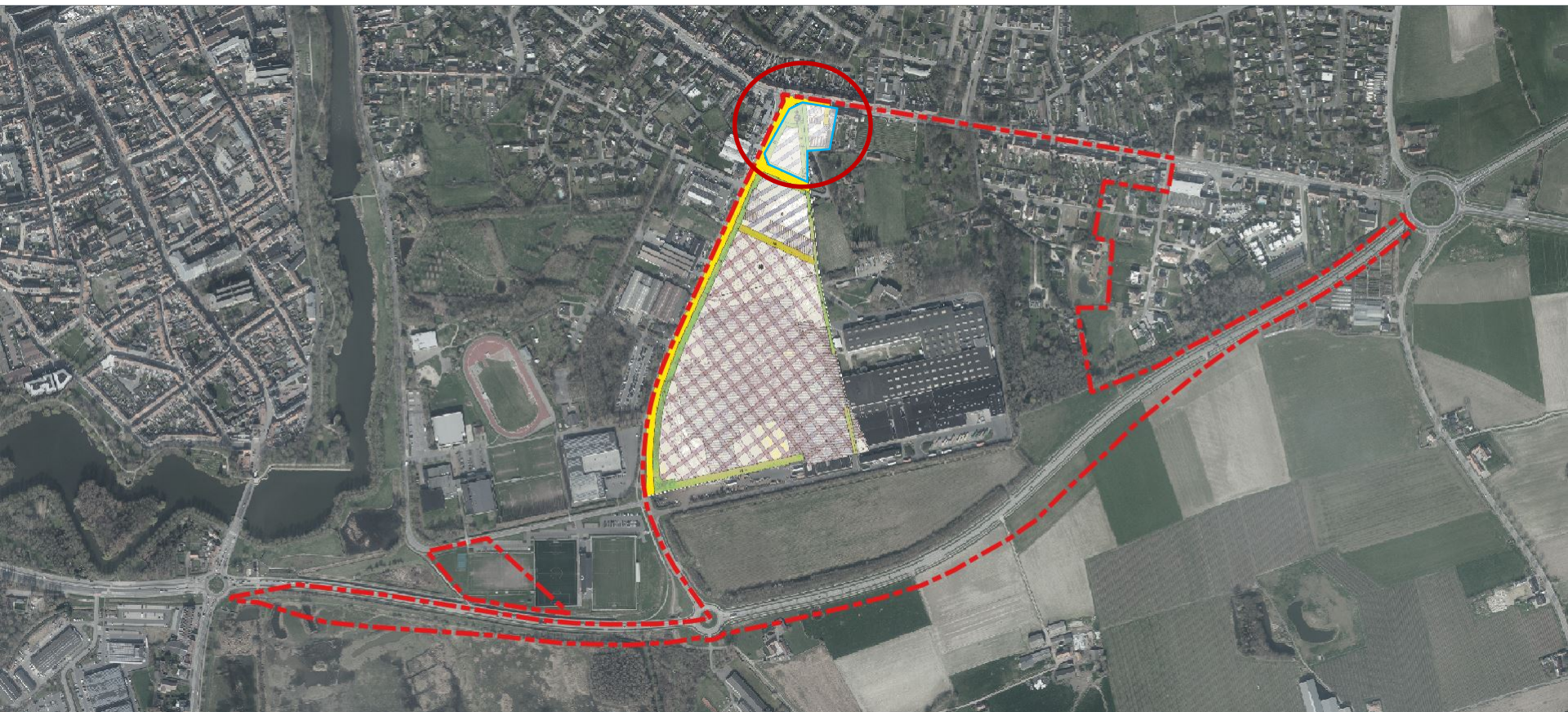
Woonhuis en aanhorigheden
blijft ongewijzigd

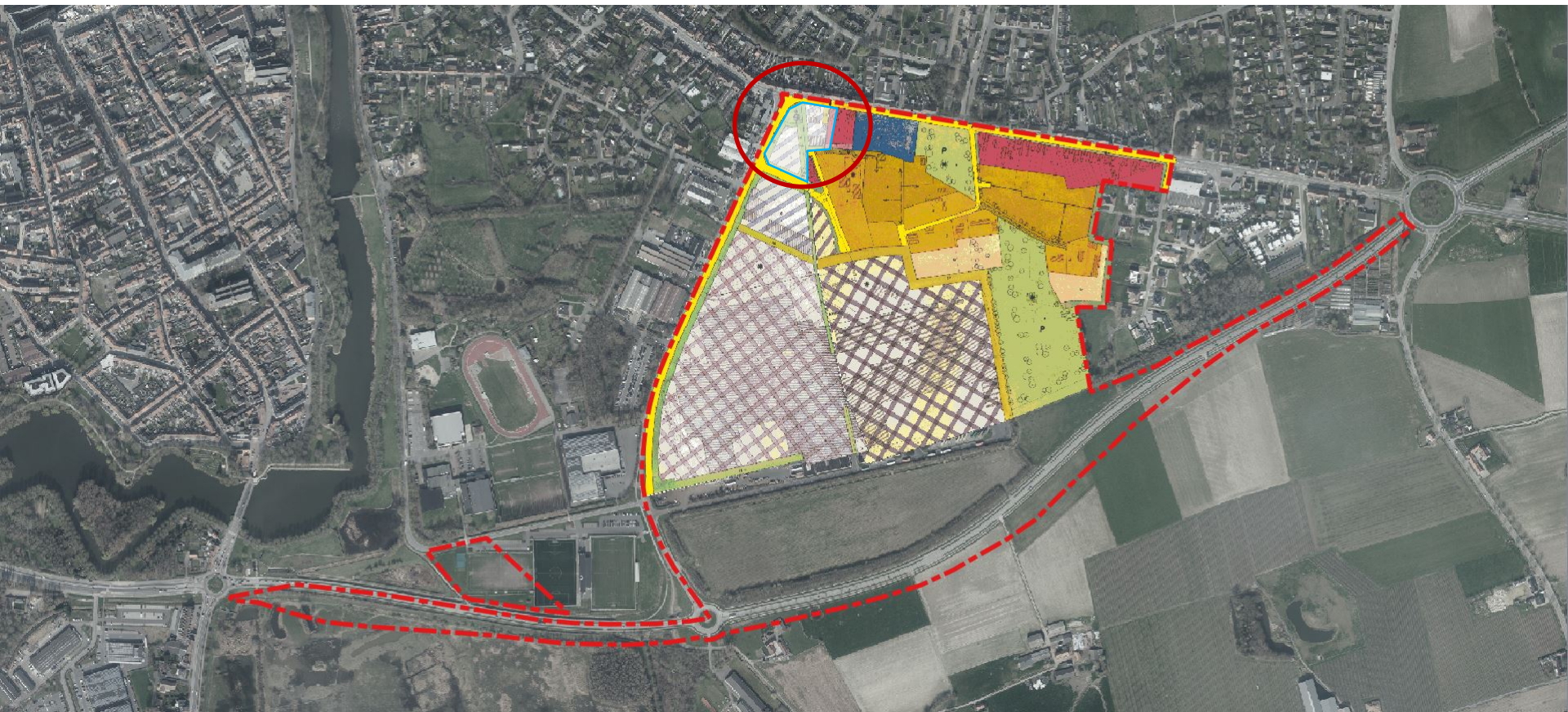
Self-carwash:
andere inplantingsplaats en
gezamenlijke op-en afrit
langs de Meenseweg

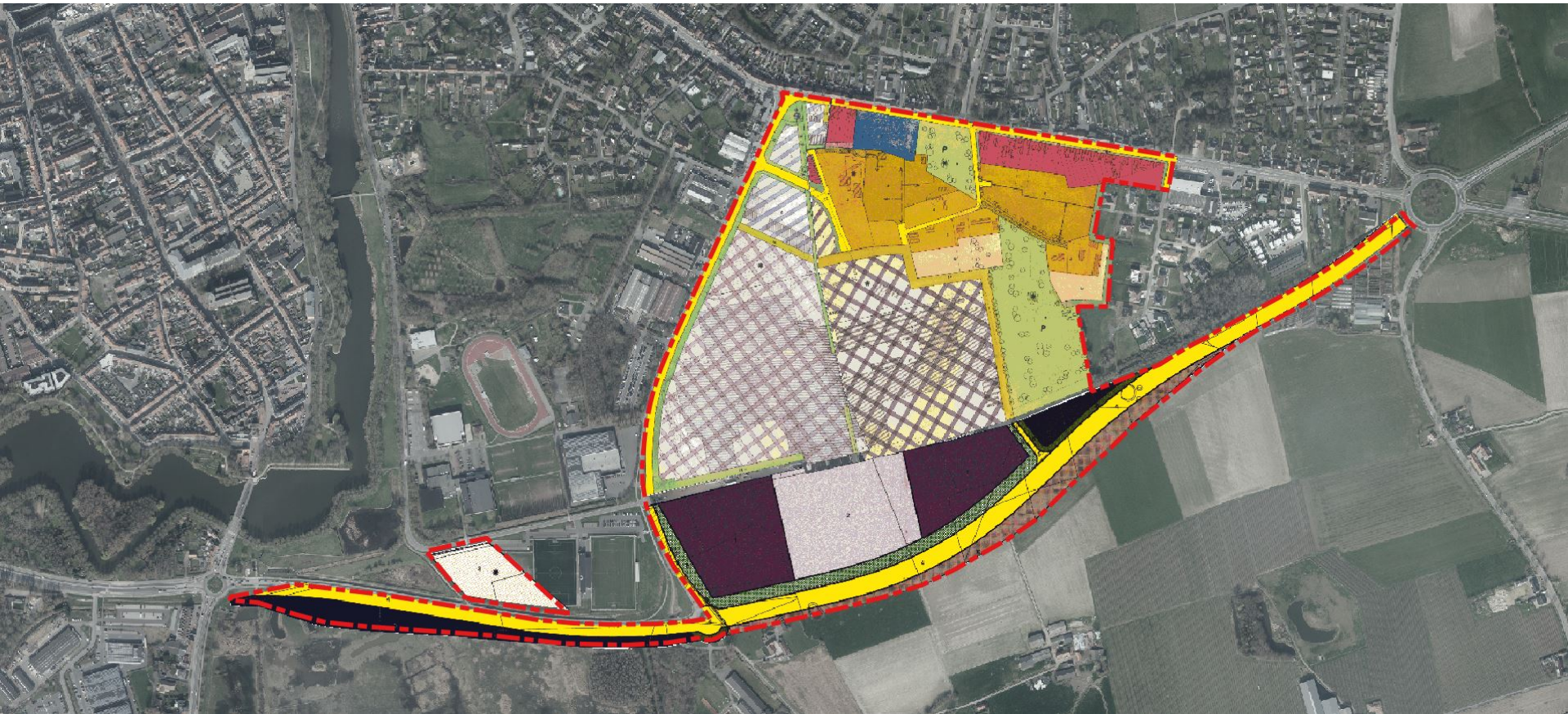
Garagegebouw / werkplaats
Vraag tot vernieuwing binnen
hetzelfde bouwprofiel

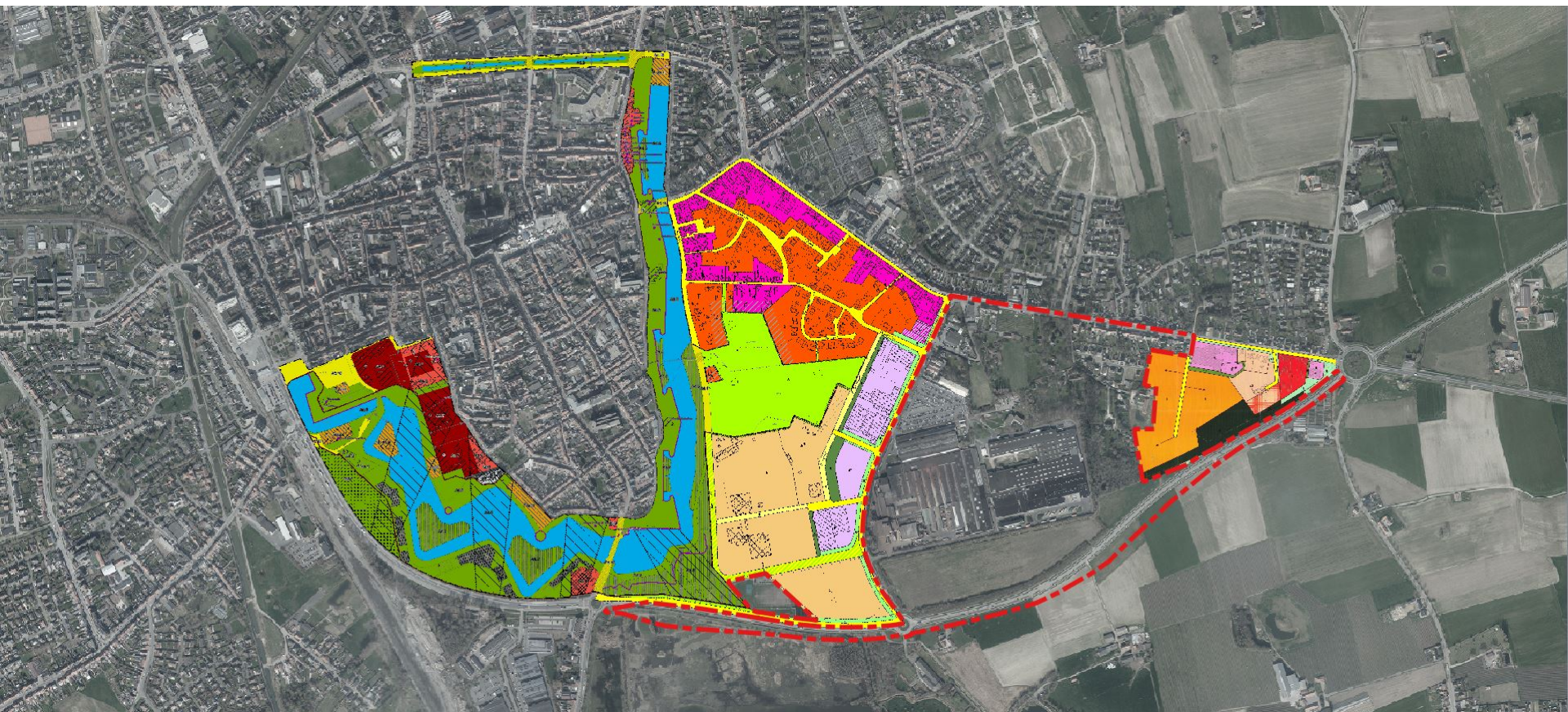
Kleinhandelsvestiging (Aldi-Renmans):
Vraag tot nieuwbouw met fysieke uitbreiding op
licht gewijzigde inplantingsplaats











Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: JUISTE PLAATS VOOR VERDICHTING?



ANTWOORD: JA, VERDICHTING IS GEWENST

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

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?

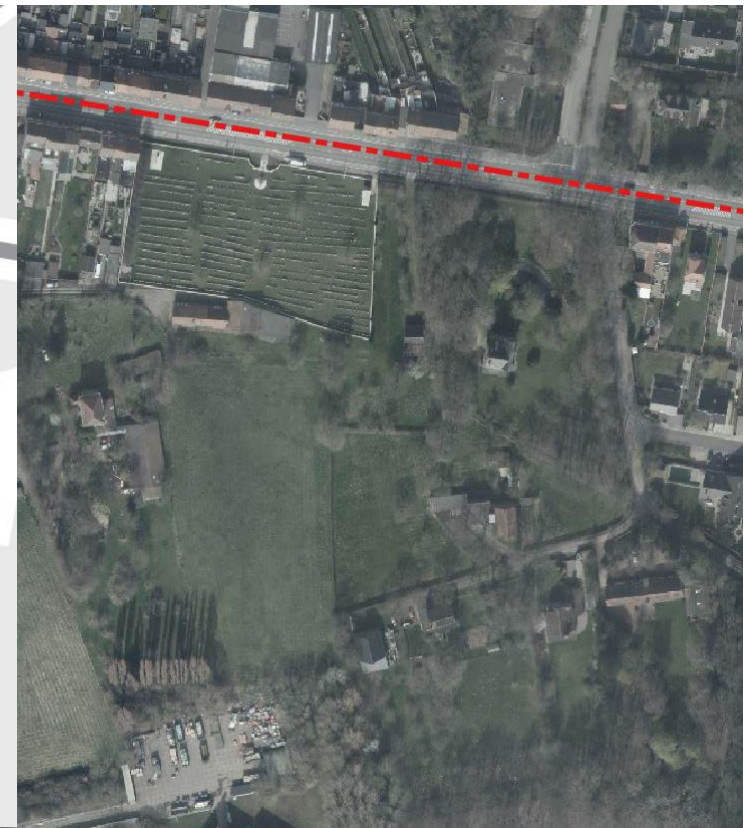


VRAAG 2: HOE KWALITATIEF VERDICHTEN?

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

woon-projectgebied
steenwegontwikkeling

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

- Sloop kan:
 - Watertorenstraat 18 – 20

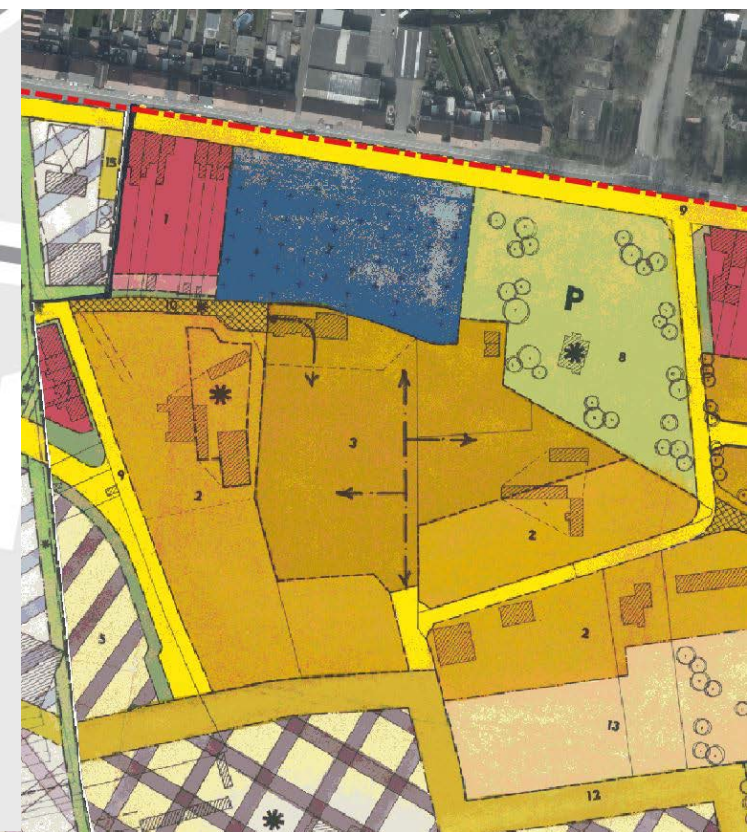
➤ woon-projectgebied



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

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

➤ woon-projectgebied



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

- Eigendomsstructuur leidt tot vermoedelijke gefaseerde ontwikkeling
- Invloed op ontsluiting

➤ steenwegontwikkeling



➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: WEGTYPE

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

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INPASSING IN STRAATBEELD

- Kruispunt
- Open geheel



➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

- Sloop kan:
 - Meenseweg 128 – 140

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: INTEGRATIE VAN ERFGOEDWAARDEN

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

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: KENMERKEN VAN BUURPERCELEN

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

➤ steenwegontwikkeling



ONDERZOEK: MOGELIJKHEDEN OP PERCEEL

- Parking op eigen terrein
- Collectieve buitenruimte

➤ steenwegontwikkeling



ANTWOORD: MOGELIJKHEID TOT INBRENG MEERGEZINSWONINGEN

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

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

➤ steenwegontwikkeling



ANTWOORD: BEHOUD EENGEZINSWONINGEN

- Voorbij X Hovelandlaan: Meenseweg 156 en verder

WONEN

BEDRIJVIGHEID

SPORT

VRAAG 1: VERSTERKEN OF NIET?



ANTWOORD: JA, VERSTERKEN IS GEWENST

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



VRAAG 2: HOE ZUINIG EN KWALITATIEF RUIMTEGEBRUIK?

