

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

# JAN YPERMAN EN OMGEVING

STAD IEPER

---

Procesnota – juni 2021



# COLOFON

---

## Gemeentelijk RUP

Jan Yoerman en omgeving  
RUP\_33011\_214\_00031\_00001  
Definitieve vaststelling: procesnota  
Juni 2021

## Initiatiefnemer

Stad/coöper  
Ter Waarde 1  
8900 EPER  
tel.: 057 45 16 60  
Afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen: Sandra Debuif  
ruimtelijke ordening@eper.be  
www.eper.be

## Opdrachthouder

By Adopar  
Oudenaardsesteenweg 344  
8500 KORTRIJK  
tel.: 056 90 50 00  
Bestuurder: Bart Willeaert  
Ruimteijplanner: Pauline Adam  
office@adopar.be  
www.adopar.be

## Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 14/01/2019 - 15/03/2019  
Participatiemoment: 13/02/2019  
Plenaire vergadering: 25/09/2020  
Openbaar onderzoek: 10/03/2021-08/05/2021

# RUP JAN YPERMAN EN OMGEVING

Voor bv Adoplan,



Bart Willaert,  
Bestuurder – Ruimtelijk planner



Pauline Adam,  
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 1 februari 2021.



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 10 maart 2021 tot en met 8 mei 2021.

Namens het college,



Algemeen Directeur,  
Stefan Depraetere



De Burgemeester,  
Ermily Talpe

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 5 juli 2021.



Algemeen Directeur,  
Stefan Depraetere



De Voorzitter,  
Ann-Sophie Himpe

# INHOUD

---

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Evolutie procesnota</b> .....	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>Proces</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Actoren</b> .....	<b>9</b>
4.1	Planteam .....	9
4.1.1	Inleiding .....	9
4.1.2	Samenstelling.....	9
4.2	Adviesinstanties .....	10
4.2.1	Inleiding .....	10
4.2.2	Betrokken instanties .....	10
4.2.3	Bijkomend overleg .....	10
<b>5.</b>	<b>Processtappen</b> .....	<b>11</b>
5.1	Startnota.....	11
5.1.1	Inhoud .....	11
5.1.2	Advies, communicatie en participatie over de startnota .....	11
5.2	Scopingsnota .....	13
5.2.1	Inhoud .....	13
5.2.2	Communicatie over de scopingsnota .....	14
5.3	Voorontwerp RUP .....	14
5.3.1	Inhoud .....	14
5.3.2	Advies en penaire vergadering over het voorontwerp .....	15
5.4	Voorlopig vastgesteld RUP .....	17
5.4.1	Inhoud .....	17
5.4.2	Communicatie en advies over het voorlopig vastgesteld RUP .....	17
5.5	Definitief vastgesteld RUP .....	18
5.5.1	Inhoud .....	18
5.5.2	Recht tot schorsing door deputatie en Vlaamse Regering .....	19
5.5.3	Publicatie Belgisch Staatsblad .....	19
5.5.4	In werking treding RUP .....	19
<b>6.</b>	<b>Bijlagen</b> .....	<b>20</b>
6.1	Verslag participatimoment (13/02/2019) .....	20
6.2	Verslag plenaire vergadering (25/09/2020) .....	20
6.3	Gemeenteraadsbesluit voorlopige vaststelling (07/07/2021) .....	20
6.4	Bekendmaking openbaar onderzoek (10/03/2021) .....	20
6.5	Verslag Geconcludeerd openbaar onderzoek (26/05/2021).....	20

# KAARTEN, FOTO'S, FIGUREN, TABELLEN, SCHEMA'S

---

## Figuren

Figuur 1	Processchema geïntegreerd planeringsproces (Departement Omgeving, 2018)	5
----------	---	---

## Tabellen

Tab. 1	Evoluie van het RUP	7
--------	---------------------	---

# 1. INLEIDING

---

Met het decreet van 01.07.2016 en het besluit van de Vlaamse Regering (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 gemeentelijk RUP Jan Yperman en omgeving (plan-ID: RUP\_33011\_214\_00031\_00001). De in het rood aangeduide tekst zal gedurende het planproces verder aangevuld worden.

## 2. EVOLUTIE PROCESNOTA

---

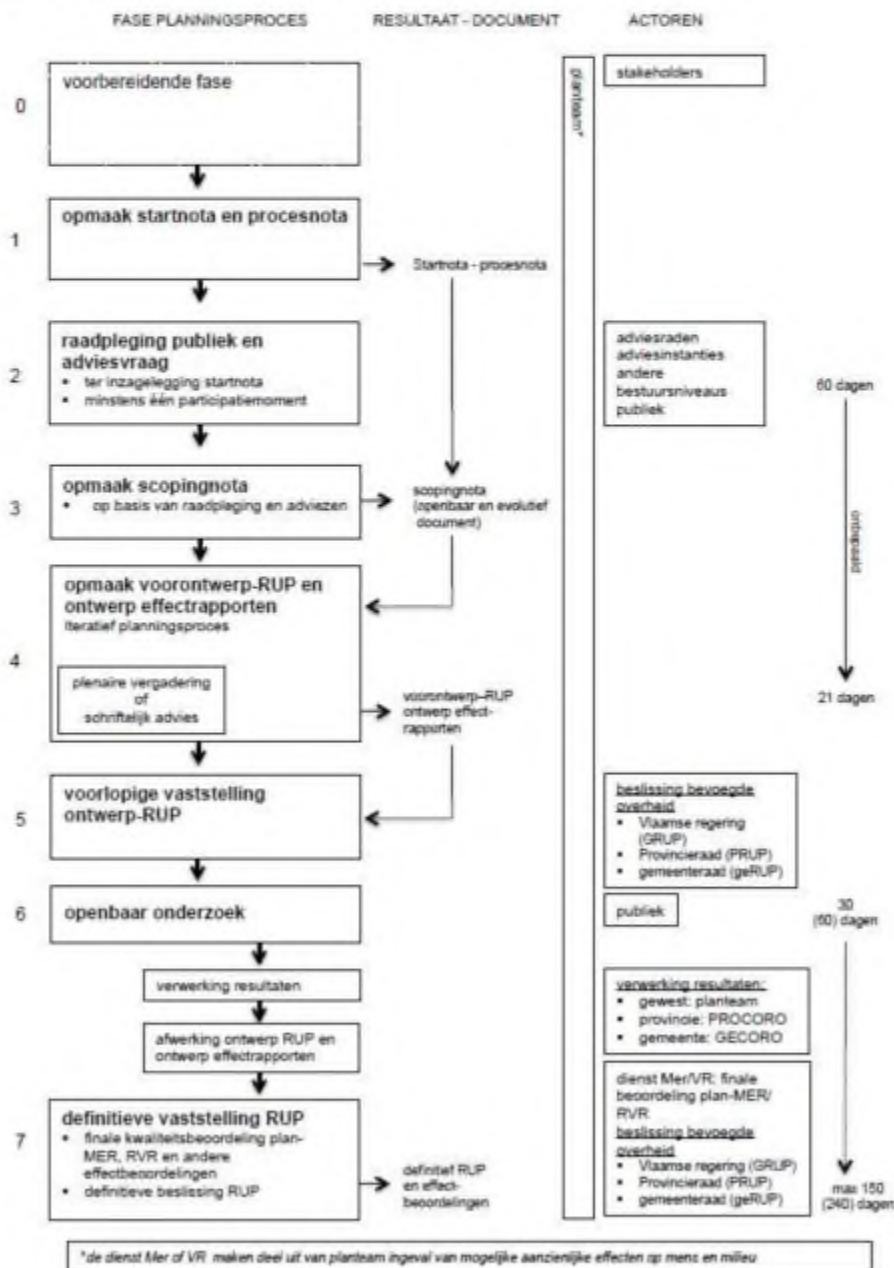
Versie 1 – december 2018	Fase ST: startfase
Versie 2 – april 2020	Fase SC: scopingsfase
Versie 3 – juli 2020	Fase VO: voorontwerp
Versie 4 – januari 2021	Fase VV: voorlopige vaststelling
Versie 5 – juni 2021	Fase DV: definitieve vaststelling

Tabel 1: Evolutie van het RUP

# 3. PROCES

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

- De startnota;
- De scopingnota;
- Het voorontwerp RUP;
- Het voorlopig vastgesteld RUP;
- Het definitief vastgesteld RUP.



Figuur 1: Processchema geïntegreerd planningsproces (Departement Omgeving, 2018)



# 4. ACTOREN

---

## 4.1 PLANTEAM

### 4.1.1 Inleiding

Cfr. artikel 2.2.3 van de VCRO is het planteam verantwoordelijk voor de opmaak van het RUP en de coördinatie van het planproces. Het team begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. De samenstelling kan variëren volgens de plandoelstelling zelf, de complexiteit van het voorgenomen RUP en de vereiste expertise die nodig is om het plan en noodzakelijke effectbeoordelingen uit te werken.

Het decreet bepaalt dat het team kan bestaan uit verschillende personen met minstens één ruimtelijk planner. Verder maakt de dienst mer deel uit van het planteam indien een plan-milieueffectrapport (plan-MER) vereist is en de dienst VR indien een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) vereist is. Het planteam is in essentie een ambtelijke groep aangevuld met externe expertise inzake ruimtelijke planning, effectbeoordelingen ...

### 4.1.2 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, dienst Ruimtelijke Ordening;
- Valentijn Seys – gemeentelijk mobiliteitsambtenaar, afdeling Openbaar Domein;
- Lieven Stubbe – diensthoofd Milieueducatie en Landschapszorg, afdeling Omgeving en Ondernemen.

Adoplan:

- Bart Willaert – zaakvoerder, geograaf en ruimtelijk planner;
- Pauline Adam – ruimtelijk planner en toegepast architect.

## 4.2 ADVIESINSTANTIES

### 4.2.1 Inleiding

De stad 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 decreet 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;
- De VCRO: artikels 2.2.1 tot en met 2.2.6 (algemene bepalingen voor RUP's) en artikels 2.2.18 tot en met 2.2.25 (gemeentelijke RUP's).

### 4.2.2 Betrokken instanties

- Het departement Omgeving
- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen
- De gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)
- Het agentschap Onroerend Erfgoed
- Het departement Landbouw en Visserij
- Het agentschap voor Natuur en Bos (ANB)
- Het agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO)
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen
- De provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen
- Het agentschap Wegen en Verkeer (AWV)
- De Lijn
- Het bestuur van de Luchtvaart van het federaal Ministerie van Verkeer en Infrastructuur
- Het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)
- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)
- Het Vlaams Energieagentschap

### 4.2.3 Bijkomend overleg

De intentie tot opmaak van het RUP Jan Yperman en omgeving en het daaraan gekoppeld mobiliteitsaspect werd op 26.11.2018 op een ambtelijk overleg besproken met AWV en MOW. In de startnota wordt naar dit overleg verwezen. Het verslag bevindt zich in bijlage 4.1 van deze procesnota.

# 5. PROCESSTAPPEN

---

## 5.1 STARTNOTA

### 5.1.1 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.

### 5.1.2 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.

### 5.1.2.1 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 digitaal en/of analoog verzonden donderdag 20.12.2018 en maandag 24.12.2018.

### 5.1.2.2 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 (aangeplakt 07.01.2019)
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad (gepubliceerd 09.01.2019)
- Een bericht in het gemeentelijk infoblad leperaktief (gepubliceerd 09.01.2019)
- Een bericht op de website van de stad leper (gepubliceerd 07.01.2019)

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:
  - o Het stadhuis van leper
  - o De website van de stad leper
- De begin- en einddatum van de raadpleging over de startnota: maandag 14.01.2019 tot en met vrijdag 15.03.2019
- De datum, het uur en de plaats waarop het participatiemoment zal plaatsvinden (zie ook punt 3.1.2.3): woensdag 13.02.2019 om 18u – AC Auris (auditorium), Ter Waarde 1, 8900 IEPER
- De wijze waarop en het adres waar de bevolking haar reacties kenbaar kan maken:
  - o Reacties kunnen schriftelijk bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen van de stad leper op het adres: stad leper, college van burgemeester en schepenen, Ter Waarde 1, 8900 IEPER
  - o Reacties kunnen digitaal bezorgd worden op volgend adres: rup@ieper.be
  - o Reacties kunnen eveneens tegen ontvangstbewijs afgegeven worden op het stadhuis van leper

### 5.1.2.3 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.

De datum, het uur en de plaats waarop het participatiemoment zal plaatsvinden (zie ook punt 3.1.2.2): woensdag 13.02.2019 om 18u – AC Auris (auditorium), Ter Waarde 1, 8900 IEPER.

#### 5.1.2.4 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 verslag van het participatiemoment wordt ter beschikking gesteld op de website van de stad.

Het verslag van het participatiemoment, de startnota en de procesnota (met eventuele aanpassingen) werden op 16.03.2019 gepubliceerd op de stedelijke website. Het verslag kan teruggevonden worden in bijlage.

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 18.03.2019.