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

- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: FLEXIBELE BESTEMMING

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

- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: VERKEERSAFWIKKELING

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

- hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: HERAANLEG KRUISPUNT MEENSEWEG/N8 – STEVERLYNCKLAAN

- Mogelijke inname privaat domein

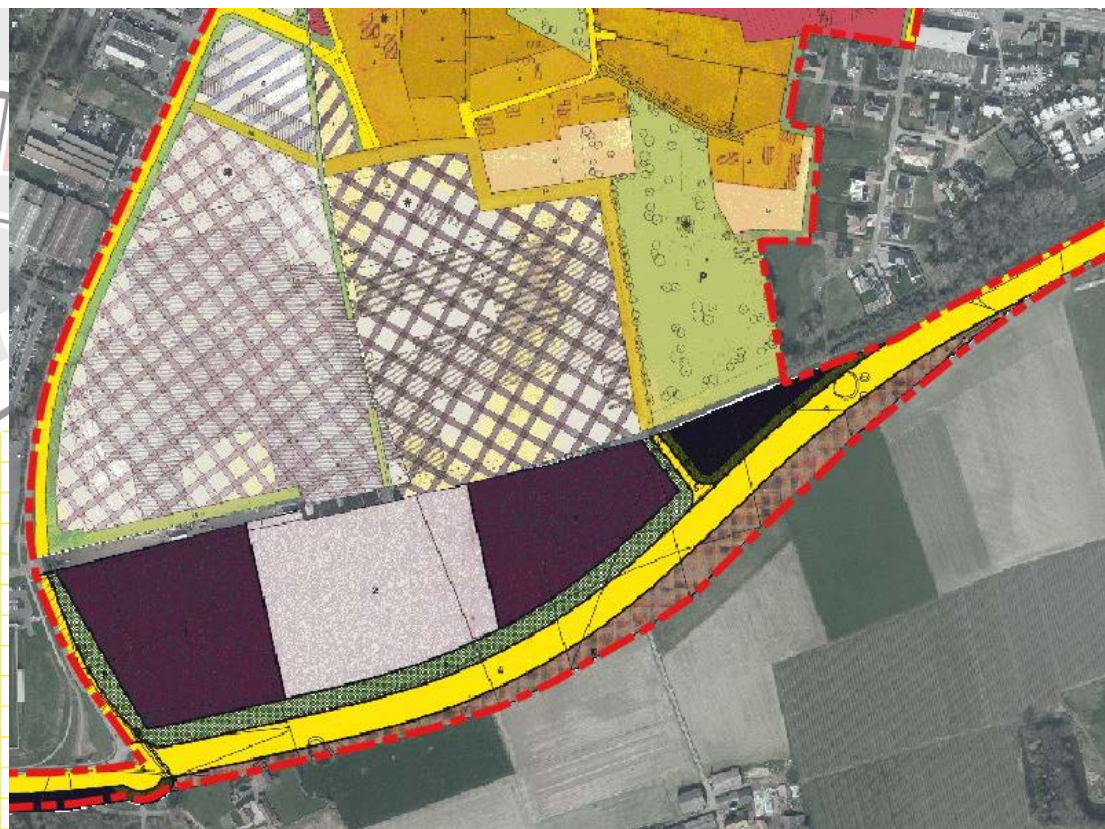
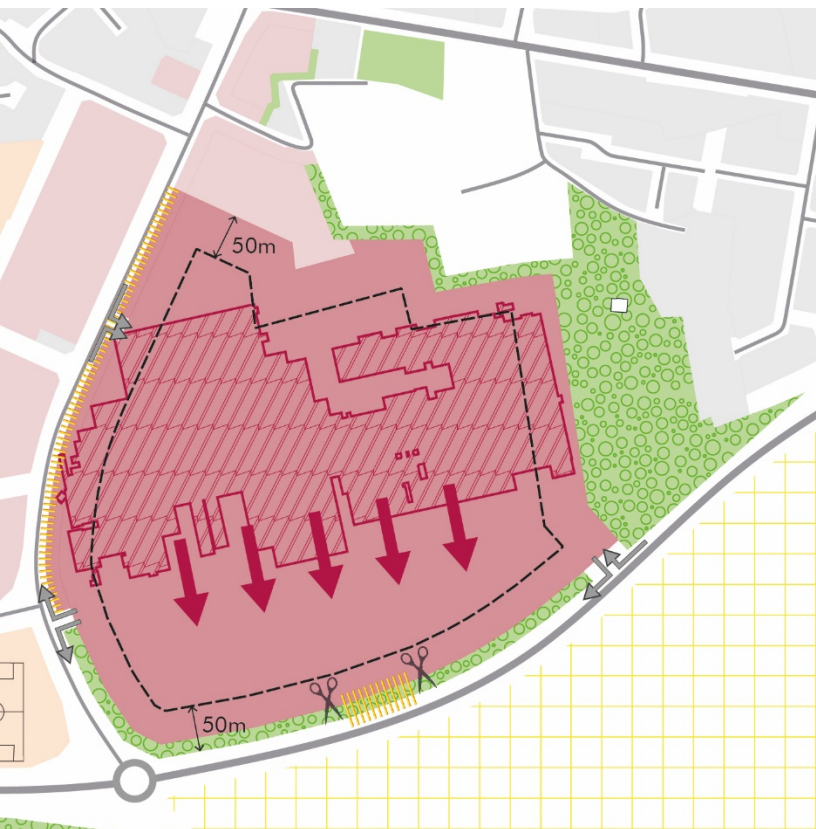
➤ hoek Meenseweg/N8 - Steverlyncklaan



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

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

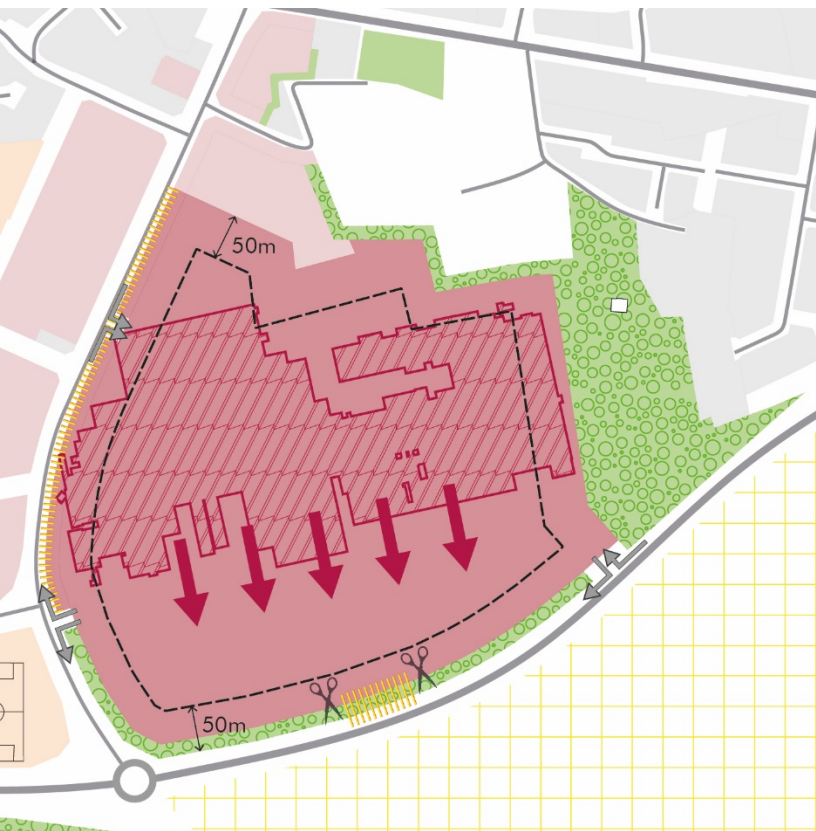
➤ Picanol



ANTWOORD: BESTEMMING

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

➤ Picanol

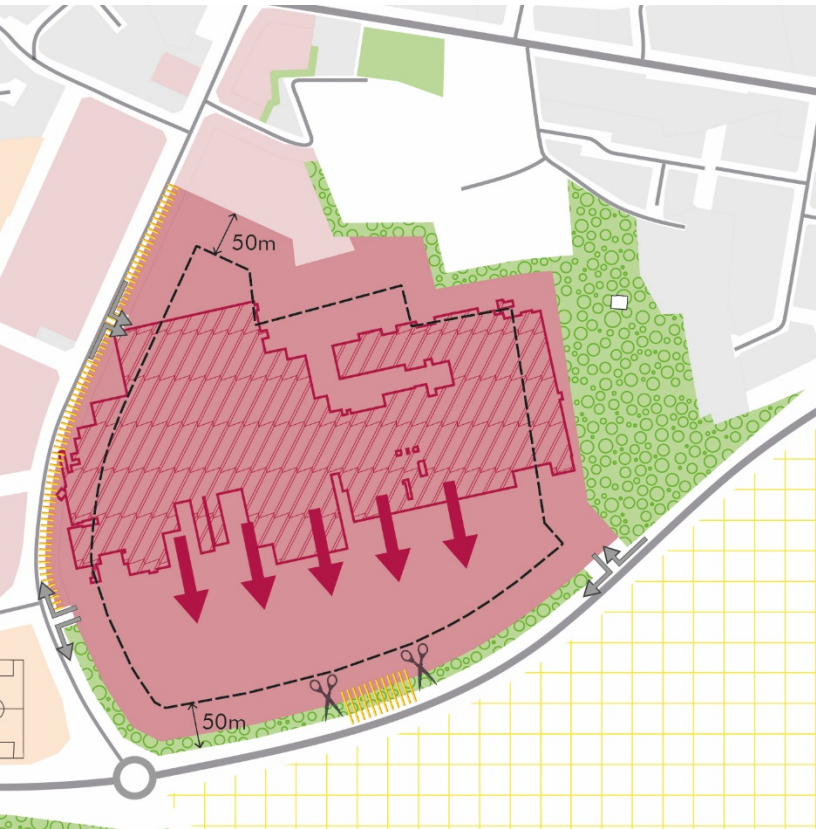


ANTWOORD: BESTEMMING

• Park Picanol:

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

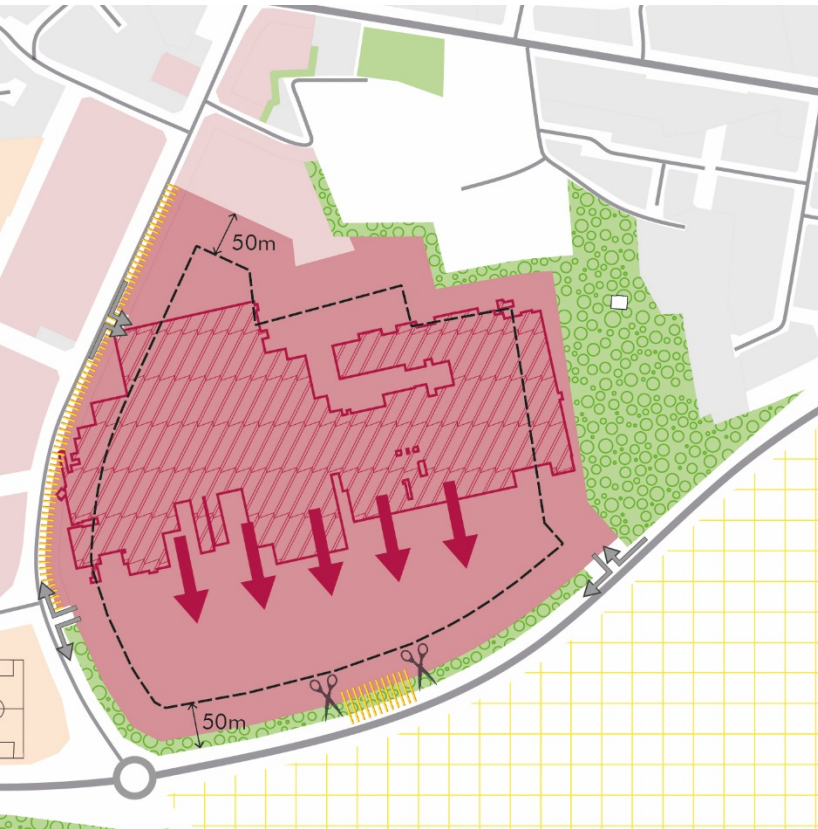
➤ Picanol



ANTWOORD: BESTEMMING

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

➤ Picanol



ANTWOORD: VERKEERSAFWIKKELING

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

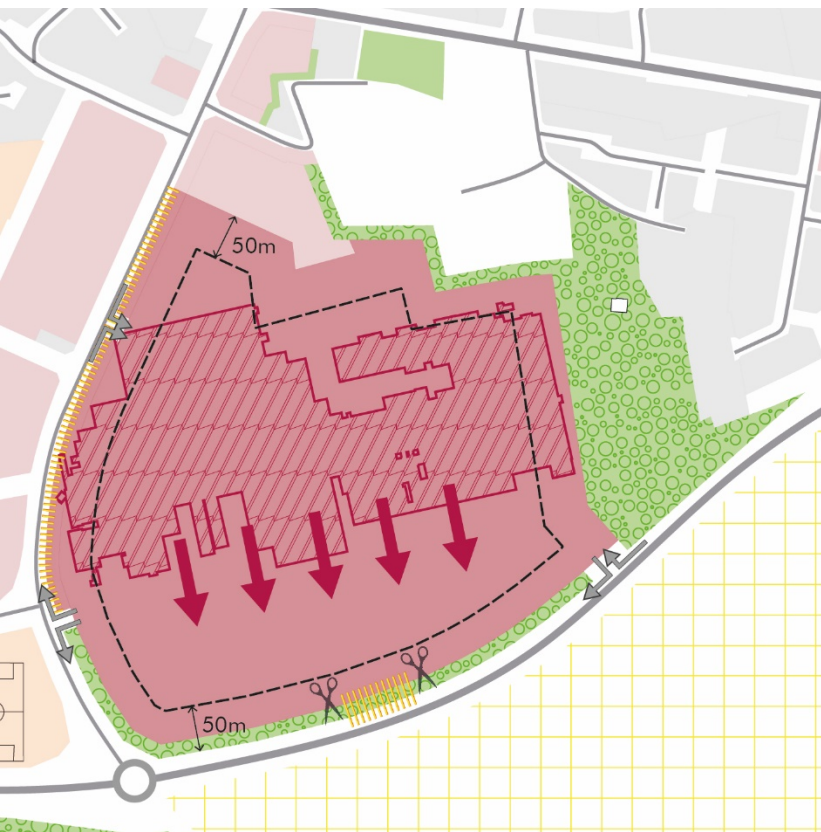
➤ Picanol



ANTWOORD: PARKING

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

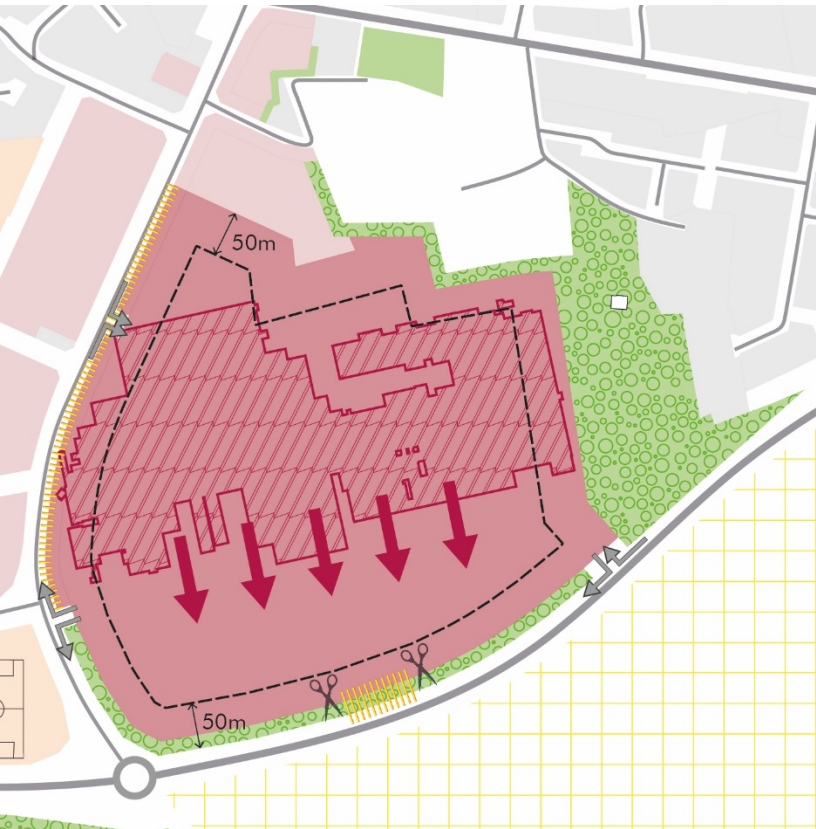
➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

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

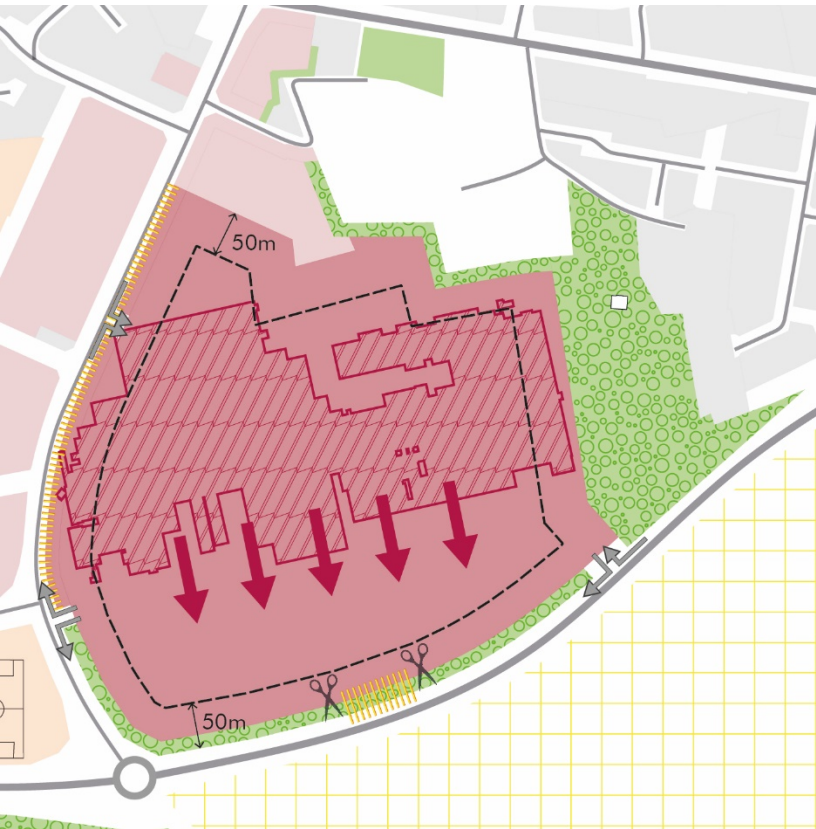
➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

- Straatbeeld:
 - Groeninkleding
 - Architectuur + vormgeving

➤ Picanol



ANTWOORD: KWALITEITSGARANTIE

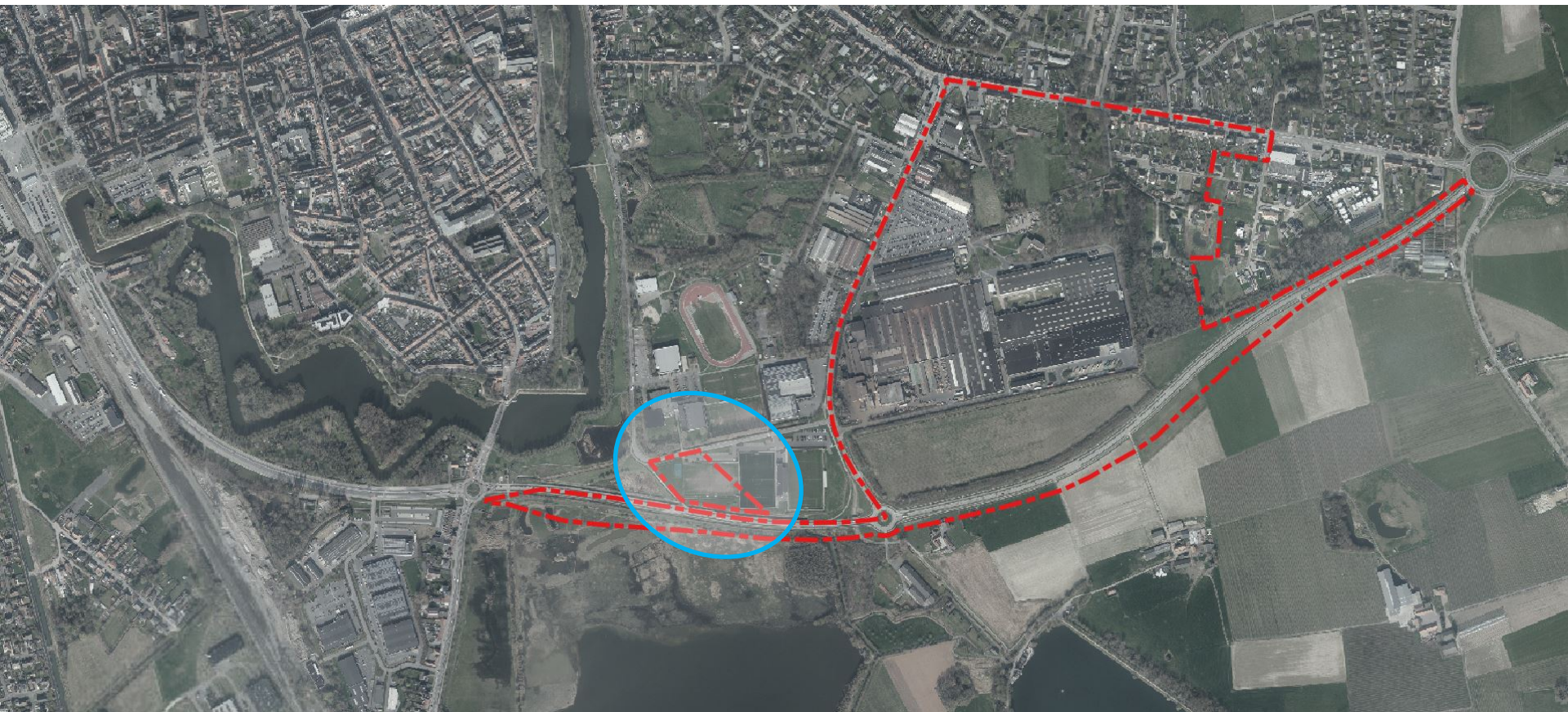
- Buffering:
 - T.a.v. wonen + Zuiderring/N37 + open ruimtegebied + recreatie
 - Lokale onderbreking Zuiderring/N37 voor zichtbaarheid/uitgangsbord
 - VOORWAARDE: architectuur + materialen + groeninkleding

WONEN

BEDRIJVGHEID

SPORT

VRAAG 1: BEHOUD OF NIET?