## 5.2 SCOPINGSNOTA

### 5.2.1 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.

#### 5.2.1.1 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 Historische dorpskern Aartrijke) 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 Historische dorpskern Aartrijke 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.

#### 5.2.1.2 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.

### 5.2.2 Communicatie over de scopingnota

De stad stelt de scopingnota (met eventuele aanpassingen) en de procesnota (met eventuele aanpassingen) ter beschikking op haar website. De documenten werden op 18.06.2019 gepubliceerd op de stedelijke website.

## 5.3 VOORONTWERP RUP

### 5.3.1 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:

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

### 5.3.2 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 flexibiliteitsredenen 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.

Als er geen plenaire vergadering wordt georganiseerd, wordt een schriftelijk advies uitgebracht door de instanties binnen een termijn van 21 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 03.08.2020.

Voor dit RUP werd een plenaire vergadering georganiseerd. Deze vond plaats op 25.09.2021. Het verslag werd binnen de 14 dagen na de vergadering verstuurd, namelijk 02.10.2021, naar alle instanties die op de vergadering werden uitgenodigd. Er werden verschillende opmerkingen ontvangen van de Provincie West-Vlaanderen en Sport Vlaanderen. De adviezen en het verslag van de plenaire vergadering kunnen teruggevonden worden in bijlage.



## 5.4 VOORLOPIG VASTGESTELD RUP

### 5.4.1 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 stadsraad. 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 01.02.2021. Het gemeenteraadsbesluit is terug te vinden in bijlage.

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

#### 5.4.2.1 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 het gemeentelijk infoblad Ieperaktief.
- Een bericht op de website van de stad Ieper. Het bericht bevat volgende informatie:
- De betrokken stad: de stad Ieper.
- De plaats waar het ontwerp van het RUP en, in voorkomend geval, de ontwerp-effectbeoordelingen kunnen geraadpleegd worden:
  - o o Het stadhuis van Ieper;
  - o o De website van de stad Ieper.
- De begin- en einddatum van het openbaar onderzoek. De startdatum valt uiterlijk de dertigste dag (termijn van orde) na het verschijnen van de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad: 10.03.2021 tot 08.05.2021.
- De wijze waarop en het adres waar de bevolking haar reacties kenbaar kan maken:
  - o Reacties kunnen schriftelijk bezorgd worden aan de gemeentelijk commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) van de stad Ieper op het adres: GECORO van de stad Ieper, Ter Waarde 1, 8900 IEPER.
  - o Reacties kunnen digitaal bezorgd worden aan de GECORO van de stad Ieper op volgend adres: [gecoro@ieper.be](mailto:gecoro@ieper.be).
  - o Reacties kunnen eveneens tegen ontvangstbewijs afgegeven worden bij de stedelijke dienst Omgeving (AC Auris – ter Waarde 1 – 8900 Ieper). Maak daarvoor een afspraak via <https://afspraak.ieper.be/> of bel 057 451 673. Hierbij vermeldt u 'bezwaarschrift oteigeningsbesluit RUP Jan Yperman en Omgeving' in het onderwerp. De stad bezorgt in dat geval uiterlijk de derde werkdag na het openbaar onderzoek de bezwaren en de opmerkingen aan de GECORO.

De bekendmaking van het openbaar onderzoek is in bijlage toegevoegd. De documenten werden voor 10.03.2021 gepubliceerd op de stedelijke website.

#### 5.4.2.2 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 voor 10.03.2021.

#### 5.4.2.3 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 stadsraad. 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 26.05.2021. Het advies van de GECORO kan teruggevonden worden in bijlage.

## 5.5 DEFINITIEF VASTGESTELD RUP

### 5.5.1 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 stadsraad. 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 stadsraad over een verlenging met zestig dagen van de termijn waarin het plan moet worden vastgesteld.

Het RUP werd definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 05.07.2021.

## 5.5.2 Recht tot schorsing door deputatie en Vlaamse Regering

Het gemeentelijk RUP wordt samen met het besluit van de stadsraad 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 stad verzonden op DD.MM.YYYY.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van 30 dagen om de uitvoering van het besluit van de stadsraad 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 stadsraad over een termijn van 60 dagen, die ingaat op de dag na de verzending van het schorsingsbesluit aan de stad, 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 stadsraad onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie waarin de stad ligt, en aan de Vlaamse Regering.

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

## 5.5.3 Publicatie Belgisch Staatsblad

Als het besluit van de stadsraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP niet tijdig is geschorst, wordt de stadsraadsbeslissing 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.YYYY.

## 5.5.4 In werking treding RUP

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

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

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

## 6. BIJLAGEN

---

6.1 VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT (13/02/2019)

6.2 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (25/09/2020)

6.3 GEMEENTERAADSBSLUIT VOORLOPIGE VASTSTELLING  
(01/02/2021)

6.4 BEKENDMAKING OPENBAAR ONDERZOEK (10/03/2021)

6.5 VERSLAG GECORO NA OPENBAAR ONDERZOEK  
(26/05/2021)

6.6 GEMEENTERAADSBSLUIT DEFINITIEVE VASTSTELLING  
(05/07/2021)

## PARTICIPATIEMOMENT

### GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN JAN YPERMAN EN OMGEVING

VREDESSTAD



<b>Datum</b>	13.02.2019 (18 uur + 19.30 uur)
--------------	---------------------------------

**Methodiek:** publieke toelichting met vraagstelling

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

#### **Aanwezigen planteam:**

- stad Ieper:
  - o Philip Bolle – schepen ruimtelijke planning, omgevingsvergunningen, wonen, patrimonium, onroerend erfgoed en juridische aangelegenheden
  - o Sandra Debuf – afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen
  - o Kathy Laheye – gemeentelijk omgevingsambtenaar – afdeling Omgeving en Ondernemen
- Adoplan:
  - o Sofie Van Steenbrugge – geograaf / ruimtelijk planner
  - o Bart Willaert – geograaf / ruimtelijk planner / mobiliteitsdeskundige / zaakvoerder

**Aanwezigen publiek:** ongeveer 180 personen

#### **Inhoud:**

- Inleiding schepen Philip Bolle
- Toelichting door Sofie Van Steenbrugge
  - o Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?
  - o (nieuwe) procedure van een RUP
  - o RUP Jan Yperman en omgeving:
    - Plangebied
    - Doelstelling
    - Visie
    - Aanzet programma en onderzoeksvragen (ontwerpend onderzoek)
    - Milieueffecten
  - o Details 1<sup>e</sup> participatiemoment
- Vraagstelling

**Presentatie:** er wordt meegedeeld aan het publiek dat de presentatie online geplaatst wordt na de infovergadering: <https://www.ieper.be/bekendmaking-gemeentelijk-ruimtelijk-uitvoeringsplan-janypermanenomgeving>

#### **Vragen 18 uur:**

1. De Groenestraat wordt als sluiptweg gebruikt en het verkeer wordt ter hoogte van het kruispunt Groenstraat – Brugseweg opgehouden. Deze situatie zou nog erger worden door de sluiting van het kruispunt Briekestraat – Noorderring/N38 en de uitbreiding van het Jan Ypermanziekenhuis.  
*Antwoord:* de bedoeling is dat het verkeer maximaal via de Pilkemseweg naar de Noorderring/N38 wordt geleid. Er zal nog steeds een gespreide afwikkeling zijn voor wie richting Sint-Jan wil of moet rijden.
2. In welke richting wordt de uitbreiding van het Jan Ypermanziekenhuis voorzien?  
*Antwoord:* de startnota doet hier nog geen duidelijke uitspraak over. In eerste instantie ligt de focus op inbreiding van de gebouwen en/of parking door middel van verticaliteit zodoende maximaal de open ruimte te vrijwaren. Bij een eventuele uitbreiding lijkt voorlopig de voorkeur uit te gaan naar een noordoostelijke richting voor de schaduweffecten, echter wordt deze keuze nog niet vastgelegd en kan een uitbreiding in verschillende richtingen (concentrische uitbreiding).
3. Wat is het budget voor de geplande werken?  
*Antwoord:* er wordt benadrukt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een kader schept om vergunningen op af te toetsen aan de hand van een grafisch plan en voorschriften. Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is geen bouwplan en kent dus geen 'budgetten'.

4. Het rondpunt ter hoogte van de Dehemlaan is te klein, ook is er slechts één rijweg. De capaciteit van het rondpunt zou verhoogd kunnen worden dankzij een doorstroming vanaf de Noorderring/N38 richting stadscentrum, waardoor deze niet belemmerd worden door het stilstaand verkeer richting de Pilkemseweg.  
Antwoord: het rondpunt valt buiten de contouren van het RUP. Er wordt kennis genomen van de opmerking.
5. Wat is de termijn voor aanleg van fietspaden?  
Antwoord: het onderzoek binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal de gewenste verbindingen van en naar benoemen. Een uitvoering volgt nadien, hiervoor is nog geen termijn bekend.
6. Wat is de termijn qua realisatie van het park?  
Antwoord: met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt proactief opgetreden. Het huidige landbouwgebruik heeft zijn recht, eens de landbouwzetel binnen afzienbare tijd vrijkomt, kan de inrichting geconcretiseerd en uitgevoerd worden.
7. Hoe wordt de ontsluiting van de woonontwikkeling op de gronden familie Pype voorzien?  
Antwoord: in eerste instantie wordt gedacht om de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Brugseweg te voorzien en enkel voor het traag verkeer via de Potakker.
8. Hoeveel woningen kunnen ingepland worden op de gronden van de familie Pype?  
Antwoord: in de partiële herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan staat een minimale dichtheid van 40 woningen per hectare, dit betekent een 100-tal woningen waarnaast ook groene ruimte en ruimte voor waterbuffer een plaats moet krijgen. Dit wordt geen eenvoudige opgave.
9. Er wordt bevestigd door een bewoner van de Potakker dat zij nooit rekening hebben gehouden met dergelijke woondichtheid op de gronden van de familie Pype.  
Antwoord: anderzijds is de verdere invulling van de gronden met bedrijvigheid, cfr. het huidige BPA, niet wenselijk. Een gepaste wooninrichting wordt onderzocht, waarbij het groen en de waterbuffer prioriteit krijgt en het wonen daarop afgestemd wordt.
10. Waar komt de extra ruimte voor waterbuffering, langs weerszijden van de Bellewaerdebeek of op één locatie en hoe wordt dat voorzien?  
Antwoord: dit werd nog niet bepaald. Dit kan één of verschillende extra boezem(s) op de beek zijn, het kan ook een verbinding naar een vijver in de parkstructuur kunnen zijn of een inrichting van een bufferbekken waar water opgepompt kan worden in droge periodes ... Er wordt wel verwacht dat op meerdere locaties zal ingezet worden voor extra waterbuffering.
11. Ten zuiden van de Brugseweg vormde het landbouwland met microreliëf een natuurlijke waterbuffer. Met de recente werken werd het land als één helling geherprofileerd en vloeit het water snel af richting Brugseweg zonder captatie ter plaatse.  
Antwoord: er wordt kennis genomen van de opmerking.
12. Een bewoner van de Potakker huurt een stuk perceel dat via het huidige BPA als een zone voor openbare wegenis is ingekleurd. De vraag wordt gesteld of dit deel van de stad gehuurde grond kan worden aangekocht en eventueel een garage erop bouwen nadat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan hier een andere bestemming inkleurt.  
Antwoord: momenteel is hier nog geen zicht op.
13. Kan de bijkomende parking voor het Jan Ypermanziekenhuis ondergronds aangelegd worden?  
Antwoord: de bestaande acute vraag voor bijkomende parking dient te worden gekaderd binnen een totaalvisie op de ontwikkeling van de site. Een ondergrondse parking of een parkeertoren zou ruimtebesparend zijn. Er kan in ieder geval niet op dezelfde wijze als de huidige asfaltparking (gelijkvloers) worden uitgebreid.

#### Vragen 19.30 uur:

14. Er wordt gevraagd wie eigenaar is van de grond rond het Jan Yperman ziekenhuis en of de pachtsituatie binnenkort vrijkomt.  
Antwoord: de grond is grotendeels in eigendom van het OCMW en worden verpacht. De pachtsituatie is niet gekend.