ANTWOORD: JA, BEHOUD

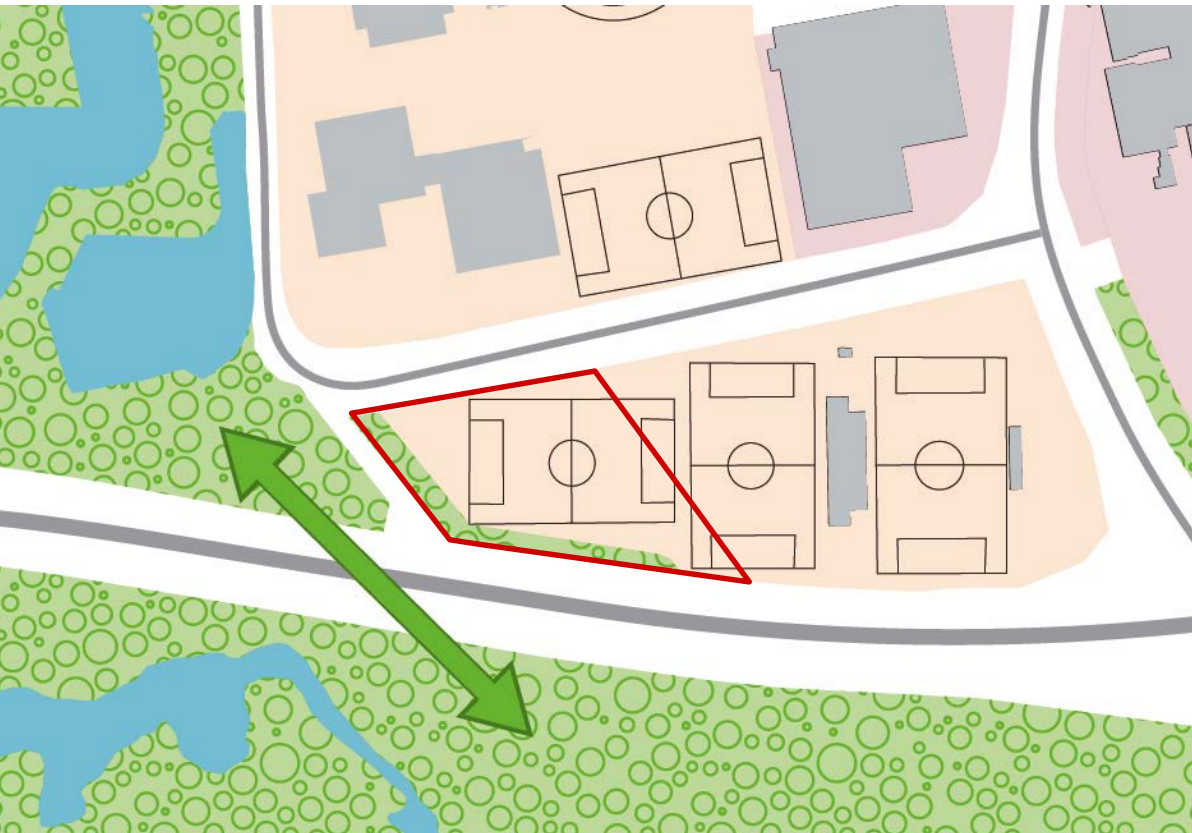
- Reeds ontwikkeld
- Goed gelegen
- Tekort aan sportinfrastructuur

WONEN

BEDRIJFVIGHEID

SPORT

VRAAG 2: HOE LANDSCHAPPELIJK INKLEDEN?



ANTWOORD: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

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

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

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

Details 1^e participatieperiode

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

(nieuwe) Procedure van een RUP

RUP Kruiskalsijde I

- Aanleiding
- Plangebied
- Doelstelling en visie
- Milieueffecten

Details 1^e participatieperiode

Periode

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

Inzage documenten

- www.ieper.be
- Ter inzage op de dienst Ruimtelijke Ordening, Auris, Ter Waarde 1, Ieper

Zitdag individuele vraagstelling

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

Reageren?

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



RUP Kruiskalsijde I
startnota
participatiemoment 17.04.2018



VREDESSTAD



4.2 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

**PLENAIRE VERGADERING
VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
ZUIDERRING**



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

1. Agenda

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring

2. Adviesvraag

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

Planidentificatienummer : RUP_33011_214_00029_00001

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

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

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

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

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

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

	Team Klantenbeheer			
Het Vlaams Energieagentschap	Vlaams Energieagentschap	Koning Albert II-laan 20 bus 17	1000 Brussel	energie@vlaanderen.be

3. Ontvangen adviezen

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

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

4. Geen advies

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

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

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

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

5. Verslag

5.1. Inleiding

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

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

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

De besprekingen tijdens de vergadering worden cursief uitgeschreven.

A01_Provincie West-Vlaanderen – Deputatie

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

Dit wordt door Adoplan aangepast.

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

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

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

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

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

- In de voorschriften ontbreekt onder andere een maximaal toegelaten handelsoppervlakte waarvoor het PA werd afgeleverd en een definitie van het begrip netto vloeroppervlakte/verkoopsoppervlakte.
Dit wordt door Adoplan aangepast.
- Het achterliggende deel van het perceel Meenseweg nr. 128 werd zonder motivering herbestedd naar bedrijvigheid
Voor het achterste deel van de aanpalende woonkavel aan Lemenu wordt de motivatie voor de herbesteding naar 'bedrijvigheid' uit het planologisch attest overgenomen.
- Bij het standpunt wordt ook aangehaald dat er een nabesteding "wonen" zal worden vastgelegd in het RUP. Dit kan echter niet gemotiveerd worden. Het reconversiekader is op dit ogenblik immers niet van toepassing, aangezien het gaat om een actief bedrijf.
De nabesteding naar 'wonen en handel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socioculturele en recreatieve voorzieningen' wordt verdedigd vanuit zijn binnenstedelijke context waar door andere stedelijke functies mee verweven kan worden. Ook het planologisch attest stuurt aan op deze nabesteding. Het integrale PA werd reeds bezorgd aan Adoplan. De stapeling van functies dient ingeschreven, zowel bij huidige handelsfunctie als bij volledig nabesteding.

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

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

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

Een inrichtingsplan bij een deelontwikkeling van zone 2 wordt ingeschreven.

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

A03_Departement Omgeving

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

A04_Onroerend Erfgoed

- Advies 4A: De stedenbouwkundige voorschriften van de deelzone 2A hebben betrekking op het burgerhuis en de omgevende historische tuin Meenseweg 142 en voorzien in het parkgedeelte een woonuitbreiding met een maximale terreinbezetting van 20%.
Er wordt gevraagd om de bijkomende bebouwing in het parkgedeelte te schrappen, omdat deze een afbreuk doet aan de erfgoedwaarden van de historische tuin. Een beperkte uitbreiding van het woonhuis tot maximaal 20% van het bestaande volume kan aanvaard worden met respect voor de bouwkundige erfgoedwaarden van het burgerhuis.

*De bezorgdheid qua toegelaten bezetting (bebouwing inclusief verharding) op 20% betekent een aantasting van de groenwaarde. Ook is een deel als bosvegetatie bekend, dit is het noordelijk deel van het park waar het bestaande groenbestand voldoende gevrijwaard moet worden.
Het ruimtelijk uitvoeringsplan moet sterker voorschriften bevatten die de bosvegetatie van het park vrijwaren. Voor Agentschap Natuur en Bos kan er wel ingebreed worden in het park in de binnenstedelijke context, mits het waardevolle groen gevrijwaard wordt. De toegankelijkheid van het park wordt als meerwaarde voor de woonomgeving aanzien.*

In de zuidelijke zone zou de bebouwing hierop geënt worden. Ook wordt de bebouwingsgraad beschreven, dit zal vermoedelijk 10% zijn en wordt het verhardingsaspect (te minimaliseren) los daarvan beschreven.

De bosvegetatie dient een overdruk te krijgen. Sowieso de noordelijke zone van het park (bosvegetatie op basis van bosdecreet). De zuidoostzijde zal mogelijks ook deze waarde als bosvegetatie hebben, in dit geval dient ook hier een overdrukzone ingeschreven te worden. Ter hoogte van de bosvegetatie dient de groene bestemming te worden behouden om het ontbossen (met boscompensatie) tegen te gaan (vereist ontheffing van verbod op ontbossing) (terwijl binnen een woonbestemming een ontbossing mogelijk is met boscompensatie).

De omvorming van het deel park naar een woonbestemming dient bovendien gecompenseerd te worden. Dit kan niet geëist worden maar wordt wel vanuit Agentschap Natuur en Bos bepleit.

Agentschap Natuur en Bos bevestigt dat woonpark een uitgehold begrip geworden is.

Advies 4B: De SV van de zone voor kasteelpark hebben betrekking op het landhuis 't Kasteeltje en 18de eeuwse parkomgeving en voorzien een maximale terreinbezetting van 10% en het bouwen van een berging van maximaal 100 m² en een toonzaalruimte van maximaal 300 m².

Er wordt gevraagd om de nieuwbouw in het parkgedeelte te beperken tot het bouwen van een berging van maximaal 100 m² voor het onderhoud van het park.

De vraag om de toonzaalruimte van 300 m² te schrappen (Agentschap Onroerend Erfgoed) kan worden gevolgd.

Vanuit Agentschap Natuur en Bos wordt gesteld om geen nieuwbouwwolumes toe te staan, enkel een uitbreiding van het kasteel zelf kan worden overwogen alsook een berging puur voor het onderhoud van het park. Daarbij zal de locatie zeer nauwgezet bepaald worden.

De terreinbezetting van 10% wordt te hoog ingeschat. De parkbestemming moet behouden worden en kan niet uitgehold worden.

Advies 4C: De SV van de zone voor Bos vermelden niets over het behoud van de Britse schuilplaats Hellfire Corner waarvan een deel van de perimeter opgenomen is in deze zone.

Er wordt alvast meegegeven dat werken en handelingen die het bodemarchief en voorkomende WO I relicten kunnen beschadigen of vernielen niet worden toegestaan.

Voor het relict Hellfire Corner worden passende voorschriften opgenomen (geen werken toegelaten).

A05_Agentschap Wegen en Verkeer

Advies 5A: Voor wat betreft regionaal bedrijventerrein Picanol worden de voorschriften geactualiseerd. In de toelichtingsnota wordt de wens uitgesproken voor een bijkomende ontsluitingsmogelijkheid via de N37 (Zuiderring). Vanuit verkeersveiligheidsoogpunt is het Agentschap Wegen en Verkeer dit idee niet genegen, omdat de bijkomende inrit een nieuw conflictpunt met fietsers aan de noordzijde van de N37. Bovendien is het met het oog op performantie van de gewestweg wenselijk om te ontsluiten op de weg van laagste categorie, in dit geval de Steverlyncklaan. Het is aan het bedrijf om voldoende buffering op eigen terrein te voorzien, zodat er geen wachtrij ontstaat op de openbare weg.

De ontsluiting op de Zuiderring wordt ongunstig geadviseerd door de wegbeheerder waardoor deze ontsluiting geschrapt dient te worden. De conflicten met doorgaand verkeer, met de fietsers, de inname van de groenbuffer in functie van een afslagstrook, ... geven aanleiding tot dit ongunstig advies.

Dit negatief advies dient gevolgd te worden binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan, hierdoor wordt de ontsluiting van het bedrijf Picanol enkel op de 4 punten van de Steverlyncklaan voorzien.

A06_De Lijn

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

Er wordt aangestuurd om extra fietsstalruimte in de zone voor handel en bedrijvigheid (art. 5), dit conform de normen voor de aanwezige winkelruimte.

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

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

Daarmee wordt rekening gehouden.

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

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

5.3. Toelichting en bespreking van adviezen van de AANWEZIGE INSTANTIE

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

Bespreking:

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

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

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

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

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

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

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

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

A08_Gecoro

Bespreking:

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

De dakvorm openlaten wordt gevolgd.

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

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

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

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

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

Dit advies wordt gevolgd.

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

Deze zone dient als 1 geheel ingericht te worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

A11_Commonwealth War Graves Commission (CWGC)

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

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

Dit wordt door Adoplan opgenomen in het RUP.

A01_Provincie West-Vlaanderen – Deputatie

Nabespreking

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

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

Terugkoppeling provincie West-Vlaanderen

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

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

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

Terugkoppeling provincie West-Vlaanderen

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

4.3 ONTHEFFING VAN DE PLANMERPLICHT



Vlaanderen
is omgeving

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

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

Dossiernummer: SCRI18079

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

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

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

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

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

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

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

3. Besluit

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

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

Getekend door: Liesl Vanautgaerden (Signa)
Getekend op: 2019-09-25 18:08:06 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Liesl Vanautgaerden

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

4.4 GEMEENTERAADSBSLUIT VOORLOPIG VASTSTELLING

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

Zitting van 4 november 2019

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

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

OVERWEGEND GEDEELTE

Vorgeschiedenis

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

Na enkele aanvullingen en aanpassingen, is via besluit van 25 september 2019 ontheffing verleend door het team Mer en is gesteld dat er geen plan-MER moet opgesteld worden voor voorliggend RUP.

Juridische grondslag en bevoegdheden

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

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

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

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

Feiten, context en informatie

Situering

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

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

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

Aanleiding van het planinitiatief.

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

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

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

Het nieuwe RUP Zuiderring (plan-ID: RUP_33011_214_00029_00001) zal zo ook ruimtelijk aansluiten op de omgevende RUP's Kruiskalsijde II (2003) en Kasteelwijk (2007).

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

Doelstelling van het RUP.

Gezien de inbedding van de activiteiten in de grotere ruimtelijke structuur van de stad, het bestaand gebruik en de ligging in het stedelijk gebied, wordt de bestemming van de zones niet in vraag gesteld. Een 'stedelijk gebied' betreft immers een zone waar intense ruimtelijke, culturele, en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten verlenen, werken, recreëren ...). Het is het gebied waar bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

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

- Voor het noordelijke deel, bestemd in gebruik voor wonen, betreft dit een 'slimme en kwalitatieve verdichting'.

- Voor bedrijvigheid omvat dit een 'versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik'.

- De sportzone vereist een 'landschappelijke inpassing' ter hoogte van het scharnierpunt (met een visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke.

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

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 55ha.

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

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

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

Voorontwerp grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften

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

Plenaire vergadering

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

Adviesinstanties:

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

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

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

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

In toepassing van artikel 4.2.3. van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid voor de planmilieueffectrapportage en in toepassing van art. 2.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is op 17 mei 2019 de ontheffing van de planMERplicht op gevraagd voor het GRUP Zuiderring – dossiernummer SCRI18079.

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

1. Toetsing aan het toepassingsgebied

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

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

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

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

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

3. Besluit

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

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

Aanpassing voorontwerp naar ontwerp GRUP Zuiderring met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

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

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

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

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

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

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

Op te heffen voorschriften

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

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

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

- VK01_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- VK01_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- VK01_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- VK01_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009
- VK01_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016

Register planbaten en plan-, kapitaal en gebruiksschade.

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

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

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen ;

BESCHIKKEND GEDEELTE

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

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

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

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

Artikel 4. De voorschriften en bestemmingen van het gewestplan Ieper-Poperinge die bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 werden vastgelegd, worden bij de goedkeuring van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring, opgeheven voor het betreffende plangebied.

Artikel 5. De voorschriften en bestemmingen van het BPA Kasteelwijk (MB 21.09.1992), het BPA Kruiskalsijde (MB 21.09.1992) en het BPA Zuiderring (MB 22.10.1987 en herzien bij MB 12.07.1999), worden opgeheven bij de goedkeuring van het GRUP Zuiderring.

Artikel 6. Alle verkavelingen en de hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften binnen de contour van dit RUP worden opgeheven bij de goedkeuring van het GRUP Zuiderring, in het bijzonder:

- VK01_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- VK01_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- VK01_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- VK01_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009
- VK01_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016

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

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,


Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE




Voorzitter
ANN-SOPHIE HIMPE

4.5 ADVIES GECORO

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING



EINDADVIES GECORO

Dinsdag 14 april 2020

Datum en locatie	Dinsdag 14 april 2020
Versie	01_ontwerp advies ifv behandeling door de werkgroep dd. 04.03.2020 02_aanpassing ontwerp advies ifv online behandeling door de werkgroep dd. 26.03.2020 03_aanpassing ifv eindadvies GECORO 04_unaniem aanvaard eindadvies GECORO dd. 14.04.2020
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Advies Vlaamse Overheid, Departement Omgeving. – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en –Projecten dd. 30 januari 2020 2. Advies Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 30 januari 2020 3. Bezwaarschriften

	STEMGERECHTIGDE LEDEN:	EFFECTIEF LID		PLAATSVERVANGEND LID	
	Milieu- en natuurverenigingen	Lieven Stubbe		Laurens Stubbe	
	Werkgevers of zelfstandigen met uitsluiting van handelaars of landbouwers	Jonas Plouvier		Valerie Depraetere	
	Handelaars	Jorn Kestelyn		Niek Benoot	
	Landbouw	Nancy Sercu		José Boeraeve	
	Werknemers - ACV	Sabine Goudeseune		Patrick Vandermeersch	
	Werknemers - ABVV	Eric Derdaele		Lindsay Deprince	
	Sociale woningbouw	Peter Pillen		Brigitte Dewulf	

	Mensen met een beperking	Kathleen Bevernage		Stefaan Lazoore	
	Jeugd	Louise Lahoutte		Delphine Kimpe	
	Culturele sector	Frans Lignel		Devos Monique	
	Seniorenraad	Irène Masschelein		Paul Lambert	
	Deskundige - ondervoorzitter	Marjan Flamang		Helene Baneux	
	Deskundige	Ignace De Ro		Klaas Monkerhey	
	Deskundige	Dries Heyte		Bruno Debaenst	
	Deskundige	Dominique Huits		Lieven Wydhooge	
	Deskundige	Johan Vrijghem		Pauline Adam	
	Deskundige_voorzitter	Matthias Castelein			
	Niet- stemgerechtigde leden:	EFFECTIEF LID		PLAATSVERVANGEND LID	
	Vertegenwoordiger politieke fractie Open Ieper	Metsu Danny		Descamps Thijs	
	Vertegenwoordiger politieke fractie SP.a	Bouchaert Evelyn		Ives Goudeseune	
	Vertegenwoordiger politieke fractie N-VA	Descheemaeker Michiel		Jef Vanhove	
	Vertegenwoordiger politieke fractie CD&V	Gheysens Miguel		Lies Sampers	
	Vertegenwoordiger politieke fractie Vlaams Belang	Nancy Six		Dehollander Saskia	
	Vertegenwoordiger politieke fractie Groen	Sam Van Cayseele		Veerle Billiau	
	Bevoegde schepen	Bolle Philip			
	Afdelingshoofd ROHM	Debuf Sandra			
	Secretaris	Lahey Kathy			

AFKORTINGEN	
STV	Stedenbouwkundige voorschriften
AB	Algemene Bepalingen (in de STV)
GR	Gemeenteraad
GP	Grafisch Plan

Conform artikel 2.2.14.§5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bundelt en coördineert de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt zij binnen de negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 4 november 2019.

Het openbaar onderzoek werd gehouden tijdens de periode van 2 december 2019 tot en met 1 februari 2020.