15. Er wordt gevraagd of er ook waterbuffering voorzien wordt op de eigendom aan de westzijde van de Pijkemseweg.  
*Antwoord: er is nog geen uitsluitend over de locatie van de waterbuffering. Dit zou op meerdere plaatsen zijn en bij voorkeur (deels) stroomopwaarts.*
16. De Schaartjesbeek dient goed onderhouden te worden om hier de nodige bufferruimte te garanderen. Een beek met een breed stroomprofiel zal bij de inkokering tegengehouden worden (bottle-neck).  
*Antwoord: dit zal in nauw overleg met de provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen moeten worden onderzocht omdat de Bellewaerdebeek een provinciale waterloop is. Er dient ook rekening gehouden worden met het hergebruik van water door de landbouwers.*
17. De aanleg van een fietspad langs de Bellewaerdebeek is positief. Het bestaande fietspad moet verbeterd worden, dit pad heeft momenteel veel last van boomwortels.  
*Antwoord: er wordt kennis genomen van de opmerking.*
18. Verkeerstellingen gaven aan dat 70% van het verkeer in de omgeving afkomstig is van het Jan Ypermanziekenhuis. Hoe wordt de ontsluiting van de bezoekersparking op de Briekestraat gezien en hoe wordt de parking voor het ziekenhuis geregeld?  
*Antwoord 1: de afwikkeling van het verkeer van het ziekenhuis zou voornamelijk via de Pijkemseweg richting de Noordring/N38 gebeuren. De kruispunten van de N38 met de lokale wegen worden in de toekomst heraangelegd, waardoor het doorgaand verkeer van de N38 niet zou moeten stoppen. Voorbeelden daarvan zijn de N31 (Expresweg) in Brugge of een ander voorbeeld in Oostende.*  
*Antwoord 2: de acute nood aan extra parking moet gekaderd worden in het totaalbeeld van de campus, verticaliteit is essentieel (ondergronds – doch zeer duur – of een parkeertoren). Indien een parkeertoren wordt geopteerd, dan zal goed onderzocht worden waar deze wordt geplaatst. Rond de bestaande parking bevinden zich een 20-tal woningen, een extra bovengrondse verdieping voorzien zou niet ideaal zijn voor de buurt.*
19. Het parkeerregime van de parking (betalend) zou herbekeken moeten worden om het parkeren in de straten door bezoekers te vermijden. Momenteel is de parkeerdruk in de Pijkemseweg (noordelijke deel) en de Briekestraat te hoog waardoor bewoners geen plaats vinden voor hun eigen wagen. Ook deze hoge parkeerdruk in de Pijkemseweg (noordelijk deel) in combinatie met de fietssuggestiestroken en de hogere intensiteit van gemotoriseerd verkeer eisen tot ongelijke situaties voor het traag verkeer vanuit het centrum naar het stadhuis.  
*Antwoord: er wordt kennis genomen van de opmerking.*
20. Een ontsluiting via de Brugseweg werd in het verleden nooit doorgevoerd. Bij een uitbreiding van het ziekenhuis kan deze ontsluiting herbekeken worden.  
*Antwoord: er wordt aangegeven dat de Brugseweg een hogere wegcategorie was.*
21. De eigendom dat als ambachtelijk perceel ingekleurd is waar de Bellewaerdebeek ingekokerd is, staat te koop. De erfdiensbaarheid ten aanzien van de Bellewaerdebeek dient gerespecteerd te worden. De eigenaar vraagt hier duidelijkheid over de eventuele inplanting van een waterbuffer en de mogelijkheid tot het bouwen. Dan zou het perceel effectief afgegraven moeten worden. De eigenaar vraagt een antwoord op korte termijn.  
*Antwoord: momenteel is het nog te vroeg om hier uitspraken over te doen.*
22. De aanpalende kavels met bedrijfsbebouwing of woonbebouwing op bedrijfsgrond zouden herbestemd kunnen worden naar wonen.  
*Antwoord: er wordt kennis genomen van de opmerking.*
23. Bij een uitbreiding in functie van woonbebouwing of in functie van het Ziekenhuis zal in een waterbuffering moeten worden voorzien op het eigen terrein. De extra buffering staat in kader van buffering op hoger niveau.  
*Antwoord: er wordt kennis genomen van de opmerking.*
24. Er wordt gevraagd om extra buffering te voorzien hogerop (stroomopwaarts) en buiten het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. De waterproblemen zijn er reeds en zullen met toekomstige klimaatwijzigingen enkel toenemen. Het verhaal van waterbuffer wordt een én-én verhaal (buffering op projectniveau – eigen buffering – en op schaal van de ruime omgeving rekening houdend met de gebieden van de Bellewaerdebeek en Schaartjesbeek waarschijnlijk zowel buiten het plangebied (stroomopwaarts) als binnen het plangebied.  
*Antwoord: er wordt kennis genomen van de opmerking. Dit wordt verder opgenomen met de provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen.*
25. Wat zijn de concrete uitbreidingsplannen voor het Jan Ypermanziekenhuis.  
*Antwoord: er wordt benadrukt dat er enkel plannen zijn om de geriatrie (modulair gebouw) te slopen in functie van een nieuwbouwvolume. Verder zijn geen verdere uitbreidingsplannen. Het is niet de bedoeling om het aantal ziekenhuisbedden te verhogen. Wel de vraag of wens om te evolueren naar een woonzorgcentrum als netwerk waar diverse vormen van zorg aangeboden worden. Dit kan ook een zeker dynamiek betekenen.*

Plenaire vergadering  
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan  
Jan Yperman en Omgeving

STAD IEPER

VREDESTAD



**adoplan.**  
MAAKT | DE | RUIMTE

<b>Datum</b>	25 september 2020 – 13h30
<b>Status</b>	
	<p>Planteam:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Adoplan: Pauline Adam, Bart Willaert <a href="mailto:Pauline.adam@adoplan.be">Pauline.adam@adoplan.be</a>; <a href="mailto:bart.willaert@adoplan.be">bart.willaert@adoplan.be</a></li></ul> <p>Stad Ieper:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schepen Philip Bolle, Valentijn Seys, Sandra Debuf, <a href="mailto:Philip.bolle@ieper.be">Philip.bolle@ieper.be</a>, <a href="mailto:valentijn.seys@ieper.be">valentijn.seys@ieper.be</a>, <a href="mailto:sandra.debuf@ieper.be">sandra.debuf@ieper.be</a></li></ul> <p>Departement Mobiliteit en Openbare Werken :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Jan Dewel <a href="mailto:jan.dewel@mow.vlaanderen.be">jan.dewel@mow.vlaanderen.be</a></li></ul> <p>Agentschap Wegen en Verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Heidi Debouvere <a href="mailto:heidi.debouvere@mow.vlaanderen.be">heidi.debouvere@mow.vlaanderen.be</a></li></ul> <p>De Lijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Daan Cools <a href="mailto:Daan.Cools@delijn.be">Daan.Cools@delijn.be</a></li></ul> <p>Agentschap Natuur en Bos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Indra Lamoot <a href="mailto:indra.lamoot@vlaanderen.be">indra.lamoot@vlaanderen.be</a></li></ul> <p>Gecoro:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Matthias Castelein (voorzitter) <a href="mailto:matthiascastelein@hotmail.com">matthiascastelein@hotmail.com</a></li></ul> <p>Sport Vlaanderen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Francis Pepermans <a href="mailto:Omgeving@sport.vlaanderen">Omgeving@sport.vlaanderen</a></li></ul>
<b>Veranschuldigd</b>	<p>Kernplanteam:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kathy Laheye, Lieven Stubbe, <a href="mailto:kathy.laheye@ieper.be">kathy.laheye@ieper.be</a>, <a href="mailto:Lieven.stubbe@ieper.be">Lieven.stubbe@ieper.be</a></li></ul> <p>Adviesinstanties:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Departement Omgeving: Julie Dalle, <a href="mailto:julie.dalle@vlaanderen.be">julie.dalle@vlaanderen.be</a></li></ul>
<b>Verslag - versie</b>	

#### Agenda

- Plenaire vergadering voorontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving.

#### Verslag

##### Voorontwerp GRUP Jan Yperman

[L:\04\\_02\\_Omgeving\\_Ondernemen\02\\_Ruimtelijke\\_Ordening\07\\_Planning\02\\_Gemeentelijk\\_RUP\34\\_GRPUP\\_JAN\\_YPERMAN\\_EN\\_OMG\01e\\_voorontwerp\\_GRPUP\20200708\\_voorontwerp\\_GRPUP](#)



Op 27 juli 2020 werd de adviesvraag in toepassing van art 2.2.20 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verstuurd.

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 via DSI en via mail:

Naam	mailadres	
Agentschap Omgeving West-Vlaanderen	<a href="mailto:bert.vanseveren@vlaanderen.be">bert.vanseveren@vlaanderen.be</a> <a href="mailto:julie.dalle@vlaanderen.be">julie.dalle@vlaanderen.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Provinciehuis Boeverbos	<a href="mailto:wouter.billiet@west-vlaanderen.be">wouter.billiet@west-vlaanderen.be</a> <a href="mailto:katrien.devreese@west-vlaanderen.be">katrien.devreese@west-vlaanderen.be</a> <a href="mailto:ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be">ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening	<a href="mailto:Gecoro@ieper.be">Gecoro@ieper.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Het Agentschap Innoveren En Ondernemen West-Vlaanderen	<a href="mailto:stefaan.baeteman@vlaio.be">stefaan.baeteman@vlaio.be</a>	Geen advies
Het Departement Landbouw En Visserij West-Vlaanderen	<a href="mailto:adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be">adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Agentschap Natuur en Bos	<a href="mailto:aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be">aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Agentschap Wonen Vlaanderen	<a href="mailto:wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be">wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be</a>	Schriftelijke bevestiging geen advies
De Lijn West-Vlaanderen	<a href="mailto:Sven.Hoverbeke@delijn.be">Sven.Hoverbeke@delijn.be</a> <a href="mailto:daan.cools@delijn.be">daan.cools@delijn.be</a>	Mondeling advies ter zitting + aanvullende mail
Bestuur van de Luchtvaart	<a href="mailto:BCAA.Airports@mobilit.fgov.be">BCAA.Airports@mobilit.fgov.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Sport Vlaanderen	<a href="mailto:info@sport.vlaanderen.be">info@sport.vlaanderen.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Provinciaal Technische Dienst Waterlopen	<a href="mailto:Liesbet.Serlet@west-vlaanderen.be">Liesbet.Serlet@west-vlaanderen.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Agentschap Onroerend Erfgoed	<a href="mailto:west-vlaanderen@onroerenderfgoed.be">west-vlaanderen@onroerenderfgoed.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Het agentschap Wegen en Verkeer	<a href="mailto:wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be">wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be</a>	Geen advies
Het departement Mobiliteit en Openbare Werken	<a href="mailto:advies.departement@mow.vlaanderen.be">advies.departement@mow.vlaanderen.be</a>	Mondeling advies ter zitting
Toerisme Vlaanderen	<a href="mailto:kennisbeheer@toerismevlaanderen.be">kennisbeheer@toerismevlaanderen.be</a>	Geen advies
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	<a href="mailto:vlarem@ovam.be">vlarem@ovam.be</a> <a href="mailto:MERadvies@ovam.be">MERadvies@ovam.be</a>	Schriftelijk advies ontvangen
Het Vlaams Energieagentschap	<a href="mailto:energie@vlaanderen.be">energie@vlaanderen.be</a>	Geen advies

#### Bespreking adviezen (toelichtingsnota, grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften)

Volgende adviezen werden ontvangen:

- Agentschap Wonen: geen advies
- DGLV en Luchtvaart BVAA Airports: voorwaardelijk gunstig advies, er dient rekening gehouden te worden met de luchtroutes binnen art. 5 (helihaven).
- Defensie: geen bezwaar
- ➔ Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan biedt reeds voldoende stedenbouwkundige voorschriften die dit advies respecteren.  
Bij de nadere aanleg / inrichting zal rekening gehouden moeten worden met dit advies.
- Agentschap Onroerend Erfgoed: gunstig advies
- ➔ De informatie rond WOI dient nagezien en aangevuld in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Gecoro:

- Een aantal advielementen uit het advies ten aanzien van de startnota werden in dit voorontwerp naar de achtergrond verschoven.
- De Uterste veste wordt aangeduid als kleinschalig landschappelijk element op het grafisch plan.
- De parking aan noordoostzijde die bijkomend kan worden ingericht binnen art. 7 valt samen met de nieuwe ontsluiting richting Groenestraat. Dit is de laatste, mogelijke uitbreiding van het parkeeraanbod.
- Agentschap Wegen en Verkeer: geen advies.
- OVAM: geen advies
- Agentschap Natuur en Bos: voorwaardelijk gunstig advies
  - Groene bestemming vraagt meer garantie voor een groene invulling (zonder groene versnippering), de stedenbouwkundige voorschriften worden in die zin aangepast. De onderscheiden functies binnen het parkgebied worden qua locatie gedifferentieerd (dit kan a.d.h.v. overdrukken), de maximale verhardingsgraad dient beperkt te worden.
  - De plancompensatie speelt voor de herbestemming naar agrarisch gebied (GRUP Campus Veurnseweg), dit dient gemotiveerd te worden in het betrokken RUP. Binnen het RUP blijft er algemeen een mooi evenwicht tussen agrarisch en parkgebied behouden. De aandacht voor de KLE's dient ingeschreven in het ruimtelijk uitvoeringsplan.
  - De parkinrichting met flexibiliteit qua inrichting, de wateropslag dient qua ideale locatie nog bepaald. Dit op vraag van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen. Voor de invulling van het park zou stadslandbouw / volkstuinten geschrappt worden na nader inzicht op basis van de lopende ontwerpvoering. De groenzone zal ingericht worden voor groene verblijfsruimte met ruimte voor water.
  - De kleine opmerkingen worden bekeken in functie van aanpassing:
    - Kleur arcering
    - Planbaten/planschade na te zien.
    - ...
  - Op 18 september werd een eerste workshop gehouden om de hoofdlijnen van de inrichting van het park JY uit te tekenen.
  - Op 2 oktober wordt een tweede workshop ingepland met Liesbet Serlet van de Provinciale Technische Dienst Waterlopen teneinde de optimale waterbuffering nader te bepalen en in oppervlakte te definiëren.
  - Het inrichtingsplan parkJY (hoofdlijnen) wordt door de dienst Landschap en Groendienst in de loop van volgende week nader uitgetekend om na het overleg volgende vrijdag met de Provinciale Technische Dienst Waterlopen te finaliseren.
  - Belangrijk hierbij is dat de boezems van de Bellewaerdebeek eurotoef water zijn en hiervoor vanuit het natuurdecreet met uitvoeringsbesluit\* in principe verboden te wijzigen zijn. Dit gegeven dient opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