Conform art. 2.2.14. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd over dit ontwerp advies verleend door:

A_001	De Vlaamse Overheid, Departement Omgeving. – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en –Projecten	30 januari 2020
A_002	De Deputatie van de provincie West-Vlaanderen	30 januari 2020

Er werden 15 bezwaarschriften ingediend uitgaande van:

B_001	de heer Neuville Brecht, Watertorenstraat 7 – 8900 Iep	16 januari 2020
B_002A	de heer Vandermarliere Yves, Meenseweg 148 – 8900 Ieper	24.01.2020
B_002B		01.02.2020 – 9:27 (aanvulling)
B_003A	de heer en mevrouw Leysen Peter – Goemaere Katrien Weldadigheidstraat 2 – 8900 Ieper	28.01.2020
B_003B		31.01.2020
B_003C		(aanvulling) 01.02.2020 – 11:01 (aanvulling)
B_004	de heer en mevrouw Vandenberghe Jan – Supply Magda, Meenseweg 146 – 8900 Ieper	29.01.2020

B_005	Publius advocaten De Recher Merlijn en Beley Jan in naam van Mevrouw Forrez Kathleen, Ter Olmen 134 – 8900 leper	30.01.2020
B_006	Picanol Group nv, Steverlyncklaan 15 – 8900 leper	31.01.2020
B_007	Familie Grimmelprez, p/a Brugseweg 122 – 8900 leper	31.01.2020
B_008	mevrouw Forrez Marleen, Zonnebeekseweg 192 - 8900 leper	31.01.2020
B_009	mevrouw Lemenu Magda – nv Lemenu, Meenseweg 124 – 8900 leper	31.01.2020
B_010_A	de heer en mevrouw Verhamme Jan – Soenen Catherine, Watertorenstraat 20 – 8900 leper	31.01.2020
B_010_B	en	31.01.2020
B_010_C	de heer en mevrouw Barthier Walter – Gillis Anita, Watertorenstraat 18 – 8900 leper	01.02.2020 – 10:08 (aanvulling)
B_011	De heer en mevrouw Struye Roeland – Deberdt Liesbeth, Meenseweg 146A – 8900 leper	31.01.2020
B_012	De heer en mevrouw Leire Chris – Dekeyser Annick, Weldadigheidstraat 8 – 8900 leper + ondertekende petitie van de bewoners: <ul style="list-style-type: none"> - Weldadigheidstraat 2: Leysen Peter - Weldadigheidstraat 6: Bottez Patrick - Weldadigheidstraat 8: Leire-Dekeyser - Weldadigheidstraat 10: Coulleit-Vanooteghem - Weldadigheidstraat 12: Verfaillie Ronald - Weldadigheidstraat 14: Caesteker Andy - Weldadigheidstraat 16: Claerebout Greta - Weldadigheidstraat 1: Toye Gianni 	01.02.2020 – 10:01
B_013	Mevrouw Hullaert Annie, Watertorenstraat 9 – 8900 leper	01.02.2020 – 11:16
B_014	De heer en mevrouw Vandenbilcke – Vandeputte, Watertorenstraat 11 – 8900 leper	01.02.2020 – 11:16
B_015	Gezamenlijk bezwaar uitgaan de van: <ul style="list-style-type: none"> - de heer Barthier Walter, Watertorenstraat 18 – 8900 leper - familie Forrez: <ul style="list-style-type: none"> o mevrouw Forrez Marleen, Zonnebeekseweg 192 – 8900 leper o mevrouw Forrez Kathleen, Ter Olmen 134 – 8900 leper - familie Grimmelprez, p/a Brugseweg 122 – 8900 leper 	31.01.2020

NO_001	Op 4 februari 2020 werd een aangetekende zending ontvangen op naam van de heer Mario Desodt- Bouwonderneming Desodt nv – Steverlyncklaan 11 – 8900 Ieper. Dit aangetekend bezwaar werd op 3 februari 2020 ontvangen bij bpost en op 4 februari 2020 – 9.28 uur afgeleverd t.a.v. de GECORO. Aangezien het bezwaar buiten de periode van het openbaar onderzoek werd verstuurd, moet dit bezwaar niet ontvankelijk verklaard worden. Niettemin is aan de heer Desodt de mogelijkheid geboden om gehoord te worden (huishoudelijk reglement GECORO).
NO_002	Op 7 februari 2020 via mail nog een gemeenschappelijke aanvulling bezorgd aangaande de omgeving van de gebouwe Watertorenstraat 24, 20 en 18.

Gelet op de voorbesprekingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zuiderring tijdens de GECORO-vergaderingen van:

- 13 december 2016 - [advies GECORO tvv het Planologisch Attest Lemenu-Aldi](#)
- 13 maart 2018
- 17 april 2018
- 8 mei 2018 – [advies GECORO start- en procesnota](#)
- 12 juni 2018
- 11 september 2018
- 9 oktober 2018
- 13 november 2018 (workshops ontwerpend onderzoek)
- 12 maart 2019
- 14 mei 2019
- 11 juni 2019 – [advies GECORO voorontwerp RUP](#)
- 11 februari 2020

Gelet op het gegeven dat door de GECORO een werkgroep RUP Zuiderring werd opgericht ifv de opmaak van een préadvies.

Gelet op de bijeenkomst van de werkgroep GECORO dd. 4 maart 2020 waarbij een aanzet is gegeven voor behandeling van de adviezen en bezwaren,.

Overwegende dat volgende bezwaarindieners op 10 maart 2020 gehoord werden door de GECORO.

18.45	NO_001_Desodt	Steverlyncklaan 11 – 8900 Ieper	info@desodt.be
19.00	B006_Picanol	Nv Picanol	yves.steverlynck@proferro.be

19.15	B007_Grimmelprez	Familie Grimmelprez Meenseweg 142 – 8900 Ieper	frederik@gw2-architecten.be
19.30	B015_gezamenlijk_bezwaar_Grimmelprez_zussen_Forrez_Barthier	Gezamenlijk bezwaar uitgaan de van: <ul style="list-style-type: none"> - de heer Barthier Walter, Watertorenstraat 18 – 8900 Ieper - familie Forrez: <ul style="list-style-type: none"> - mevrouw Forrez Marleen, Zonnebeekseweg 192 – 8900 Ieper - mevrouw Forrez Kathleen, Ter Olmen 134 – 8900 Ieper <ul style="list-style-type: none"> - familie Grimmelprez, p/a Brugseweg 122 – 8900 Ieper 	frederik@gw2-architecten.be marleen.forrez@coudron.be kathleen_forrez@hotmail.com walter.barthier@gmail.com

Gelet op de hoorzitting van 10 maart 2020 en de beraadslaging van de GECORO over de hoorzitting;

Overwegende dat het préadvies van de GECORO werd aangevuld n.a.v. de beraadslaging van 10 maart 2020 en op 6 april 2020 werd overgemaakt aan de voltallige GECORO met de vraag om eventuele bijstellingen / aanvullingen via mail over te maken;

Gelet op de online beraadslaging en de evaluatie van de GECORO dd. 14 april 2020.

Gelet dat de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelt en coördineert en dat het advies de integrale adviezen van de deputatie en van het departement bevat.


A	ADVIEZEN	Beraadslaging / Bespreking	Conclusie Voorstel tot aanpassing
A001	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en – Projecten dd. 30 januari 2020		
A.1.1.	Het ontwerp RUP “Zuiderring” beoogt het herzien van de stedenbouwkundige mogelijkheden van 3 bestaande BPA’s om komaf te maken met de verouderde voorschriften. Er worden o.m. een aantal niet ontwikkelde bestemmingen herzien en inbreidingsprojecten mogelijk gemaakt. Tevens krijgt een afgeleverd planologisch attest een ruimtelijke vertaling.		De GECORO neemt hiervan akte

	<p>Op 12/06/2019 werd een plenaire vergadering gehouden. Het Departement bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.</p> <p>Op 04/11/2019 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 02/12/2019 tot en met 01/02/2020.</p> <p>Er zijn geen verdere fundamentele opmerkingen.</p> <p>Er wordt een gunstig advies uitgebracht.</p>		
A002	Deputatie West-Vlaanderen dd. 30.01.2020		
A.2.0.	<p>Conform artikel 2.2.21.§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. Het RUP wordt 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.</p> <p>Artikel 2.2.21.§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.</p>		<p>De GECORO neemt hiervan akte.</p> <p>Het advies van de Deputatie én het Departement Omgeving wordt integraal opgenomen</p>
A.2.1.	<p><u>Juridische aspecten van het RUP</u></p> <p>Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten en voldoet hieraan.</p>		De GECORO neemt hiervan akte
A.2.3.	<p><u>Overeenstemming met het PRS-WV</u></p> <p>Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het</p>		De GECORO neemt hiervan akte

	<p>addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.</p> <p>leper valt volgens het PRS-WV in de Heuvel-IJzerruimte. Binnen de Heuvel-IJzerruimte bundelen enkel de compacte stedelijke gebieden de bovenlokale verzorgende rol. Binnen het compacte stedelijke gebied leper worden de dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuur-toerisme) gecombineerd. Ook wordt leper gezien als drager van de economische ontwikkeling binnen de deelruimte, gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen.</p> <p>Het ontwerp RUP is in overeenstemming met het PRS-WV.</p>		
A.2.3.	<p><u>Overeenstemming met het GRS leper</u></p> <p>Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS leper is goedgekeurd op 02/10/2000. In het GRS (RD, p. 46) is sprake van de opmaak van een hoogbouwnota. De hoogbouwnota zal enerzijds zones in de binnenstad aanduiden die geen (middel)hoogbouw kunnen verdragen en anderzijds randvoorwaarden aanreiken voor zones waar hoogbouw wel wenselijk is. Deze randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld oriëntatie, kwalitatieve verdichting, mobiliteit en ontsluiting,...</p> <p>In het GRUP worden enkele locaties aangeduid waar aan verticalisering gedaan kan worden. Dit is het geval voor het woonprojectgebied en enkele delen van de steenwegontwikkeling.</p> <p>In de toelichtingsnota p. 83 is opgenomen dat de hoogbouwnota rekening houdt met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen buiten de stadswallen. Bij artikel 1B is dit echter niet coherent toegepast, aangezien een</p>	<p>De GECORO bemerkt dat het oorspronkelijk GRS is goedgekeurd door de Minister op <u>2 oktober 2000</u> en dat een gedeeltelijke herziening gedeeltelijk werd goedgekeurd door de Deputatie in zitting van <u>8 maart 2018</u>.</p> <p>De GECORO heeft kennis van het gegeven dat de stad leper ondertussen bezig is met de studie Groenellobbenplan en Middelhoogbouwnota. Een eerste aanzet van deze studie werd ondertussen toegelicht aan de GECORO en een afgevaardigde van de (oude samenstelling) GECORO zetelt in de stuurgroep GLP MHBN. Volgens de planning wordt het studiewerk toegelicht aan de GECORO in een volgende zitting van 14 april 2020.</p> <p>De GECORO wenst te benadrukken dat de opmaak van de studie "groenellobben en middelhoogbouwnota" moet zorgen voor een onderbouwd</p>	<p>De GECORO vraagt dat de ontwerper dit nader verduidelijkt in de toelichtende kolom van de STV 1B.</p>

	<p>bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen mogelijk is, wat niet strookt met de visie in de hoogbouwnota.</p> <p>Om in lijn te zijn met het GRS is het van belang dat dit duidelijk gemotiveerd wordt binnen de hoogbouwnota.</p>	<p>ontwikkelingskader voor leper waarbij het versterken van de groene lobben op een slimme wijze wordt gekoppeld aan verdichtingsopgaves.</p> <p>In die zin dient de studie beschouwd te worden als een handleiding en als een richtinggevend document moet gehanteerd worden. Gezien de status van deze studie en gezien deze nog niet is gefinaliseerd, kan derhalve geen uitspraak worden gedaan of het voorontwerp-RUP er al dan niet mee strookt.</p>	
A.2.4.	<u>Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP</u>		
A.2.4.1.	<p>De deputatie vindt het positief dat gevolg gegeven werd aan heel wat opmerkingen uit het advies op het voorontwerp. Zo werd onder andere een zone voor park (art. 10) afgescheiden van de zone voor woonpark (art. 2), waardoor wel een minimale woondichtheid van 25 WE/ha kan bereikt worden.</p>		De GECORO neemt hiervan akte
A.2.4.2	<p>De deputatie merkt op dat het positief is dat een groennorm van minstens 50m² publieke groenzone per woongegelegenheid opgelegd wordt in art. 2 (stedenbouwkundige voorschriften p. 9).</p>		De GECORO neemt hiervan akte
A.2.4.3.	<p>Het is wenselijk om bij art. 1B toelichtend te verduidelijken dat de zachte verbinding tussen de Meenseweg en de achterliggende zone 2 in de inrichtingsnota gekaderd dient te worden voor de gehele zone 1B, zoals ook in het ontwerpend onderzoek gebeurde.</p>		De GECORO stelt voor om de zachte wegverbinding in de toelichtende kolom op te nemen.
A.2.4.4.	<p>Er is opgenomen dat de ontsluiting van de zone voor woonpark (art. 2) binnen art. 10 kan.</p> <p>Het is aangewezen om toe te voegen dat de kwaliteit van het woonpark niet gehypothekeerd mag worden en dat een eventuele ontsluiting dan ook best lateraal aansluit.</p>		De GECORO gaat hiermee akkoord en vraagt aan de ontwerper om dit toe te voegen
A.2.5.	<u>Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen</u>		De GECORO neemt hiervan akte.

	De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.		
A.2.6.	<u>Besluit</u> Het gemeentelijk RUP Zuiderring, wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd. <u>Voorwaarden:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Het is aangewezen de relatie met de visie binnen de (middel)hoogbouwnota te verduidelijken - Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten. 	.	De GECORO neemt hiervan akte en verwijst naar de voorgestelde bovenvermelde aanpassingen waarbij tegemoet gekomen wordt aan het advies van de Deputatie.


Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar bespreking beraadslaging	Conclusie Voorstel tot aanpassing
GLOBALE BEMERKINGEN			
B004 B011	Zijn verwonderd dat zij niet uitgenodigd werden voor een voorbespreking (wel andere eigenaars). Er is geen overleg met ons gepleegd tijdens geen enkele fase van dit RUP.	De GECORO verneemt dat met de eigenaars van het centrale deel wel overlegd werd bij het begin van het openbaar onderzoek door het stadsbestuur. De GECORO neemt hiervan akte en stelt dat de GECORO niet bevoegd is om uitspraken te doen over de communicatie van het stadsbestuur. De GECORO wenst wel te bemerken dat het beter was geweest om een overleg te houden met alle betrokken eigenaars van zone 2.	Niet van toepassing.
Artikel 1 – zone voor wonen Deelzone 1A			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar bespreking beraadslaging	Conclusie Voorstel tot aanpassing
B010	De STV zijn onuitvoerbaar en brengen geen eenheid in de architectuur (de bouwdiepte van de percelen is onvoldoende om aan de STV te beantwoorden). Bestaande mansardedaken hebben erfgoedwaarde uit de wederopbouw en blijven best een geheel.	 <p>Zie GP - De STV stellen volgende: Deelzone 1A <u>Bestemming:</u> Hoofdbestemming: wonen: grondgebonden ééngezinswoningen.</p>	De GECORO vraagt aan de ontwerper om het STV inzake de minimale bouwdiepte van de achtertuin nader te onderzoeken gelet op de bestaande toestand.

Nevenbestemming: kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.

Inrichting:


- *Typologie: rijbebouwing.*
- *Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen plus een hellend dak. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.*
- *Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m. **De achtertuin dient evenwel een minimale diepte te hebben van 8m.***
- *Bouwdiepte verdieping: maximaal 14m.*
- *Bebouwingsgraad:*
 - *Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m²: vrij.*
 - *Percelen tussen 150m² en 300m²: maximaal 75%.*
 - *Percelen tussen 300m² en 600m²: maximaal 225m² of 50%.*
 - *Percelen groter dan 600m²: maximaal 300m² of 40%.*
- *De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming dient kleiner te zijn dan de netto-vloeroppervlakte van de hoofdbestemming. De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 100 m².*

De GECORO stelt dat de minimale 8 meter tuinzone inderdaad niet realistisch is gelet op de beperkte bouwdiepte van de percelen. De GECORO


		<p>suggereert aan de ontwerper om dit nader te bekijken.</p> <p>Wat betreft de bemerking aangaande de mansardedaken die een zekere erfgoedwaarde hebben en best één geheel vormen, wordt dit niet gevolgd door de GECORO.</p> <p>De straat bevat op dit moment geen eenheid. Er rest slechts één min of meer originele woning.</p>	
<p>Artikel 1 – zone voor wonen Deelzone 1B</p>			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar bespreking beraadslaging	Conclusie Voorstel tot aanpassing
B010	<p>Meergezinswoningen die ombuigen langs de begraafplaats zijn te belastend voor de omgeving.</p> <p>Ook de ontwerpers van de begraafplaats hebben dit niet gewenst.</p> <p>"Bij een meergezinswoning kon de bebouwing ter hoogte van art 13 omgeplooid worden."</p> <p>Deze beschrijving is onduidelijk en niet gelimiteerd.</p> <p>Een zachte verbinding tussen de Meenseweg en achterliggende zone 2 is een vorm van onteigening en kan niet. Daar is geen recht van uitweg en wij zijn ook niet van plan dit toe te laten.</p>	<p>Zie GP</p>  <p>De STV stellen volgende:</p> <p>Meergezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen waarvan de 4^e bouwlaag maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvat. Elke bouwlaag krijgt een 	<p>De GECORO vraagt om de term "omplooid" te verduidelijken in de STV.</p>

		<p><i>maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m.</i>• <i>Bouwdiepte verdiep: maximaal 14m.</i>• <i>Er is een kwalitatieve afwerking vereist richting art. 2 (zone voor woonpark) en art. 13 (zone voor militaire begraafplaats). Bij een meergezinswoning kan de bebouwing ter hoogte van art. 13 omgeplooid worden. Tussen de bebouwing van de betrokken zone en de zone voor militaire begraafplaats (art. 14) dient ruimte voorzien worden voor een zachte verbinding tussen de Meenseweg en de achterliggende zone 2. Indien nodig kan deze ruimte voorzien worden met een voldoende breedte voor de brandweertoegankelijkheid.</i> <p>De GECORO stelt dat volgende dient begrepen te worden:</p> <p>Omgeplooid worden = als er een meergezinswoning zou gerealiseerd worden, dan kan deze in principe retouren met twee voorgevels, één kant Meenseweg en één kant begraafplaats. Langs de begraafplaats kan dan een zachte verbinding worden aangelegd.</p> <p>De bezwaarindiener gaat hier niet mee akkoord en stelt dat aangezien er geen onteigeningsplan gekoppeld is aan het RUP, deze realisatie nooit zal uitgevoerd kunnen worden zolang er geen akkoord in van de eigenaar.</p> <p>De GECORO durft te suggereren aan het bestuur om in het belang van de doorwaadbaarheid, toch een onteigeningsplan te koppelen aan het RUP.</p>	
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		Er wordt bemerkt dat een onteigeningsplan hier niet opgemaakt worden aangezien het geen onteigening is ivf algemeen nut maar wel handelt over particulieren initiatieven, i.c. een private woonontwikkeling.	
Artikel 1 – zone voor wonen			
Deelzone 1B			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar bespreking beraadslaging	Conclusie Voorstel tot aanpassing
B10	<p>Bij het mogelijks bouwen van meergezinswoningen langs de Meenseweg staat in vergelijking met andere meergezinswoningen niet vermeld wat er met autostaanplaatsen moet gebeuren.</p> <p>Overall wordt veel groen gevraagd maar hier laat men de kans open om parkings en autostaanplaatsen te bouwen wat niet passend is in een groen kader.</p>	<p>De GECORO verwijst naar de Algemene bepalingen die zijn opgenomen in de STV. Zie hieronder:</p> <p>De Algemene Bepalingen bevatten volgende definitie inzake <u>Meergezinswoningen</u> <i>Een meergezinswoning is een gebouw/pand waarin twee of meer volledig gescheiden woonentiteiten zijn gelegen en waarbij de inkomhal gemeenschappelijk is. Voor meergezinswoningen dienen 1,6 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien worden.</i></p> <p>In die zin stelt de GECORO dat deze bepaling van toepassing is op de mogelijkheid om ook meergezinswoningen te bouwen in deelzone 1B</p> <p>Dit is een terechte bemerking. De STV dienen verduidelijkt te worden.</p>	De GECORO vraagt aan de ontwerper om het “groenaspect” te verduidelijken in de STV.