\* [Link naar het vegetatiebesluit.](#)

...  
**HOOFDSTUK IV [VOORWAARDEN VOOR HET WIJZIGEN VAN VEGETATIES OF KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN (verv. BVR 3 juli 2009, art. 17)]**

**AFDELING 1 [BESCHERMINGSBEPALINGEN (ver. BVR 3 juli 2009, art. 17)]**

**Artikel 7. (08/01/2016- ...)**

*Onverminderd het bepaalde in artikel 9 van het decreet, is het wijzigen van de volgende vegetaties of kleine landschapselementen en hun vegetaties verboden :*

*1° holle wegen;*

*2° graften;*

*3° bronnen;*

*4° historisch permanente graslanden, met inbegrip van het daaraan verbonden microreliëf en poelen, als ze in de volgende gebieden liggen:*

*a) groengebieden, parkgebieden, buffergebieden, bosgebieden en de bestemmingsgebieden die vergelijkbaar zijn met die gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen die van kracht zijn in de ruimtelijke ordening;*

*b) een beschermd cultuurhistorisch landschap;*

*c) de speciale beschermingszones Poldercomplex (BE2500932) en Het Zwin (BE2501033), zoals aangeduid bij het besluit van de Vlaamse Executieve van 17 oktober 1988 tot aanwijzing van speciale beschermingszones in de zin van artikel 4 van de Richtlijn 79/409/E.E.G. van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand, als er voor die gebieden geen*

*afwijkende instandhoudingsdoelstellingen vastgesteld zijn op grond van artikel 36ter, § 1, van het decreet;*

*d) in een gebied waarin bij besluit van de Vlaamse Regering historisch permanente graslanden definitief zijn vastgesteld conform artikel 9bis, § 7, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. In een dergelijk gebied is het wijzigen van historisch permanente graslanden verboden als ze definitief zijn vastgesteld conform artikel 9bis, § 7, van voornoemd decreet en als ze zich bevinden in de gebieden vermeld in punt a), b) of c);*

*5° vennen en heiden;*

*6° moerassen en waterrijke gebieden;*

*7° duinvegetaties.*

- Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig advies

→ Het advies over fase 2 en het niet toepassen van het reconversiekader voor fase 2 is analoog aan de aanvulling van de provincie West-Vlaanderen in verband met de woonprogrammatische (zie verder).

- Sport Vlaanderen: negatief advies

→ De bestemming van het zuidoostelijk deel van de Golf wordt als ambachtelijke zone bestemd. Dit is conform de bestaande bestemming in de verkaveling (bedrijfsbestemming). Het BPA bepaalt een recreatieve golfbestemming, echter is de verkaveling als nadere ordening de bovenliggende bestemming. (BPA konden verkavelingen niet opheffen).

Sport Vlaanderen bevestigt dat dit perceel voor 3 holes noodzakelijk is en de uitbating hierdoor bij effectieve herbestemming in het gedrang komt.

Er wordt geconcludeerd om de eigenaar van deze percelen te contacteren. De eigenaar zou eventueel afstand kunnen nemen van de verkaveling.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt aangevuld met een motivatie.

- Departement Landbouw en Visserij, ABCO-Omgeving-West-Vlaanderen : voorwaardelijk gunstig advies

→ De pachtwet dient opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

→ De ruimte voor waterbuffering dient in eerste instantie via de het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende de vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater opgevangen. De extra waterbuffering die beoogd wordt, is echter van een ander schaalniveau gelinkt aan de Bellewaerdebeek. De locatiekeuze dient nog nader onderzocht. Ook dient de collectieve waterbuffer aan de Bellewaerdebeek gelinkt aan de meerwaarde voor de landbouw (hergebruik, beregening). Dit dient nog verder besproken te worden met de Provincie.

- Provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig advies

→ Aanvullend advies per mail:

*Ik zet onze bijkomende opmerkingen op het voorontwerp RUP Jan Yperman en omgeving hieronder op mail. Je kan me na de plenaire vergadering nog bellen om te verduidelijken indien nodig.*

*Site Yprado:*

- *Aangezien er nog bestaande bedrijvigheid aanwezig is op een deel van de site Yprado (fase 2 waarvan sprake in de voorschriften), kan het reconversiekader uit het PRS-WV hier niet op toegepast worden. Bovendien staat dit in het GRS aangeduid als bedrijvigheid. Hiervoor dient dus een motivering opgenomen worden waarom afgeweken wordt van het GRS, conform VCRO art. 2.1.2 §3. Ruimtelijk gezien zien we geen problemen, maar de motivering dient opgenomen te worden.*
- *Het is aangewezen om te werken met een afzonderlijke zone voor fase 2, waarbij de bestemming (bestaande) bedrijvigheid is, met nabestemming wonen.*
- *Voor de nabestemming naar wonen, dienen de wooneenheden uit de woonprogrammatische te komen (niet via het reconversiekader). Het is aangewezen om in de toelichtingsnota een overzicht op te nemen van de woonprogrammatische die reeds is gebruikt in andere RUP's, zodat het overzicht niet verloren geraakt.*

→ Het aanvullend advies spreekt over art. 2 – fase 2 waar het reconversiekader niet gebruikt kan worden. Dit via de bestemming bedrijvigheid met nabestemming wonen die afgenomen wordt van de netto woonprogrammatische wonen.