	<p>Hierbij wordt ook opgemerkt dat achteraan richting Watertorenstraat 18 en 20 geen uitweg is en ook niet zal worden toe gestaan.</p> <p>Er staat beschreven dat: " Meergezinswoningen worden enkel toegelaten indien de deelzone zich als één geheel ontwikkelt." Maar welke garantie wordt er gegeven dat daarop geen afwijkingen kunnen worden toegestaan?</p>	<p>De GECORO is van mening dat het plan geen enkele garantie op realisatie inhoudt gelet op het gegeven dat het hier een private ontwikkeling behelst.</p>	
<p>Artikel 1 – zone voor wonen [REDACTED] Deelzone 1D</p>			
<p>Bezwaar</p>	<p><u>Samenvatting bezwaar</u></p>	<p>Duiding van het bezwaar bespreking beraadslaging</p>	<p>Conclusie Voorstel tot aanpassing</p>
<p>B10</p>	<p>De woningen Watertorenstraat 18, 20 en 24 bevinden zich in dezelfde situatie als woningen Meenseweg 152A en 154 onder art 1D.</p>	<p><i>Zie GP DEELZONE 1D</i></p>  <p><i>STV deelzone 1D</i> DEELZONE 1D</p> <p><u>Bestemming:</u> Hoofdbestemming: wonen: grondgebonden ééngesinswoningen. Nevenbestemming: kantoren, dienstverlening en vrije beroepen.</p>	<p>De GECORO vraagt aan de ontwerper of het nodig is om voor de percelen Meenseweg 152A en 154 een aparte zonerings te voorzien met bijhorende STV.</p>

		<p><u>Inrichting:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Typologie: halfopen of open bebouwing.</i>• <i>Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een hellend dak. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i>• <i>Bouwvrije zijdelingse strook: minimaal 3m breed. Het is mogelijk om in de bouwvrije zijdelingse strook één carport te voorzien. De carport dient ingeplant worden op minstens 3m achter de voorgevel. De carport wordt beperkt met een maximale bouwoppervlakte van 30m² en een maximale bouwhoogte van 3m. De carport dient uitgevoerd worden als een open constructie, namelijk met minstens 3 open gevels.</i>• <i>De achtertuin heeft een minimale diepte van 8m.</i>• <i>Bebouwingsgraad:</i><ul style="list-style-type: none">○ <i>Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150m²: vrij.</i>○ <i>Percelen tussen 150m² en 300m²: maximaal 75%.</i>○ <i>Percelen tussen 300m² en 600m²: maximaal 225m² of 50%.</i>○ <i>Percelen groter dan 600m²: maximaal 300m² of 40%.</i>• <i>De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming dient kleiner te zijn dan de netto-vloeroppervlakte van de hoofdbestemming. De netto-vloeroppervlakte van de nevenbestemming bedraagt max. 100 m².</i>	
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		De GECORO stelt dat het de bedoeling was en is om het binnengebied van zone 2 te ontwikkelen. De twee grote loten Meenseweg 152A en 154 sluiten niet aan bij de bestaande kavels van deelzone 1D. Eventueel kan hier een apart artikel aan gegeven worden.	
B10	Wensen de omgeving van de groep woningen Watertorenstraat 18, 20, 24 samen te brengen onder één gemeenschappelijk artikel dat voorziet in een zone voor behoud en met de mogelijkheden van max. 40 % bebouwing waarvan max. 50% nevenfunctie kan hebben niet storend met de woonomgeving.	De GECORO stemt hier niet mee in. Niks belet dat de bestaande grondgebonden woningen behouden worden.	Geen aanpassing
Artikel 2 – zone voor woonpark 			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar bespreking beraadslaging	Conclusie Voorstel tot aanpassing
B002 B003 B011	Willen geen hoge bebouwing of stapelwoningen in de zone voor woonpark	De STV laten volgende toe: <i>Meergezinswoningen en stapelwoningen:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Footprint meergezinswoning of per blok aaneengeschakelde stapel-woningen: maximaal 400m².</i> • <i>Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus één teruggetrokken bovenste bouwlaag, waarvan de teruggetrokken bouwlaag maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvat. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i> De GECORO stelt dat in kader van het vergunningenbeleid er over gewaakt kan worden dat	Geen aanpassing.

		<p>eventuele hinder geminimaliseerd wordt en dat de juiste afstanden ten aanzien van de perceelsgrenzen gerespecteerd worden.</p> <p>De STV zijn heel helder en spiegelen een omgeving voor die getypeerd wordt door groenaanleg.</p> <p>De groenaanleg zal de bouwhoogte in zekere zin maskeren.</p>	
B003 B012	Quid schaduwstudie	<p>De AB uit de STV van het RUP stellen volgende:</p> <p><i>Schaduwstudie</i> <i>Bij elke vergunningsaanvraag met betrekking tot het optrekken van een bouwvolume met een hoogte van meer dan 15m moet een schaduwstudie toegevoegd worden om het effect op de omgeving te kunnen beoordelen.</i></p> <p>De GECORO stelt voor om dit te wijzigen naar 9 meter.</p>	De GECORO vraagt de ontwerper om de AB aan te passen naar 9meter hoogte ipv 15 m hoogte.
B003 B010 B11	<ul style="list-style-type: none"> - De ontworpen inplanting van de meergezinswoningen is te dicht van de verkaveling Weldadigheidsstraat. - Gezien de beperkte afmetingen van de afzonderlijke percelen zullen meergezinswoningen altijd storend zijn voor de omgeving. De wilde inplanting van vooropgestelde meergezinswoningen toont geen respect voor de bestaande bebouwing en de bewoners. - Indien er toch meergezinswoningen worden geplaatst, wordt een bouwvrije afstand van 20m gevraagd t.a.v. het perceel Meenseweg 146A. - Meergezinswoningen worden niet aanvaard in omgeving van bestaande woningen of perceelsgrenzen. (Minimum 20m van perceelsgrens of bestaande bebouwing) 	<p>Het betreft hier inrichtingsvoorstellen opgenomen in de toelichtingsnota, i.c. Ontwerpend Onderzoek.</p> <p>De Algemene Bepalingen van de STV stellen volgende:</p> <p><u>Inrichtingsstudie:</u> <i>Bij elk nieuw aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woon- en/of bedrijfsontwikkeling met nieuwbouw dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Volgende elementen dienen minimaal weergegeven worden op het globaal</i></p>	Geen aanpassing.

		<p><i>inrichtingsplan: (1) Inplanting van de nieuw te bouwen volumes, met hun bestemming, aanduiding van de bouwhoogtes en verschijningsvorm. (2) Inrichting van het openbaar domein, aan te leggen verhardingen, materiaalkeuze, meubilair, aanduiding van de plaatsen toegankelijk voor mechanisch verkeer, het aantal parkeergelegenheden, aanduiding van de zones die publiek toegankelijk zijn en welke niet. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende elementen zijn van belang: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassen in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning. Het ontwerpend onderzoek uit dit RUP is hierbij richtinggevend. Indien hiervan afgeweken wordt, moet gemotiveerd worden op welke manier de nieuwe visie een meerwaarde vormt t.o.v. het ontwerpend onderzoek.</i></p> <p>De GECORO stelt dat het ontwerpend onderzoek aanzien wordt als een potentiescan. De schaduwstudie zal meer inzicht geven bij de beoordeling van elke omgevingsvergunningsaanvraag. De toepassing van de 45° - regel is over het algemeen ook een goede aftoetsing.</p>	
B003	Waardevermindering bestaande eigendommen	De GECORO stelt dat dit geen ruimtelijk aantoonbaar bezwaar is.	Geen aanpassing.

B002 B011	Willen eengezinswoningen en stellen zich de vraag of er nood is aan nog extra stapelwoningen /hoogbouw in leper. Bezwaarindieners weten met zekerheid dat er nood is aan grond voor open bebouwing.	<p>De STV van artikel 2 laten ook eengezinswoningen toe.</p> <p>Zie STV</p> <p>Eénggezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Typologie: (half)open of gesloten bebouwing.</i> • <i>Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i> • <i>Bouwvrije zijdelingse strook: minimaal 3m.</i> • <i>De achtertuin heeft een minimale diepte van 8m.</i> <p>De redenering dat er geen meergezinswoningen nodig zijn, is niet aangetoond noch bewezen.</p>	Geen aanpassing.
B003	Vragen verduidelijking aangaande erfgoed Meenseweg 144 – 142 Sloop al dan niet toegestaan?	<p>Zie STV</p> <p>Erfgoed Meenseweg 142 en 144:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Erfgoedwaarde: Het hoofdvolume mag niet gesloopt worden tenzij het casco (muurwerk en funderingen) in slechte staat verkeert of indien aangetoond kan worden dat het behoud niet opweegt ten opzichte van de erfgoedwaarde, waardoor het niet te restaureren valt zonder afbraak.</i> • <i>Uitbreidingen: Beperkte uitbreidingen tot 20% van het oorspronkelijke volume zijn toegelaten. De uitbreiding dient met respect te gebeuren voor het erfgoed.</i> • <i>Bijkomende bebouwing is enkel mogelijk onder de vorm van meergezinswoningen, volgens voorgaande voorschriften, en is beperkt op de betrokken percelen:</i> 	Geen aanpassing

		<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Op het perceel Meenseweg 142 kunnen maximaal 2 meergezinswoningen opgericht worden.</i> ○ <i>Op het perceel Meenseweg 144 kan maximaal 1 meergezinswoning opgericht worden.</i> <p>De GECORO is van mening dat het STV heel helder is.</p>	
B003	<p>Blijft omliggende weide Meenseweg 144 bestaan? Blijft buitenzijde park met haag en bomen bestaan? Blijft gevoel van rust en groen bewaard?</p>	<p>De GECORO stelt dat zolang het project niet gerealiseerd wordt, de bestaande toestand – weide - blijft.</p> <p>Enmaal een ontwikkeling op gang komt, zal ook hier voldoende aandacht worden besteed aan de groeninrichting – zie STV woonpark</p> <p>De STV bieden volgende garanties en leggen voorwaarden op tvv een maximaal behoud.</p> <p>Zie hieronder STV</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>Het inplanten van nieuwbouwwolumes dient te gebeuren met behoud van de specifieke landschappelijke, horticulturele, cultuurhistorische en architecturale (erfgoed)waarden. Bij een vergunningsaanvraag dient een nota toegevoegd te worden met de krijtlijnen van het historisch tuinontwerp en een inventaris van het bestaande plantenbestand en dient aangetoond te worden dat bij de inplanting van gebouwen en verhardingen hiermee zoveel als mogelijk rekening gehouden werd.</i> 	Geen aanpassing

		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Plantenbestand (niet-limitatief): hoogstambomen, hagen, heesters</i> • <i>Elke omgevingsvergunningsaanvraag dient te vertrekken vanuit de inventarisatie van het bestaande groenbestand en dient rekening te houden met deze intrinsieke natuurwaarden waar het maximaal behoud van voorop staat.</i> 	
B007	<p><u>Meer mogelijkheden voor het bestaande gebouw toestaan:</u> Het ontwerp RUP Zuiderring spreekt over een uitbreiding van het volume met 20%. (dus amper 20m² bruto over 3 bouwlagen). Om de toekomst van de bestaande woning te garanderen en de woning aan te passen aan de hedendaagse woon- of werkvereisten is de uitbreiding met 250m² een realistische bepaling.</p>	<p>Zie STV <i>Erfgoed Meenseweg 142 en 144:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Uitbreidingen: Beperkte uitbreidingen tot 20% van het oorspronkelijke volume zijn toegelaten. De uitbreiding dient met respect te gebeuren voor het erfgoed.</i> <p>De GECORO stelt dat het percentage 20% idd heel beperkend is. De GECORO is evenwel van mening dat de architecturale uitwerking van een project ondergeschikt dient te blijven tot de bestaande footprint.</p> <p>Om de discussie over 20 % of meer te beslechten zou eventueel een uitbreiding met een maximum van 1/3 toegestaan kunnen worden. Ook moet durven worden gesteld dat de “villa” als uitgangspunt totaal niet functioneel is en slecht functioneel kan worden mits grondige aanpassing. Laat dit nu juist de uitdaging zijn voor de site van het “Kasteelpark”. Met de juiste maat en sterke architectuur moet kwaliteit kunnen worden gerealiseerd. Te beperkende voorschriften dwingen tot verloedering, wat niet de bedoeling kan zijn. Sterke begeleiding in het kader van de</p>	<p>De GECORO laat het aan het oordeel van het College van Burgemeester en Schepenen om dit voorschrift al dan niet iets ruimer soepeler te voorzien. De GECORO pleit voor een architectuur die het te behouden gebouw “sterker” moet maken. Of dit nu met horizontale of verticale accenten moet, wordt overgelaten aan het oordeel van de vergunningsverlener.</p>

		<p>totstandkoming van de vergunning kan hier garanties bieden. Er moet tevens op gewezen dat deze bezwaarschriftindiener de enige is die proactief aangeeft er wel iets te willen ontwikkelen, anders blijft dit RUP dode letter, wat niet de bedoeling is.</p> <p>De GECORO is er zich echter ook van bewust dat het risico op een maximalisering van voorschriften erg groot is. Het is aan de ontwerper om die 20% zo creatief mogelijk in te zetten als uitbreiding. Indien het College van Burgemeester en Schepenen meent dat dit voorschrift iets ruimer soepeler mag gesteld worden, dan heeft de GECORO daar geen probleem mee mits gewaakt wordt over de kwaliteit.</p> <p>De GECORO stelt voor dat de ontwerper dit voorschrift nog eens nader bekijkt in functie van een kwalitatieve invulling.</p> <p>Ook moet wellicht iets meer uitdrukkelijk vermeld worden dat het park publiek toegankelijk moet zijn.</p> <p>Wat de bijkomende bebouwing betreft is de GECORO van mening dat de STV zeer goed zijn en ook in die zin moeten behouden worden, in het bijzonder</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Bijkomende bebouwing is <u>enkel mogelijk onder de vorm van meergezinswoningen</u>, volgens voorgaande voorschriften, en is beperkt op de betrokken percelen:</i>	
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Op het perceel Meenseweg 142 kunnen maximaal 2 meergezinswoningen opgericht worden.</i> ○ <i>Op het perceel Meenseweg 144 kan maximaal 1 meergezinswoning opgericht worden.</i> 	
B007	Vraag om het aantal verplichte parkeerplaatsen te beperken tot 1 parkeerplaats per woongelegenheid ipv 1,6/we	<p>Zie STV</p> <ul style="list-style-type: none"> ● <i>Er dient 1,6 parkeerplaatsen per woongelegenheid voorzien worden. Het parkeren dient ondergronds opgevangen te worden met uitzondering van een beperkte bezoekersparking van maximaal 5 plaatsen per meergezinswoning.</i> <p>De GECORO volgt dit bezwaar niet. Er moet immers voldoende parkeerplaats op eigen terrein worden aangelegd. De GECORO wenst de norm van 1,6 aan te houden. De GECORO suggereert om het bovengronds parkeren verplicht te voorzien in waterdoorlatende materialen.</p>	Geen aanpassing.
B010	<p>Het gaat niet op dat zones die nu in het gewestplan parkgebied zijn en nu worden omgezet in woonpark op dezelfde manier behandeld worden als zones die woongebied zijn en nu zouden worden ontwikkeld.</p> <p>Het gaat niet op dat eigendommen Watertorenstraat 18, 20 en 24 in woonzone op dezelfde manier behandeld worden als noord-oost gelegen parkgebied op gewestplan.</p>	<p>De GECORO volt deze redenering niet. Het RUP is een uitvoering van het GRS.</p>	Geen aanpassing

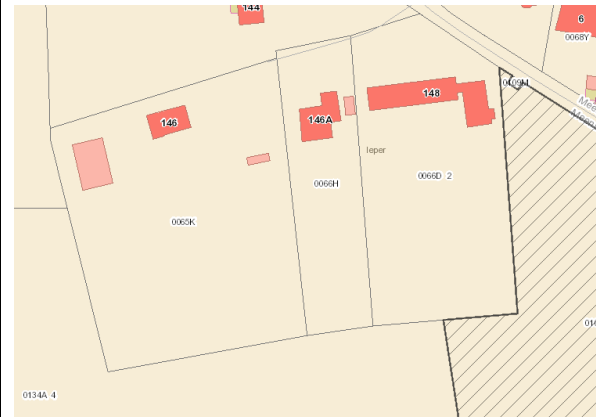
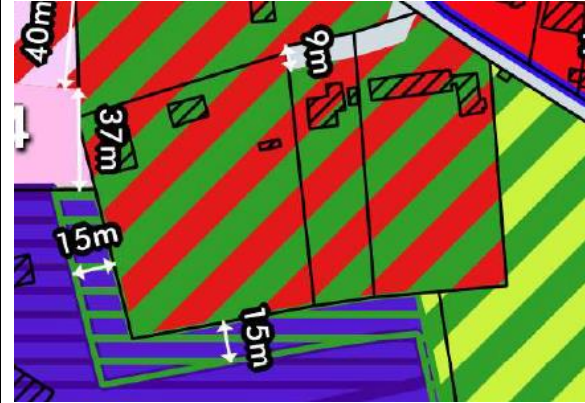
B010	<p>Publieke groenzone van 50m² per woongelegenheden is een vorm van onteigening die niet aanvaard wordt. Wij stellen vast dat wie woningen wil bij creëren, openbaar moet worden, terwijl de echte parken en art 12 dit niet moeten doen en toch mogen bouwen; Kwestie van ongelijke behandeling.</p> <p>Publiek toegankelijk zijn is goed voor parken als dusdanig maar heeft voor beperkte woonentiteiten geen nut.</p>	<p>Zie STV</p> <p>Park:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Publiek groen: Er dient een publieke groenzone ingericht worden van minstens 50 m² per woongelegenheden, die een verbinding vormt tussen de Meenseweg, de Weldadigheidstraat, de Watertorenstraat en het kasteelpark Picanol.</i> • <i>Het park moet een landschappelijke en sociale functie vervullen, doorwaadbaar en publiek toegankelijk zijn.</i> <p>De GECORO stelt dat de aanleg van 50m² per woonentiteit een minimum is. Dit zorgt voor het groen karakter van de woonontwikkeling. De GECORO verwijst naar de mogelijkheden van de vergunningverlener om lasten op te leggen. De GECORO bepleit de meerwaarde van de aanleg van de groenzone t.a.v. de bewoners van de aanpalende percelen.</p> <p>De GECORO wenst volledigheidshalve aan te halen dat de kostprijs voor onderhoud van de klassieke Vlaamse verkaveling versus de kostprijs voor de aanleg / onderhoud van collectief groen best eens wordt onderzocht.</p>	Geen aanpassing.
B011	<p>Meenseweg 146A is bestemd als artikel 2. Het is een ongelijke behandeling dat deze woning niet in zone 1D valt. Wij worden anders behandeld / benadeeld tov de eigenaars van een woning in zone 1D; dit is onbegrijpelijk en</p>	<p>De GECORO verwijst naar het eerder gestelde dat de bestaande toestand kan behouden worden zolang er geen privaat woonontwikkelingsinitiatief wordt</p>	Geen aanpassing.


onrechtvaardig. Wat is de reden hiervoor?
Onze grond is in het verleden nooit parkgebied geweest. Dit wensen we zo te behouden.
De achterste zone van onze grond is tuingebied. Voor ons mag dit tuingebied blijven. De achterste 10 à 15 meter van onze grond is bos. Zo voorzien we een buffer met de industrie en creëren we een groene long voor Ieper. Dit groene karakter wensen we zeker te behouden.

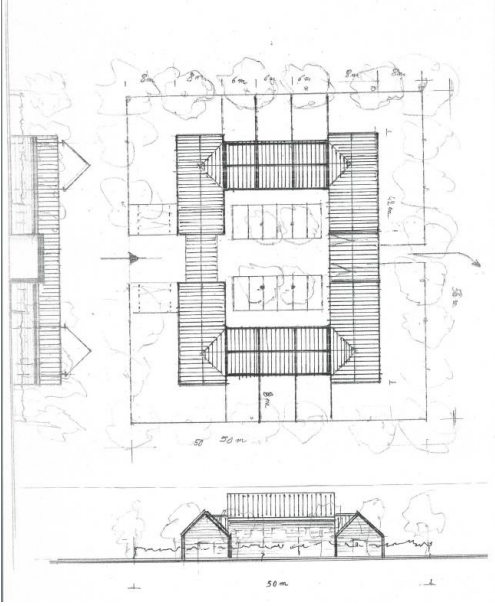
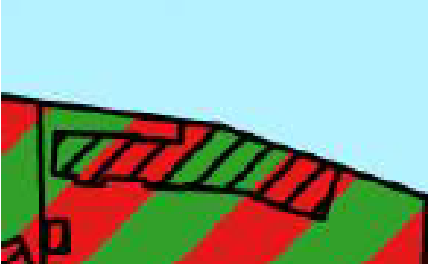
We stellen vast dat geen enkele van de eigenaars van de omliggende gronden die omgebouwd zouden worden tot woonpark, met deze ombouw akkoord gaan. Waarom wordt dit dan toch voorgesteld, en opnieuw zonder overleg met de bewoners? Kunnen wij samen met onze burens uit dit RUP worden gehouden zodat alles blijft zoals het is?


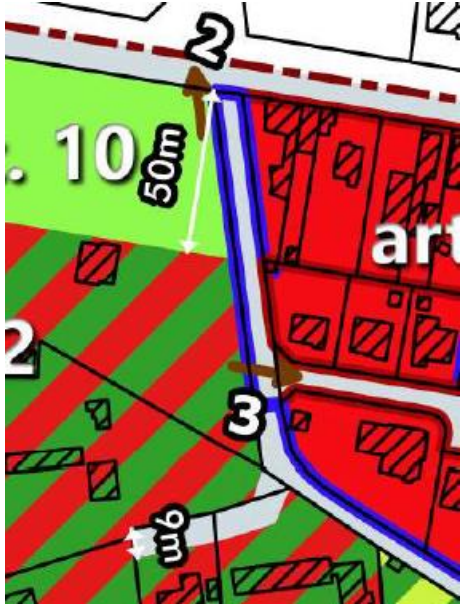
gestart met medewerking/goedkeuring van de betrokken eigenaars.

Zie GP



			
B008	<p>Wensen de bestaande toestand van de hoeve Watertorenstr. 24 te behouden, i.c. STV volgens BPA Kruiskalsijde OF de bestemming te voorzien onder Art. 1 (zone voor wonen, subcategorie woongebied) deelzone 1D.</p> <p>Het bezwaar bevat een voorstel voor omzetting tot "parkhoeve".</p>	<p>De woning is op dit moment niet bewoond. De bestaande toestand kan perfect behouden worden.</p> <p>Wat het voorstel tot een omzetting van de woning Watertorenstraat 24 tot parkhoeve betreft, is de GECORO van mening dat dit wellicht mogelijk kan zijn, mits er een doorsteek / ontsluiting aan gekoppeld wordt en dit bijdraagt tot een ontwikkeling van de volledige zone.</p> <p>Het aftoetsen van een "voorstel" behoort evenwel niet tot de bevoegdheden van de GECORO.</p>	Geen aanpassing.

			
B011	<p>Er wordt gesproken over een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare. Onze grond is 2.400m² inclusief de straat. De betekent dat 6 wooneenheden op onze grond kunnen gezet worden. Gezien op het hellend terrein is dit niet haalbaar.</p> <p>Bemerkning: in andere documenten zien we dat voor woonparken een wooneenhedendichtheid van 15/ha een maximum is. Wat is correct?</p>	<p>Zie STV</p> <p><i>Inrichting:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Woondichtheid: er dient in de zone een minimale dichtheid gehaald te worden van 25 wooneenheden per hectare.</i> • <i>Bij elk nieuw aanvraag voor omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning voor een woonontwikkeling met nieuwbouw of herbouw dient een inrichtingsstudie toegevoegd te worden, zoals bepaald in de algemene bepalingen.</i> <p>De GECORO stelt het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een woondichtheid oplegt van minstens 25 woningen per hectare voor het stedelijk gebied en 15 woningen per hectare voor het buitengebied.</p>	Geen aanpassing.




		Aangezien het RUP gelegen is binnen de afbakening van het stedelijk gebied Ieper, geldt hier een minimum woondichtheid van 25we/ha.	
Artikel 2 – zone voor woonpark ONTSluitING 			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar bespreking beraadslaging	Conclusie Voorstel tot aanpassing
B003	Willen geen bijkomend autoverkeer via zijtak Meenseweg.	<p>Zie GP</p>  <p>De GECORO stelt dat dit een openbare weg is. De weg zal in kader van mobiliteit nader bekeken</p>	Geen aanpassing

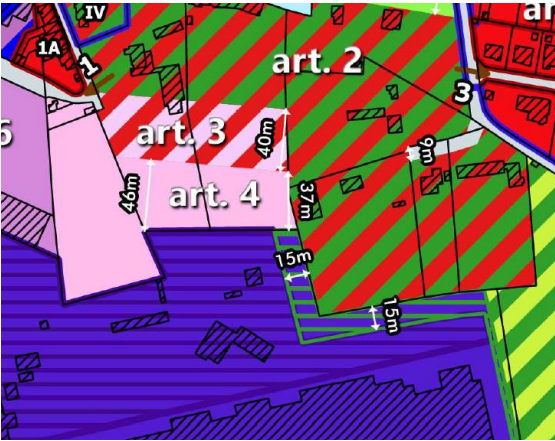
		<p>worden, in het bijzonder of deze weg de bijkomende mobiliteit kan verdragen en voldoende veilig is. Sowieso zal het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn gelet op het aantal wooneenheden die mogelijks ontsluiten via deze weg.</p> <p>Het RUP voorziet een zachte verbinding doorheen art 2 en geen harde verbinding. Het toenemend autoverkeer zal dus beperkt zijn.</p>	
B011 B003	<p>Het kruispunt ter hoogte van café De Kerselaar is nu reeds heel onveilig. Binnenkort opent een crèche op dit kruispunt wat de veiligheid zeker niet zal bevorderen. Ook een deel van de verkaveling 'De Vloei' ontsluit via dit kruispunt. Extra woningen in de buurt zouden zorgen voor nog extra verkeer; zodat dit qua veiligheid onverantwoord is om dit kruispunt niet heraan te leggen. Wij zijn voorstander van de aanleg van een rond punt.</p> <p>Wij hebben gekozen voor deze grond omwille van de rustige locatie, binnen een woonzone. We merken dat de Meenseweg ter hoogte van de Steverlyncklaan en de Hovelandlaan niet aangepast is aan de huidige ontwikkelingen (de Vloei, kinderdagverblijf). Voor ons is dit dus niet te begrijpen dat nog nieuwe ontwikkelingen zouden gebeuren die nog extra druk plaatsen op de nu al onveilige en onaangepaste wegen.</p> <p>Welke ingrepen zijn voorzien tvv de toenemende verkeersdruk?</p>	<p>De GECORO stelt dat het kruispunt buiten het plangebied van het RUP valt.</p> <p>De GECORO vult aan dat de inrichting van het kruispunt wellicht herbekeken zal worden bij de heraanleg van de Meenseweg.</p> <p>De Meenseweg is een lokale weg die wel wat meer verkeersdruk verdraagt en die in het recente verleden al sterk werd ontlast door de aanleg van de Zuiderring.</p>	Geen aanpassing
B012	<p>Bezwaar tegen de in en uitritten van de verkavelende zone. Er wordt een aangepast voorstel van ontsluiting voorgesteld.</p>	Zie hierboven.	Geen aanpassing



⊗ = Doorgang afsluiten

B011	<p>De weg die toegang geeft tot de woning Meenseweg 146A is onze eigendom. De bewoners van huisnummers 144 en 146 genieten van erfdiensbaarheid op ons stuk straat. Wij zijn in geen geval bereid om 'plots' de bewoners van meer dan 2 woningen erfdiensbaarheid te geven.</p>	<p>De GECORO herhaalt dat de bestaande toestand kan aangehouden worden zolang er geen privaat woonontwikkelingsproject wordt opgestart in overleg en met de goedkeuring van alle betrokken eigenaars. Het is aan de ontwikkelaars om hier tot een consensus te komen.</p>	<p>Geen aanpassing</p>
B005	<p>De ontsluitingsopties moeten duidelijker en eenduidig vastgelegd worden, temeer o.m. hoe het perceel Watertorenstraat 24 met erfdiensbaarheden moet ontsloten worden.</p>	<p>De GECORO wenst aan te halen dat verschillende opties expliciet zijn opgenomen in het dossier met de uitdrukkelijke bedoeling meer realisatiekansen te creëren.</p>	<p>Geen aanpassing</p>

<p>Artikel 3 – zone voor wonen of huisnijverheid </p> <p>(deze zone kan deels of volledig voor beide bestemmingen gebruikt worden. Door wonen geldt artikel 2 – voor huisnijverheid geldt artikel 4.</p>			
<p>Artikel 4 – zone voor huisnijverheid </p>			
<p>B010 B008</p>	<p>Deze zone moet langs dezelfde weg bereikbaar zijn als ART 4 dit voor zowel woningen als mogelijke ateliers. Door het beperken van de grootte van de ateliers voor huisnijverheid kan dit geen probleem zijn.</p> <p>Niet akkoord dat de ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten voor huisnijverheid niet zou mogen gebeuren aan de zijde van de woningen.</p>	<p>Zie GP</p>  <p>De GECORO stelt dat dit idd zo is opgenomen in de STV. Het betreft hier evenwel een kleinschalige zone waarbij twee wegen worden aangelegd. Dit is een dure realisatie. De GECORO vraagt zich af of dergelijke betonning niet wat in strijd is met de aandacht voor het groen van de naastliggende zone?</p> <p>De GECORO stelt voor om dit niet expliciet als STV op te nemen. Indien de straat langs de zuidzijde wordt geëlimineerd , kan de bebouwing van de</p>	<p>De GECORO stelt voor om de <u>verplichte</u> aanleg van een dubbele ontsluiting niet expliciet op te nemen in de verordenende STV maar wel als een mogelijkheid (indien de configuratie van artikel 4 – zone voor huisnijverheid dit toelaat).</p>

		huisnijverheid ook een geluidsberm vormen tov Picanol.	
B005 B008	<p>Waar de noodzakelijk geachte buffer bij zone 4 wordt gelegd (in de vorm van een bestemming voor bedrijvigheid en bestemming voor bedrijvigheid en wonen), wordt t.a.v. van de verder oostelijk gelegen “zone voor woonpark” diezelfde buffer op het terrein van Picanol voorzien.</p>	<p>Zie GP en STV</p> <ul style="list-style-type: none"> De zone voor huisnijverheid moet een bufferende functie uitoefenen tussen het wonen art. 2 (zone voor woonpark) en de bedrijvigheid in art. 5 (zone voor bedrijvigheid) en art. 6 (zone voor een regionaal bedrijf).  <p>De GECORO stelt voor dat die 15meter bufferzone doorgetrokken wordt op onder artikel 4 – op de gronden van de site Picanol.</p> <p>De GECORO verwijst naar het hierboven gestelde om de bebouwing van de huisnijverheid toe te staan tot op de perceelsgrens ivf geluidswering.</p> <p>Indien dit niet mogelijk is, dan wordt de suggestie gedaan om eventueel de bufferzone (levend groen) te combineren met een geluidsmuur van 3m hoogte.</p>	<p>De GECORO stelt voor dat die 15meter bufferzone doorgetrokken wordt op onder artikel 4 – op de gronden van de site Picanol.</p> <p>De GECORO suggereert om de bebouwing van de huisnijverheid toe te staan tot op de perceelsgrens ivf geluidswering.</p> <p>Ook wordt de suggestie gedaan om eventueel de bufferzone (levend groen) te combineren met een geluidsmuur van 3m hoogte.</p>

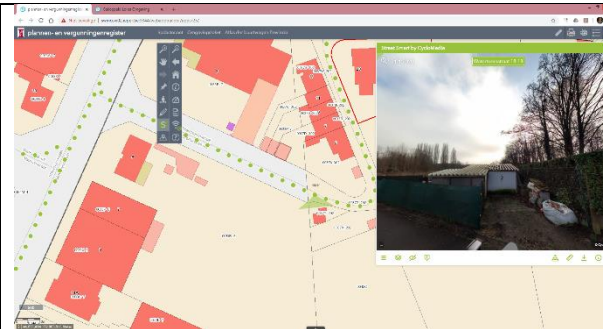
B001

- Bezwaarindiener wenst zijn perceel te behouden in functie van garage, stalplaats voor, aanhangwagen en werk materiaal,
- Wenst op termijn op deze locatie een nieuwe dubbele of driedubbele garage te bouwen.

B013

B014

- Wil niet dat de tuin herbestemd wordt ifv het bouwen van nieuwbouwwoningen.
Wil de locatie behouden ifv berging/parkeren.




Het betreft het perceel gelegen in het uiterst noordelijke deel van zone 4.


Dit perceel is volgens het vigerend BPA Kruiskalsijde gelegen in een zone voor openbaar wegennet – zie hieronder



De onderliggende gewestplanbestemming is ambachtelijk gebied.


Geen aanpassing.

		<p>van de bedrijfsactiviteiten niet gebeuren aan de zijde van de woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemotoriseerde ontsluiting moet aantakken op de Watertorenstraat. <p>De GECORO stelt dat een hoogte van 10meter inderdaad hoog is voor deze kleine site van huisnijverheid. De GECORO suggereert om dit te beperken tot 8 meter hoogte = ongeveer de referentiehoogte van de loods Desodt.</p>	
B008 B010	<p>mogelijkheid voorzien om de bedrijfswoning los van het bedrijfsgebouw te bouwen, weliswaar dat bij verkaveling de woning en het atelier onafscheidelijk aan hetzelfde perceel dienen verbonden te zijn.</p> <p>Maximaal volume van 1000m³ uitbreiden naar 1.500m³.</p>	<p>De GECORO stelt voor om de STV algemener te beschrijven, i.c. dat de woning fysisch aansluit bij het bedrijfsgebouw ipv de minimale 8meter overlapping.</p> <p>De voorgestelde 1.000m³ lijkt meer dan voldoende.</p>	<p>De GECORO stelt voor om de STV wat aan te passen in de vorm van:=</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verplichting dat de woning fysisch aansluit bij het bedrijfsgebouw ipv de minimale 8meter overlapping.
Artikel 5 – zone voor handel en bedrijvigheid 			
B009	<p>De woning Meenseweg 128 is opgenomen in zone 1 b zone voor wonen. De tuin van de woning is opgenomen in artikel 5 zone voor handel en bedrijvigheid. Het tankstation, gelegen Meenseweg 124 is ook opgenomen in artikel 5.</p> <p>Bij het voorontwerp werd reeds de vraag gesteld om de woning volledig op te nemen in zone 5.</p> <p>Deze vraag wordt hernomen, i.c. om de woning Meenseweg 128 op te nemen in zone 5. Zowel de woning als tankstation zijn eigendom van de vennootschap Lemenu NV.</p>	<p>De GECORO verwijst naar het eerder gesteld in het haar advies nav het Planologisch Attest. Zie advies GECORO dd. 13 december 2016</p> <p><i>“Het toekennen van een dubbele bestemming aan de woning Meenseweg 128 van 50% wonen en 50% handel, diensten, ambachtelijke activiteiten, ... die niet storend zijn voor de omgeving. Dit in functie van</i></p>	Geen aanpassing.

		<p><i>een eventuele herlocalisatie van bepaalde activiteiten op de site Lemenu naar de woning”.</i></p> <p>Het lijkt dan ook logisch dit standpunt van de GECORO aan te houden. De STV voldoen aan het advies van de GECORO.</p> <p><i>Zie STV</i> <i>Bestemming:</i> <i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Wonen: grondgebonden ééngezinswoningen of meergezinswoningen. Meergezinswoningen worden enkel toegestaan indien de deelzone zich als één geheel herontwikkelt.</i> <i>• Kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, horeca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen voor zover de activiteiten (1) gecombineerd worden met wonen (2) verenigbaar zijn met de stedelijke woonomgeving en (3) de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.</i> <p><i>Nevenbestemming: alle vermelde hoofdbestemmingen.</i></p>	
<p>Artikel 6 – zone voor bedrijvigheid </p>			
NO_001	<p>Het RUP ontwerp Zuiderring voorziet in een zone voor kleine (ambachtelijke) bedrijven dat paalt aan de achterzijde van ons bedrijfsterrein. Een ontsluiting van ons bedrijfsterrein langs deze zone zou de verkeersveiligheid absoluut ten goede komen alsook de interne organisatie van ons bedrijf.</p>	<p><i>Zie STV</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• De gemotoriseerde ontsluiting van de zone gebeurt via de Steverlyncklaan. Dit gebeurt met maximaal 1 inrit en maximaal 1 uitrit of een gebundelde in- en uitrit.</i> 	<p>De GECORO stelt volgende op te nemen in de toelichtende kolom: “ indien de configuratie van artikel 4 – zone voor huisnijverheid dit toelaat – er</p>

		<p>De GECORO stelt voor dat indien de configuratie van artikel 4 – zone voor huisnijverheid dit toelaat – er dient overeengekomen te worden met de initiatiefnemers.</p> <p>Een dubbel gebruik is steeds mogelijk mits voldoende aandacht voor de zachte weggebruikers.</p>	<p>dient overeengekomen te worden met de initiatiefnemers.</p> <p>Een dubbel gebruik is steeds mogelijk mits voldoende aandacht voor de zachte weggebruikers”.</p>
Artikel 7 – zone voor regionaal bedrijventerrein			
B006	<p>Uitdrukkelijke vraag van Picanol om toch ontsluiting te voorzien via de Zuiderring. Verzoek tot aanpassing van volgende elementen in het ontwerp RUP:</p> <p><u>Grafisch plan</u> : indicatieve locatie voor 1 ontsluiting langs de N37 aanduiden met een pijl</p> <p>Verzoek tot aanpassing STV * Artikel 7 , overdruk bufferzone : “De bufferzone langsheen de Zuiderring kan niet onderbroken worden.” <u>vervangen door</u> “De bufferzone langsheen de Zuiderring kan enkel onderbroken worden ter hoogte van de ontsluiting naar de Zuiderring. De breedte van de onderbreking dient tot een noodzakelijk</p>	<p>Zie STV</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De gemotoriseerde ontsluiting via de Steverlyncklaan gebeurt met 4 toegangen. Toegang: een inrit of een uitrit of een gebundelde in- en uitrit. De site kent momenteel 4 toegangen op de Steverlyncklaan: 2 gebundelde in- en uitritten ter hoogte van de parking en 1 in- en 1 uitrit op de eigenlijke bedrijfssite (de inrit bevindt zich ten noorden van de huidige bedrijfsgebouwen, de uitrit ten zuiden, de interne circulatie op de bedrijfssite gebeurt in 1 richting en in wijzerszin rondom de gebouwen). - Er dient voldoende plaats op eigen terrein voorzien worden om wachtrijen voor vrachtwagens op eigen terrein op te vangen.</i> <p>De GECORO gaat akkoord met de aanduiding van een indicatieve locatie voor 1 extra ontsluiting langs de N37 met een pijl. De GECORO vraagt wel aandacht voor de zichtassen en de beleving komende van de rotonde Maaldestedestraat.</p>	<p>De GECORO stelt voor om volgende aanpassing op te nemen: Grafisch plan : indicatieve locatie voor 1 ontsluiting langs de N37 aanduiden met een pijl.</p> <p>De GECORO vraagt wel aandacht voor volgende: - de zichtassen en de beleving komende van de rotonde Maaldestedestraat. - voldoende aandacht voor de verkeersveiligheid – eventueel ondergronds aanleggen van een fietspad – te financieren door de firma Picanol.</p> <p>Wat betreft de interne circulatie in wijzerszin vindt de GECORO dit niet nodig op te nemen in de STV.</p> <p>De GECORO stelt voor om de STV aan te passen in functie van de extra ontsluiting rekeninghoudend met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zichtas

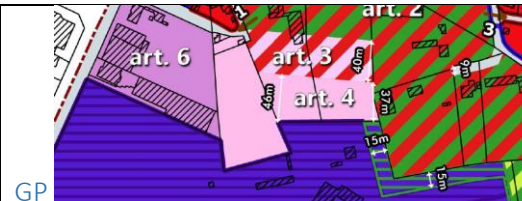
	<p><i>minimum beperkt te worden.</i></p> <p><i>De overgang tussen het bestaande groenbuffer en de onderbreking dient op een natuurlijke manier gerealiseerd te worden met dien verstande dat in de beplanting een graduele overgang dient voorzien te worden, zowel voor wat de dichtheid van de beplanting als de hoogte van het struweel. De functie van de groenbuffer dient te allen tijd maximaal gerespecteerd te worden."</i></p>	<p>Ook het perceel rechts van het gebouw dient laag bebouwd te worden zodat de te ontwerpen eyecatcher zijn doel niet verliest komende vanuit de rotonde Maaldestedestraat. Eventueel kan de parking naar rechts verschoven worden.</p> <p>Voldoende aandacht voor de verkeersveiligheid – eventueel ondergronds aanleggen van een fietspad – te financieren door de firma Picanol.</p> <p>Er wordt bemerkt dat de fietspaden verschillend zijn, in het bijzonder een dubberichtingsfietspad aan de kant van Picanol en een enkelrichtingspad aan de overzijde.</p> <p>Wat betreft de interne circulatie in wijzerszin vindt de GECORO dit niet nodig op te nemen in de STV.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - hoogte oostelijke bebouwing - verkeersveiligheid (in het bijzonder fietsers) - Aanvulling ontsluiting enkel in functie van personenverkeer (evt licht vrachtverkeer) maar in geen geval voor zwaar vrachtvervoer.
B006	<p>Bezwaar tegen het opleggen van een maximum van 20.000m² parking op maaiveldniveau. Wanneer een verdere uitbreiding gewenst wordt, moet in meerdere bouwlagen gewerkt worden.</p> <p>Verzoek tot aanpassing artikel 7, Inrichting, het 7^{de} punt <u>te vervangen door de volgende tekst</u> :</p> <p>"Het parkeren van personenwagens dient gebundeld te worden in 1 of meerdere parkings. Deze parkeergelegenheden hebben een gezamenlijke maximale grondoppervlakte van 25.000 m* (inclusief circulatieruimte). Indien meer ruimte nodig is, dient in meerdere bovengrondse of ondergrondse bouwlagen geparkeerd te worden."</p>	<p>Zie STV</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het parkeren voor personenwagens dient gebundeld te worden in 1 of meerdere parkings. Deze parkeergelegenheden hebben een maximale grondoppervlakte van 20.000m² (inclusief circulatieruimte). Indien meer ruimte nodig is, dient in meerdere bovengrondse of ondergrondse lagen geparkeerd te worden.</i> <p>De GECORO stelt dat die huidige 20.000m² vrij arbitrair bepaald is en gaat akkoord met een aanpassing tot 25.000m², mits bijzondere aandacht voor het goed omgaan met de schaarse ruimte die op deze plaats een zeer hoge potentiële waarde heeft zowel qua investeringskansen als tewerkstelling!</p>	<p>De GECOROR adviseert om de oppervlakte op te trekken tot 25.000m².</p>

		De positie van de nieuw aan te leggen zuidelijke parking moet samen gezien worden met de visualiteit van het nieuwe kantoorgebouw die vanuit NO-richting in het oog zal/moet springen.	
B010 B011	In de zone is bijkomende zware activiteit voorzien richting Zuiderring; wat betekent zware activiteit en welke garantie is er dat geen bijkomende overlast zal komen?	De GECORO stelt dat de omgevingsvergunning hier uitsluitend over zal geven. Het team Mer heeft bij besluit van 25 september 2019 beslist dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.	Geen aanpassing.
Artikel 7 – zone voor regionaal bedrijventerrein – Overdruk verbod op hinderlijke activiteiten 			
Bezwaar	<u>Samenvatting bezwaar</u>	Duiding van het bezwaar bespreking beraadslaging	Conclusie Voorstel tot aanpassing
B002 B004 B010 B011	Lawaaihinder: <ul style="list-style-type: none"> - van metalen containers die over beton gesleept worden - Verkeersdrempels - Laden en lossen - Stortingen in containerpark (ook 's nachts) - Ventilatiegeluid 	De GECORO stelt dat alle elementen van hinder maximaal moeten geweerd worden in deze zone.	De GECORO vraagt aan de ontwerper om de definitie van “hinderlijke activiteit” duidelijk te definiëren in het RUP.
B002 B004 B010 B011	Geurhinder van gesmolten metaal	De GECORO stelt dat alle elementen van hinder maximaal moeten geweerd worden in deze zone.	
B004 B010 B011 B004	Bomen in de bufferzone zijn niet onderhouden Bomen te dicht van de perceelsgrens met de burens	Ondertussen is via mail bericht dat dit een omgewaaide boom betrof die reeds werd verwijderd. Het probleem zou opgelost moeten zijn.	
B004	Afwateringsprobleem	Ondertussen is via mail bericht dat het dwa gravitair wordt geloosd richting Picanol.	

		De gracht werd geruimd waardoor de waterstagnatie in de weide opgelost zou moeten zijn.	
B006	<p>Verzoek tot aanpassing overdrukzone</p> <ul style="list-style-type: none"> o In eerste orde : schrapping van de overdruk en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften o in ondergeschikte orde: Aanpassing van de contour op het grafisch plan. <p>Aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 7, overdruk 'verbod op hinderlijke inrichtingen'. De tekst "De zone bevat een verbod op hinderlijke activiteiten die niet verenigbaar zijn met de stedelijke woon(park-)omgeving. Hinderlijke activiteiten worden verder bepaald bij omgevingsvergunningsaanvragen." <u>vervangen door</u> "De zone bevat een verbod op activiteiten waarvan de hinder voor de omgeving ten gevolge van geur-, licht-, geluids- of andere emissies niet tot een aanvaardbaar niveau kan worden herleid. Er geldt een verbod op alle be- en verwerkingsactiviteiten of productie-inrichtingen."</p>	<p>Zie STV <i>Overdrukzone: verbod op hinderlijke activiteiten</i></p> <p><i>De zone bevat een verbod op hinderlijke activiteiten die niet verenigbaar zijn met de stedelijke woon(park-)omgeving. Hinderlijke activiteiten worden verder bepaald bij omgevingsvergunningsaanvragen.</i></p> <p>De GECORO stelt voor om de zone van het gebouw uit de zone voor hinderlijke activiteiten te halen.</p> <p>De GECORO suggereert om de definitie van hinderlijke activiteit in het RUP te beschrijven in het RUP. Onderzoek omzendbrief 2005 die alle rubrieken van het gewestplan definieert = inspiratie voor het definiëren van de term hinderlijke activiteit.</p>	<p>De GECORO vraagt om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gebouw uit de overdrukzone te halen <p>De definitie van "hinderlijke activiteit" te definiëren in het RUP.</p> <p>Het voorstel van Picanol kan aanvaard worden, in het bijzonder aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 7, overdruk 'verbod op hinderlijke inrichtingen'. vervangen door "De zone bevat een verbod op activiteiten waarvan de hinder voor de omgeving ten gevolge van geur-, licht-, geluids- of andere emissies niet tot een aanvaardbaar niveau kan worden herleid. Er geldt een verbod op alle be- en verwerkingsactiviteiten of productie-inrichtingen."</p>
B010	Stellen vast dat er ondanks de klachten er geen MER onderzoek gebeurt en ook in de praktijk geen oplossingen geboden worden.	<p>ZIE GP De GECORO neemt hiervan akte. Er is een ontheffing gekregen van de MER plicht.</p>	Geen aanpassing.

Artikel 7 – zone voor regionaal bedrijventerrein - overdruk bufferzone

B010 stellen vast dat de bufferzone- groenzone tussen Picanol en woongebied woning Waterstraat 18 en 24 niet aanwezig is op het plan en ook op andere plaatsen verdwenen is, dit is onaanvaardbaar.



Zie eerdere aanpassing bufferzone

Artikel 8 – zone voor recreatie met landschappelijke inpassing

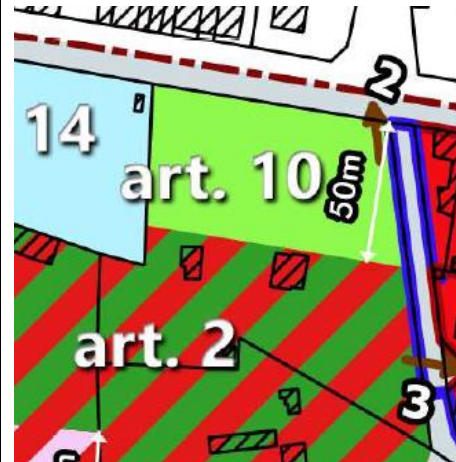
Artikel 9 – zone voor bouwvrij agrarisch gebied

Artikel 10 – zone voor park

B007 Inkleuring artikel 10 – voorstel om - Een zuid gerichte meergezinswoning gelegen tussen de Meenseweg en de bestaande vijver te kunnen ontwikkelen. Zie schets bijlage



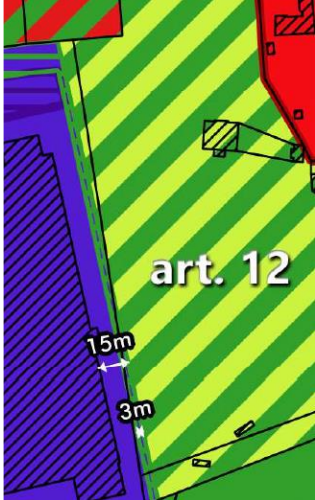
Zie GP

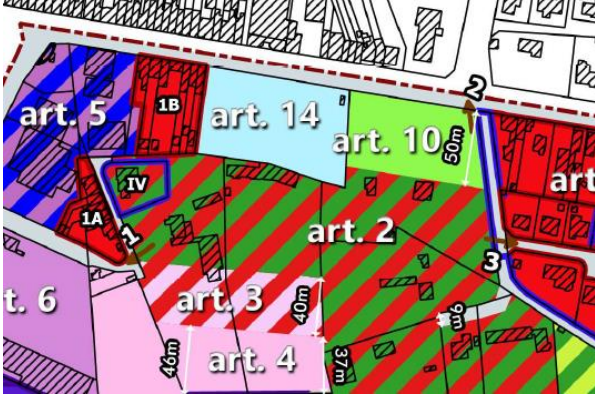


De GECORO stelt dat die 50m is ingetekend nav het advies van het Agentschap Natuur en Bos.

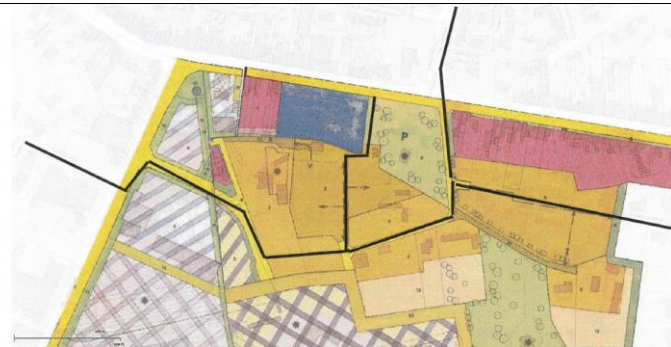
Geen aanpassing.

		<p>De intekening is arbitrair maar afgelijnd op de voorgevel van het kasteel wat evident is. Het behouden of verder opentrekken van het zicht (in het groen) op het kasteel is een meerwaarde. Gezien de huidige bestemming van het perceel parkgebied, dient de bestemming ter hoogte van de Meenseweg aangehouden te worden en kan het binnengebied mee ontwikkeld worden met art. 2.</p> <p>Behoudt van de vijver is een meerwaarde.</p>	
Artikel 11 – zone voor bos 			
		<p>De GECORO herneemt het gestelde van de GECORO. Is dit nu bos of weide – meer bepaald in functie van de ontwikkeling van een kantoorgebouw die op verantwoorde wijze in het oog springt. Niet schreeuwerig maar wel subtiel. Een halfdoorzichtige aanplant van streekeigen solitaires kan hier een insteek zijn.</p>	<p>De GECORO suggereert om een halfdoorzichtige aanplant van streekeigen solitaires hier als insteek o te nemen.</p>
Artikel 12 – zone voor kasteelpark 			
B008	Voor de overgang van zone voor regionaal bedrijf naar zone voor kasteelpark verminderd de groene bufferzone van 15 meter naar 3 meter. Dit is een volledige ongelijke behandeling tussen de verschillende eigenaars binnen het GRUP Zuiderring, daar waar dit niet het geval was in het BPA Kruiskalsijde	Zie GP	Geen aanpassing.

		 <p>art. 12</p> <p>15m</p> <p>3m</p>	
		<p>De GECORO stelt dat dit is omdat het park zelf als buffer dient . Het is ook een steile wand.</p>	
<p>Artikel 13 – zone voor openbare wegenis </p>			
<p>Artikel 14 – zone voor militaire begraafplaats </p>			
<p>Artikel 15 – zone voor waterwinning </p>			
<p>Indicatieve aanduiding: TRAGE WEG - </p>			
B010	<p>Aanduiding as pijlkop is veel te beperkend , staat iedere creativiteit in de weg en onrealiseerbaar. Fietsweg moet kunnen samen vallen met andere wegen. Trage weg mag geen sluikweg worden</p>	<p>Zie STV en GP</p>	<p>Geen aanpassing.</p>

	<p>De hoofdweg moet de Meenseweg blijven Fietsweg moet langs de Meenseweg komen bij heraanleg.</p>	 <p>Tussen pijlkoppunten (1), (2) en (3) dient minstens 1 trage weg gerealiseerd te worden.</p> <p>De trage weg dient een minimale begaanbare breedte van 2,5m te hebben.</p> <p>De as van pijlkop (1) kan maximaal 30m naar het noorden verplaatst worden.</p> <p>De as van pijlkop (2) kan maximaal 80m naar het westen verplaatst worden.</p> <p>De as van pijlkop (3) kan maximaal 40m naar het zuiden verplaatst worden</p> <p>De GECORO stelt dat er veel vrijheid is ingeschreven in de STV en dat dit de ontwikkeling van de zone ten goede komt.</p>	
B011	<p>Wordt er een zachte doorgang (voor fietser en voetgangers) voorzien zodat je vanuit de Weldadigheidsstraat op een veilige manier met de fiets tot bij het stadscentrum kan?</p>	<p>Die mogelijkheden bestaan.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>

B015	<p>Aanzet een globaal inrichtingsplan: voorstel om de trage wegen evenredig te verdelen over de verschillende percelen en deze zoveel als mogelijk tegenaan de perceelsgrenzen te voorzien.</p> <p>De aansluiting vanuit de Weldadigheidsstraat kan gebeuren via de zuidkant op de grens tussen percelen Robyn en Vandenberghe.</p> <p>De trage weg kan doorgekoppeld worden via de nieuwe wegenissen die worden aangelegd aan de Zuidkant van de percelen Barthier en Forrez. En die eveneens dienstig zijn als ontsluiting van de huisnijverheid.</p> <p>Er wordt geen gemotoriseerd doorgaand verkeer toegelaten dwars door het gebied.</p> <p>Een ontsluiting met een trage weg vanuit de Meenseweg wordt voorgesteld langsheen het perceel Grimmelprez met aankoppeling en ontsluiting naar de percelen Forrez en Robyn.</p> <p>De koppeling van de Noord-Zuid as op de Oost-West as maakt het gebied volledig doorwaadbaar.</p> <p>Door de trage wegen te laten samenvallen met de harde wegen wordt de verharding in het woonpark zo veel als mogelijk beperkt.</p> <p>Zie schets</p>	<p>De GECORO pleit voor een evenredige verdeling tussen de kosten en de baten van de verschillende eigenaars.</p> <p>Het lijkt ook belangrijk om bij een deelontwikkeling de inrichtingsstudie via een engagement van de eigenaar(s) te laten vastleggen (veiligheidsmarge bij eventuele verkoop).</p>	Geen aanpassing.
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------



Schematisch voorstel Trage wegen.

STEMMING

Gelet op de maatregelen inzake “social distancing” n.a.v. Covid_19, is de stemming aangaande het eindadvies van de GECORO schriftelijk gebeurd.

Alle stemgerechtigde leden (17) werden via mail van 8 april 2020 gevraagd hun stem uit te brengen via dit formulier

https://forms.office.com/Pages/ResponsePage.aspx?id=DQSIkWdsW0yxEjajBLZtrQAAAAAAAAAAAAAO_SRhG05UNVvk3QTM4RVFXWknPSPFBKT1ILTVc2Nzk5Ny4u

De GECORO kan slechts geldig beslissen als ten minste de helft van de stemgerechtigde leden hun stem uitbrengen.

Uitslag stemming: alle 17 stemgerechtigde leden van de GECORO keuren het eindadvies RUP Zuiderring goed.

	STEMGERECHTIGDE LEDEN:		
1.	Milieu- en natuurverenigingen	Lieven Stubbe	GOEGEKEURD
2.	Werkgevers of zelfstandigen met uitsluiting van handelaars of landbouwers	Jonas Plouvier	GOEGEKEURD
3.	Handelaars	Jorn Kestelyn	GOEGEKEURD
4.	Landbouw	José Boeraeve	GOEGEKEURD
5.	Werknemers - ACV	Sabine Goudeseune	GOEGEKEURD

6.	Werknemers - ABVV	Eric Derdaele	GOEGEKEURD
7.	Sociale woningbouw	Peter Pillen	GOEGEKEURD
8.	Mensen met een beperking	Stefaan Lazooore	GOEGEKEURD
9.	Jeugd	Louise Lahoutte	GOEGEKEURD
10.	Culturele sector	Frans Lignel	GOEGEKEURD
11.	Seniorenraad	Irène Masschelein	GOEGEKEURD
12.	Deskundige - ondervoorzitter	Marjan Flamang	GOEGEKEURD
13.	Deskundige	Ignace De Ro	GOEGEKEURD
14.	Deskundige	Dries Heyte	GOEGEKEURD
15.	Deskundige	Dominique Huits	GOEGEKEURD
16.	Deskundige	Johan Vrijghem	GOEGEKEURD
17.	Deskundige_voorzitter	Matthias Castelein	GOEGEKEURD

Het eindadvies van de GECORO wordt unaniem aangenomen door de GECORO.

De GECORO brengt een voorwaardelijk gunstig eindadvies uit over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ZUIDERRING en vraagt dat het plan zoals opgenomen in de kolom **“conclusie | voorstel tot aanpassing”**, wordt aangepast.

De GECORO bezorgt haar eindadvies aan het College van Burgemeester en Schepenen. Het eindadvies van de GECORO bevat de integrale adviezen van het Departement en de Deputatie en de bezwaren.

4.6 GEMEENTERAADSBSLUIT EERSTE DEFINITIEVE VASTSTELLING

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

Zitting van 6 juli 2020

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

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

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

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

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

Juridische grondslag en bevoegdheden

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

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

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

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

Feiten, context en informatie

Situering

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

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

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

Aanleiding van het planinitiatief.

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

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

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

Het nieuwe RUP Zuiderring (plan-ID: RUP_33011_214_00029_00001) zal zo ook ruimtelijk aansluiten op de omgevende RUP's Kruiskalsijde II (2003) en Kasteelwijk (2007).

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

Doelstelling van het RUP.

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

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

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

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

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

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 55ha.

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

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

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

Op te heffen voorschriften

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

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

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

- VK01_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- VK01_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- VK01_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- VK01_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009
- VK01_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016.

Register planbaten en plan-, kapitaal en gebruiksschade.

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

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

Voorontwerp grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften

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

Plenaire vergadering

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

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

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

Voorlopige vaststelling

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

Openbaar onderzoek

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

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

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

Eindadvies GECORO

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

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

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

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

- De maximale grondoppervlakte parking werd aangepast van 20.000 m² naar 25.000 m².
- De overdrukzone verbod op hinderlijke activiteiten werd inhoudelijk nader geduid waarbij de overdruk op het grafisch plan aangepast werd en het bedrijfsgebouw uitgesloten werd.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen.

Adviezen

Goedgekeurd

BESCHIKKEND GEDEELTE

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

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

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

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

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

- VK01_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- VK01_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- VK01_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- VK01_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009
- VK01_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016

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

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,


Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE



Burgemeester
EMMILY TALPE



4.7 ARREST RAAD VAN STATE TOT VERNIETIGING DEFINITIEF VASTSTELLINGSBESLUIT GRUP ZUIDERRING

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 256.473 van 9 mei 2023
in de zaak A. 232.153/X-17.830**

In zake : 1. Jan VERHAMME
 2. Yves VANDERMARLIERE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Marleen Ryelandt
 kantoor houdend te 8200 Brugge
 Gistelsesteenweg 472
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de STAD IEPER
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Meindert Gees
 kantoor houdend te 8500 Kortrijk
 Beneluxpark 27B
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bart Staelens
 kantoor houdend te 8000 Brugge
 Gerard Davidstraat 46, bus 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingediend op 2 november 2020, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de stad Ieper van 6 juli 2020 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gemeentelijk RUP) ‘Zuiderring’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 251.890 van 20 oktober 2021 wordt het beroep van Anita Gillis en Peter Leysen als niet verricht beschouwd en wordt ten aanzien van de overige partijen de gewone rechtspleging vervolgd.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 februari 2023.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Isabelle Verhelle, die *loco* advocaat Marleen Ryelandt verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Mathijs Van der Eecken, die *loco* advocaat Meindert Gees verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Caroline Cleynen, die *loco* advocaat Bart Staelens verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De woonpercelen van verzoekers bevinden zich in het – buiten de stadswallen gelegen – binnengebied tussen de Meenseweg, de Steenovenstraat, de Zuiderring en de Steverlyncklaan te Ieper (hierna: het betrokken gebied).

4. In 2018 neemt de stad Ieper het initiatief om voor het betrokken gebied een gemeentelijk RUP op te maken.

5. Er wordt een voorontwerp van gemeentelijk RUP ‘Zuiderring’ opgemaakt, waarover op 12 juni 2019 een plenaire vergadering wordt georganiseerd.

6. Over de mogelijke negatieve milieueffecten van het voorontwerp van gemeentelijk RUP wordt een nota opgemaakt (hierna: de screeningsnota).

7. Op 25 september 2019 beslist het “team Mer” van het departement Omgeving van het Vlaamse Gewest, op basis van de screeningsnota, dat er geen plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld.

8.1. Op 4 november 2019 stelt de gemeenteraad van de stad Ieper het ontwerp van gemeentelijk RUP ‘Zuiderring’ voorlopig vast.

8.2. De stedenbouwkundige voorschriften van het voorlopig vastgestelde ontwerp-RUP stellen onder meer:

“Art. 1: Zone voor Wonen [...]

Deelzone 1A

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen plus een hellend dak.

[...]

Deelzone 1B

[...]

Eéngesinswoningen:

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een hellend dak.

[...]

Meergezinswoningen:

- Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen waarvan de 4^e bouwlaag maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvat.

[...]

Deelzone 1C

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een hellend dak.

[...]

Deelzone 1D

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een hellend dak.

[...]

Art. 2: Zone voor Woonpark

[...]

Eéngesinswoningen:

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume.”

9. Van 2 december 2019 tot 1 februari 2020 wordt over het ontwerp van gemeentelijk RUP een openbaar onderzoek gehouden.

Verzoekers dienen een bezwaarschrift in.

10. Op 30 januari 2020 geeft de deputatie van de provincieraad van de provincie West-Vlaanderen (hierna: de deputatie) volgend advies:

“Ingevolge artikel 2.2.18. §1 VCRO worden de gemeentelijke RUP’s opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ieper is goedgekeurd op 02/10/2000. In het GRS [...] is sprake van de opmaak van een hoogbouwnota. De hoogbouwnota zal enerzijds zones in de binnenstad aanduiden die geen (middel)hoogbouw kunnen verdragen en anderzijds randvoorwaarden aanreiken voor zones waar hoogbouw wel wenselijk is. Deze randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld oriëntatie, kwalitatieve verdichting, mobiliteit en ontsluiting,...

In het GRUP worden enkele locaties aangeduid waar aan verticalisering gedaan kan worden. Dit is het geval voor het woonprojectgebied en enkele delen van de steenwegontwikkeling. In de toelichtingsnota [...] is opgenomen dat de hoogbouwnota rekening houdt met een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen buiten de stadswallen. Bij artikel 1B is dit echter niet coherent toegepast, aangezien een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen mogelijk is, wat niet strookt met de visie in de hoogbouwnota. Om in lijn te zijn met het GRS is het van belang dat dit duidelijk gemotiveerd wordt binnen de hoogbouwnota.

[...]

Besluit

Het gemeentelijk RUP Zuiderring, wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

Voorwaarden:

- Het is aangewezen de relatie met de visie binnen de (middel)hoogbouwnota te verduidelijken.”

11.1. In haar zitting van 14 april 2020 bespreekt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de stad Ieper (hierna: Gecoro) de ingediende bezwaarschriften en brengt zij een advies uit.

11.2. Met verwijzing naar het advies van de deputatie adviseert de Gecoro het volgende:

“De Gecoro vraagt dat de ontwerper dit nader verduidelijkt in de toelichtende kolom van de STV 1B.”

11.3. Zoals blijkt uit het verslag, heeft de Gecoro het advies van de deputatie als volgt besproken:

“De Gecoro heeft kennis van het gegeven dat de stad Ieper ondertussen bezig is met de studie Groenellobbenplan en Middelhoogbouwnota.

Een eerste aanzet van deze studie werd ondertussen toegelicht aan de Gecoro en een afgevaardigde van de (oude samenstelling) Gecoro zetelt in de stuurgroep [...].

Volgens de planning wordt het studiewerk toegelicht aan de Gecoro in een volgende zitting van 14 april 2020.

De Gecoro wenst te benadrukken dat de opmaak van de studie ‘groenellobben en middelhoogbouwnota’ moet zorgen voor een onderbouwd ontwikkelingskader voor Ieper waarbij het versterken van de groene lobben op een slimme wijze wordt gekoppeld aan verdichtingsopgaves.

In die zin dient de studie beschouwd te worden als een handleiding en als een richtinggevend document moet gehanteerd worden. Gezien de status van deze studie en gezien deze nog niet is gefinaliseerd, kan derhalve geen uitspraak worden gedaan of het voorontwerp-RUP er al dan niet mee strookt.”

12.1. Bij besluit van 6 juli 2020 stelt de gemeenteraad van de stad Ieper het gemeentelijk RUP ‘Zuiderring’ definitief vast. Dit is het bestreden besluit.

Van dit besluit wordt melding gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 1 september 2020.

12.2. De stedenbouwkundige voorschriften van het definitief vastgestelde RUP stellen onder meer:

“Art. 1: Zone voor Wonen [...]

Deelzone 1A

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen met plat dak of 3 bouwlagen plus een Dakvolume.

[...]

Deelzone 1B

[...]

Eéngesinswoningen:

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een hellend dak.

[...]

Meergezinswoningen:

- Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen waarvan de 4e bouwlaag maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvat.

[...]

Deelzone 1C

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een hellend dak.

[...]

Deelzone 1D

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een hellend dak.

[...]

Art. 2: Zone voor Woonpark

[...]

Eéngesinswoningen:

[...]

- Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen plus een dakvolume.”

IV. Ontvankelijkheid

De aangevoerde exceptie

13. In haar memorie van antwoord voert de tweede verwerende partij als exceptie aan dat verzoekers zich opwerpen “als behoeders van de groene residentiële omgeving” zodat hun beroep neerkomt op “een onontvankelijke

actio popularis”. De beweerde hinder is niet afdoende geconcretiseerd, volgt niet uit het bestreden gemeentelijk RUP en is “louter hypothetisch”.

Beoordeling

14. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoekers eigenaars en bewoners zijn van hun woonpercelen, die door de voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP – die een reglementaire aard hebben – worden herbestemd.

Alleen al op grond van die hoedanigheid hebben zij in beginsel een voldoende belang bij hun beroep.

Hetgeen de tweede verwerende partij aanvoert laat niet toe om van het voornoemde beginsel af te wijken.

15. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

16.1. In het eerste middel voeren verzoekers onder meer de schending aan van artikel 2.2.21, § 6, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

16.2. Verzoekers lichten toe dat er na het openbaar onderzoek nog een essentiële wijziging is doorgevoerd aan de voorschriften van het bestreden gemeentelijk RUP die niet gebaseerd is op de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of op enig advies van een adviesinstantie. Meer bepaald is in de woonzones van het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP een bouwlaag toegevoegd aan het aantal toegelaten bouwlagen volgens het op 4 november 2019 voorlopig vastgestelde ontwerp-RUP.

17. In haar memorie van antwoord stelt de eerste verwerende partij dat de wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften na het openbaar onderzoek er gekomen is naar aanleiding van het advies van de deputatie. Immers, de deputatie heeft er naar aanleiding van het openbaar onderzoek op gewezen dat het zaak is om de relatie met de visie binnen de (middel)hoogbouwnota te verduidelijken zodat het voorgenomen gemeentelijk RUP overeenstemt met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In navolging hiervan oordeelde ook de Gecoro dat de stad Ieper ondertussen bezig is met de studie “Groenelobbenplan en Middelhoogbouwnota” en dat de opmaak van deze studie moet zorgen voor een onderbouwd ontwikkelingskader waarbij het versterken van de groene lobben op een slimme wijze wordt gekoppeld aan verdichtingsopgaves.

18. In haar laatste memorie stelt de eerste verwerende partij dat zij volhardt in haar memorie van antwoord.

Beoordeling

19. Artikel 2.2.21. VCRO luidt:

“Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.”

20. Te dezen is na het openbaar onderzoek het aantal toegelaten bouwlagen van de woningen in de deelzones 1A, 1C en 1D, evenals van de ééngezinswoningen in de deelzone 1B en de zone voor woonpark (artikel 2) verhoogd van twee in het ontwerp-RUP naar drie in het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP.

21. Vooreerst moet worden vastgesteld dat de Gecoro geenszins geadviseerd heeft om de in het vorig randnummer bedoelde wijziging door te voeren.

Voorts overtuigt de eerste verwerende partij er niet van dat deze wijziging gebaseerd zou zijn op of zou voortvloeien uit het advies van de deputatie. Zij gaat er immers aan voorbij dat in zoverre in dit advies een suggestie kan worden gelezen om de stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP aan te passen, het gaat om een voorstel tot verlaging van het aantal toegestane bouwlagen voor meergezinswoningen in de deelzone 1B. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de plannende overheid niet is ingegaan op deze suggestie, maar het in het ontwerp-RUP voor deze meergezinswoningen toegestane aantal bouwlagen ongewijzigd heeft overgenomen in het definitief vastgestelde gemeentelijk RUP.

22. Het blijkt niet dat de in randnummer 20 bedoelde wijzigingen gebaseerd zou zijn op of zou voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit een advies van enige adviesinstantie.

23. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. De door de tweede verwerende partij gevraagde rechtsplegingsvergoeding

24. Daar de tweede verwerende partij niet als een in het gelijk gestelde partij kan worden beschouwd, wordt niet ingegaan op haar vraag om haar een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van de gemeenteraad van de stad Ieper van 6 juli 2020 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Zuiderring’.

2. Dit arrest dient te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

3. De eerste verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 1200 euro, op een bijdrage van 40 euro en op een rechtsplegingsvergoeding van 924 euro die verschuldigd is aan de verzoekende partijen gezamenlijk.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negen mei tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust, kamervoorzitter,

Jan Clement, staatsraad,

Stephan De Taeye, staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq, griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust

4.8 GEMEENTERAADSBSLUIT HERNEMING DEFINITIEVE VASTSTELLING

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

Zitting van 3 juli 2023

Aanwezig: Ann-Sophie Himpe, Voorzitter
 Emmily Talpe, Burgemeester
 Philip Bolle, Ives Goudeseune, Valentijn Despeghel, Diego Desmadryl, Dimitry Soenen, Eva Ryde, Schepenen
 Thijs Descamps, Sarah Bouton, Gaetan Dumoulin, Edouard Wallays, Danny Metsu, Evelyn Bouchaert, Andy Verkruysse, Jan Delie, Jo Baert, Peter De Groote, Stephaan De Roo, Jan Laurens, Stefaan Williams, Hans Feys, Miguel Gheysens, Peter Dehaerne, Sam Vancayseele, Diederik Vandenbilcke, Nancy Six, Saskia Dehollander, Raadsleden
 Sven Geldof, Algemeen directeur wnd.
 Afwezig: Miet Durnez, Raadslid
 Verontschuldigd: Patrick Benoot, Schepen
 Katrien Desomer, Raadslid

GR/2023/185	Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring met inbegrip van planMERscreening – RUP_33011_2014_00029_00001 - Definitieve vaststelling - herneming
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

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

	en in toepassing van art. 2.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is op 17 mei 2019 de ontheffing van de planMERplicht op gevraagd voor het GRUP Zuiderring – dossiernummer SCR118079. Na enkele aanvullingen en aanpassingen, is via besluit van 25 september 2019 ontheffing verleend door het team Mer en is gesteld dat er geen plan-MER moet opgesteld worden voor voorliggend RUP.
Voorlopige vaststelling	Op 4 november 2019 werd het ontwerp GRUP Zuiderring voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.
Adviesvraag	Op 26 november 2019 werd advies gevraagd aan de deputatie en aan departement omgeving.
Openbaar onderzoek	Het openbaar onderzoek werd gehouden vanaf 2 december 2019 tot en met 1 februari 2020 om 12h00.
Eindadvies Gecoro	De Gecoro verleende zijn eindadvies ten aanzien van de resultaten van het openbaar onderzoek op 14 april 2020.
Definitieve vaststelling	Op 6 juli 2020 werd het GRUP Zuiderring definitief vastgesteld door de gemeenteraad.
Publicatie Belgisch Staatsblad / website	Het GRUP Zuiderring werd gepubliceerd op 1 september 2020.
Arrest Raad van State	De Raad van State heeft in de zaak A. 232.153/X-17.830 het arrest nr 256.473 van 9 mei uitgesproken waarbij het gemeenteraadsbesluit tot definitieve vaststelling van het GRUP Zuiderring werd vernietigd.
Publicatie Belgisch Staatsblad / website	Het arrest werd gepubliceerd op 2 juni 2023.
Herneming van de procedure tot voor de definitieve vaststelling	De procedure van het GRUP kan worden hernomen tot voor de definitieve vaststelling, dit impliceert dat het GRUP Zuiderring met aanpassing conform het arrest opnieuw voorgelegd kan worden aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.
Goedkeuring GRUP Zuiderring	Op 12 juni 2023 werd het ontwerp van GRUP Zuiderring aangepast teneinde deze opnieuw voor te stellen aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

Juridische grondslag en bevoegdheden

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

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

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

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

Feiten, context en informatie

Situering

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

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

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

Aanleiding van het planinitiatief.

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

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

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

Het nieuwe RUP Zuiderring (plan-ID: RUP_33011_214_00029_00001) zal zo ook ruimtelijk aansluiten op de omgevende RUP's Kruiskalsijde II (2003) en Kasteelwijk (2007).

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

Gezien de inbedding van de activiteiten in de grotere ruimtelijke structuur van de stad, het bestaand gebruik en de ligging in het stedelijk gebied, wordt de bestemming van de zones niet in vraag gesteld. Een 'stedelijk gebied' betreft immers een zone waar intense ruimtelijke, culturele, en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten verlenen, werken, recreëren ...). Het is het gebied waar bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren.

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

- Voor het noordelijke deel, bestemd in gebruik voor wonen, betreft dit een 'slimme en kwalitatieve verdichting'.
- Voor bedrijvigheid omvat dit een 'versterken van bedrijvigheid met een zuinig en kwalitatief ruimtegebruik'.
- De sportzone vereist een 'landschappelijke inpassing' ter hoogte van het scharnierpunt (met een visuele relatie) tussen het middeleeuws vestingslandschap en open ruimtegebied met de Verdrongen Weide en Vijver van Zillebeke.
- De zone gelegen in het buitengebied (cluster 5) behoudt eveneens zijn bestemming en omvat louter een actualisatie van de voorschriften. De zone omvat immers enkel de Zuiderring/N37 en een 10m brede strook die ruimtelijk en functioneel aansluit bij het groter zuidelijk gelegen open ruimtegebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 55ha.

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

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

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

Op te heffen voorschriften

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

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

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

- VK01_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- VK01_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- VK01_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- VK01_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009

- VK01_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016.

Register planbaten en plan-, kapitaal en gebruiksschade.

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

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

Voorontwerp grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften

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

Plenaire vergadering

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

Ontheffing voor de plan-MER plicht van het RUP Zuiderring (dossiernummer SCR118079)

In toepassing van artikel 4.2.3. van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid voor de planmilieueffectrapportage en in toepassing van art. 2.2.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd op 26 september 2019 de ontheffing van de planMERplicht voor het GRUP Zuiderring ontvangen – dossiernummer SCR118079.

Voorlopige vaststelling

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

Openbaar onderzoek

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

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

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

Eindadvies GECORO - Definitieve vaststelling gemeenteraad

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

Het advies van de GECORO werd op 20 april 2020 overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen met het doel het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bij te sturen naar een ontwerp dat voor definitieve vaststelling werd voorgelegd aan de gemeenteraad van 6 juli 2020.

Arrest Raad van State

Het arrest van de Raad van State van 9 mei 2023 tot vernietiging van het definitief vaststellingsbesluit van de gemeenteraad betekent dat de procedure voor definitieve vaststelling kan worden hernomen. De motivatie voor de vernietiging lag in het verhogen van het aantal bouwlagen voor de grondgebonden woningen van 2 naar 3 bouwlagen en dit na het openbaar onderzoek. Bedoeling was om de voorschriften van het GRUP in overeenstemming te brengen met de visie tot densifiëring van het bestaand woonweefsel zoals beschreven in de Inspiratiegids voor een kwalitatieve groei van de stad Ieper. Het advies van de provincie dat tijdens het openbaar onderzoek werd ontvangen gaf aan dat het GRUP zich diende te conformeren met de visie uit de Inspiratiegids, doch bepaalde niet letterlijk dat er een verhoging van het aantal bouwlagen vereist was.

Bijsturing ontwerp GRUP Zuiderring voor herneming definitieve vaststelling

N.a.v. het arrest werd het GRUP Zuiderring aangepast om te remediëren aan het voorwerp dat aanleiding gaf tot de vernietiging. Dit betekent dat het aantal bouwlagen voor grondgebonden woningen in zone voor wonen en zone voor woonpark aangepast wordt naar 2 bouwlagen met een dakvolume. Het verhogen van het aantal bouwlagen voor een grondgebonden woning van 2 naar 3 bouwlagen bereikt immers niet rechtstreeks de in de Inspiratiegids beoogde densifiëring. Daarnaast

wordt ook het publiek toegankelijk karakter van het park art. 10 nader geduid bij ontwikkeling van parkgebied dat met het GRUP als woonpark wordt bestemd zoals bedoeld met de stedenbouwkundige voorschriften die uitvoering geven aan de visie, bepaald in het GRS alsook op pag. 105-107 van de toelichtingsnota.

De inhoudelijke aanpassingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zuiderring t.o.v. het voorontwerp dat voorlopig vastgesteld werd, worden als volgt samengevat.

- Art. 0 Algemene bepalingen

- Bij elke vergunningsaanvraag met betrekking tot het optrekken van een bouwvolume met 3 bouwlagen of een kroonlijsthoogte van meer 9m i.p.v. 15 m moet een schaduwstudie toegevoegd worden om het effect op de omgeving te kunnen beoordelen.

- Art 1 Zone voor wonen

- De verwijzing naar de Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper wordt geactualiseerd op basis van de goedgekeurde versie (pag 83 van de toelichtingsnota) waarbij de bouwhoogte langs invalswegen dient afgestemd op de specifieke context.
- Voor deelzone 1A wordt de minimale tuindiepte van 8 m geschrapt gezien de feitelijke toestand dit niet toelaat.
- Voor deelzone 1B wordt de term omplooiën verduidelijkt (geen wachtmuur met gevelarchitectuur richting begraafplaats). Groenvoorziening: De onbebouwde ruimte bij een eventueel meergezinsproject dient minstens 50% groen te blijven. Extra duiding dat de zachte verbinding tussen de Meenseweg en de achterliggende zone voor woonpark in de inrichtingsnota gekaderd dient te worden voor de gehele zone 1B.
- Het aantal bouwlagen voor grondgebonden woningen blijft behouden op 2 bouwlagen met een dakvolume.

- Art. 2. Zone voor woonpark

- De ontsluiting van het woonpark kan binnen de zone voor park (art. 10) voorzien worden, indien de kwaliteit van het woonpark niet gehypothekeerd wordt. Het voorzien van een laterale ontsluiting is eventueel ook mogelijk.
- De uitbreidingsmogelijkheden voor de erfgoedwoningen Meenseweg 142 en 144 werden verruimd van maximum 20% naar 1/3 van het oorspronkelijke volume. De uitbreiding dient met respect te gebeuren voor het erfgoed.
- Het aantal bouwlagen voor grondgebonden woningen blijft behouden op 2 bouwlagen met een dakvolume.
- Het integraal publiek toegankelijk zijn van het park onder artikel 10 'zone voor park' met de ontwikkeling van het deel park dat middels dit PRUP bestemd werd naar woonpark wordt, zoals bepaald in de partiële herziening van het GRS alsook in de toelichtingsnota van het PRUP extra geduid.

- Art. 4. Zone voor huisnijverheid

- Het verordenend voorschrift met betrekking tot een dubbele ontsluiting voor het wonen en de bedrijvigheid wordt geschrapt.
- De stedenbouwkundige voorschriften laten een inplanting van de bebouwing tot op de achterkavelgrens toe.
- De buffer op grond Picanol wordt doorgetrokken over een breedte van 10 m waar deze grenst aan art. 4.
- De hoogte van de bedrijfsgebouwen werd aangepast van maximaal 12 m naar 8 m.
- De bedrijfswoning dient fysisch aan te sluiten met het bedrijfsgebouw, de minimale overlapping met 8 m werd geschrapt..

- Art. 6 Zone voor bedrijvigheid

- De mogelijkheid voor een extra ontsluiting via de achterliggende zone voor huisnijverheid werd aangevuld.

- Art. 7 Zone voor regionaal bedrijventerrein

- Er werd een indicatieve ontsluiting op de Zuiderring toegevoegd volgens het rechts in – rechts uit principe. Enkel voor personenwagens in functie van het nieuwe kantorencomplex. De fietsveiligheid ter hoogte van de kruising fietspad Zuiderring dient gegarandeerd. De kosten voor aanpassing van de Zuiderring vallen ten laste van de aanvrager.
- De maximale grondoppervlakte parking werd aangepast van 20.000 m² naar 25.000 m².
- De overdrukzone verbod op hinderlijke activiteiten werd inhoudelijk nader geduid waarbij de overdruk op het grafisch plan aangepast werd en het bedrijfsgebouw uitgesloten werd.

- Art. 10 Zone voor park

- Het integraal publiek toegankelijk zijn van het park met de ontwikkeling van het deel park dat middels dit PRUP bestemd werd naar woonpark wordt, zoals bepaald in de partiële herziening van het GRS alsook in de toelichtingsnota van het PRUP extra geduid.

Het aangepaste ontwerp van GRUP Zuiderring werd voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 12 juni 2023.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de gemeenteraad met 16 ja stemmen en 12 onthoudingen (de raadsleden De Roo, Laurens, Williams, De Groote, Baert, Gheysens, Feys, Dehaerne, Six, Dehollander, Vancayseele en Vandenbilcke) :

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

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

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

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

- VK01_047/1 met goedkeuringsdatum 18.04.1994
- VK01_047/2 met goedkeuringsdatum 08.09.1997
- VK01_049/1 met goedkeuringsdatum 14.10.2002
- VK01_053/3 met goedkeuringsdatum 24.03.2009
- VK01_060/1 met goedkeuringsdatum 21.11.2016

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

De Algemeen directeur wnd.,
(get) SVEN GELDOLF

De Voorzitter,
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,



Bij bevel
Algemeen directeur wnd.
SVEN GELDOLF



Voorzitter
ANN-SOPHIE HIMPE