Dit is in tegenstelling met de eerste stellingname dat art. 2 volledig afgenomen wordt van de netto woonprogramma voor Ieper gezien de herbestemming van bedrijvigheid naar wonen. Er wordt nog contact opgenomen met mevr. Katrien Devreese:

Mail 28 september 2020:

*Zoals telefonisch besproken, gaan we akkoord met het volgende voor art. 2:*

- *Fase 1: het reconversiekader uit het PRS-WV kan toegepast worden, als we kijken naar de definitie dat dit 'volledig ingesloten ligt in het bebouwde weefsel'. Zie ook hiervoor het advies van departement Omgeving. De wooneenheden moeten niet afgetrokken worden uit de woonprogrammatie.*
- *Fase 2: aangezien er nog bestaande bedrijvigheid aanwezig is, kan hiervoor het reconversiekader uit het PRS-WV niet toegepast worden. Ruimtelijk gezien is het niet slecht gelegen, daar het aansluit bij de woonzone. De wooneenheden dienen vanuit de woonprogrammatie te komen. Aangezien deze zone in het GRS aangeduid staat als bedrijvigheid, dient hiervoor een afwijking op het GRS gemotiveerd te worden volgens VCRO art. 2.1.2 §3.*

- Provinciale Technische Dienst Waterlopen:

- ➔ Er wordt opgenomen om de erfdiensbaarheidszone te vermelden en om de nodige te verkrijgen machtigingen te vermelden.

- Departement Mobiliteit en Openbare Werken: geen advies

- ➔ Departement Mobiliteit en Openbare Werken verwijst naar het gegeven dat zij ten aanzien van de startnota reeds een advies verleenden, dit advies wordt herhaald. Bij Agentschap Wegen en Verkeer werd studiebudget voorzien voor de optimalisatie van het kruispunt N38-Pilkemseweg (ongelijkgronds). Timing: eind 2020 startoverleg studie.

- De Lijn: geen advies

- ➔ De Lijn formuleert geen bijkomende opmerkingen. Het ontwerp van plan voor de vervoerregio's op tafel ligt. De Lijn bezorgt deze info per mail.

Zoals zonet afgesproken op de plenaire vergadering mag volgende aanvulling m.b.t. het openbaar vervoer met worden bijgevoegd / aangepast in het RUP Jan Yperman.

In samenspraak met de gemeenten en De Lijn kwam Vervoerregio Westhoek in het voorjaar 2020 met een nieuw netwerkvoorstel in het kader van Basisbereikbaarheid. Deze werd voorlopig goedgekeurd in de vervoerregioraad en staat momenteel ter definitieve goedkeuring op de agenda's van de verschillende gemeenteraden.

Het plangebied wordt in het nieuwe voorstelnetwerk doorsneden door drie buslijnen:

- ➔ Lijn 94 Roeselare – Passendale – Ieper, met haltes aan het Jan Ypermanziekenhuis en aan het kruispunt Brugseweg x Groenestraat.
- ➔ Lijn 40 Torhout – Ieper, met halte aan het Jan Ypermanziekenhuis
- ➔ Lijn 20 Diksmuide – Ieper – Poperinge, met halte aan het Jan Ypermanziekenhuis

Deze lijnen bundelen tussen het Jan Ypermanziekenhuis en het Station (via Pilkemseweg en Markt) tot een sterke OV-as op een 15'-frequentie van maandag tot zaterdag.

De vaste buslijnen worden in de regio nog verder aangevuld door flexvervoer in het kader van 'Vervoer op Maat', vergelijkbaar met de huidige Belbus.

- Toerisme Vlaanderen:

- ➔ Geen antwoord.

- Agentschap Innoveren en Ondernemen:

- ➔ Geen antwoord.

- Het Vlaams Energieagentschap

- ➔ Geen antwoord.

Bijlage:

### **Adviesinstanties**

[Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen](#)

### [VCRO](#)

#### **Artikel 2.2.2.** (01/05/2017- ...)

§ 1. Er worden ruimtelijke uitvoeringsplannen op de volgende niveaus opgemaakt :

- 1° gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een of meer delen van het grondgebied van het gewest;
- 2° provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een of meer delen van het grondgebied van de provincie;
- 3° gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een of meer delen van het grondgebied van de gemeente.

§ 2. Een planningsniveau kan een planningsbevoegdheid delegeren aan een ander planningsniveau.

De delegatie, vermeld in het eerste lid, wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de delegatie vereist is. Het delegatiebesluit bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft.

De delegatie kan gecombineerd worden met een instemming als vermeld in artikel 2.2.12, § 1, derde lid, of artikel 2.2.18, § 1, derde lid.

Bij het verlenen van de delegatie, vermeld in het eerste lid, kunnen de planningsniveaus afspraken maken over de verdeling van de kosten die verbonden zijn aan de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan en van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing die in voorkomend geval uit het ruimtelijk uitvoeringsplan zal ontstaan. In voorkomend geval kan daarbij worden afgeweken van artikel 2.6.17, § 3, eerste lid, 2° tot en met 5°.

De delegatie, vermeld in het eerste lid, vervalt vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De principieel bevoegde planningsniveaus kunnen het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan later geheel of gedeeltelijk vervangen binnen hun eigen planningsbevoegdheden. In voorkomend geval wordt daarbij het beginsel dat lagere ruimtelijke uitvoeringsplannen niet mogen afwijken van hogere uitvoeringsplannen als vermeld in artikel 2.2.12, § 1, derde lid, en artikel 2.2.18, § 1, derde lid, buiten toepassing gelaten.

#### **Artikel 2.2.3.** (30/12/2017- ...)

Het ontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt door een planteam dat kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens een ruimtelijk planner.

Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

...

#### **Artikel 2.2.20.** (29/06/2019- ...)

Het college van burgemeester en schepenen stuurt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, de ontwerpen van planmilieueffectrapport, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectbeoordelingsrapporten voor advies naar de deputatie, het departement en de andere adviserende diensten. De Vlaamse Regering kan bepalen aan welke adviserende diensten het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan minstens moet worden voorgelegd. Als het plan grenst aan een andere gemeente, een andere provincie, een ander gewest of land of aanzienlijke grensoverschrijdende effecten voor mens of milieu kan hebben, zoals blijkt uit de startnota, de scopingnota of de ontwerprapporten, wordt het advies van de betrokken gemeente, de betrokken provincie, het gewest of land in kwestie gevraagd. Als het plan grenst aan of een aanzienlijk effect kan hebben op gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen, wordt het advies van de federale overheid gevraagd. Als een land, een gewest, de federale overheid, een gemeente of een provincie verzoekt om de scopingnota of de ontwerprapporten te bezorgen of al een advies heeft verleend over de startnota, wordt ook een advies gevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen om al dan niet een of meer plenaire vergaderingen te houden. Als het college van burgemeester en schepenen een plenaire vergadering organiseert met de instanties, vermeld in het eerste lid, vindt die op zijn vroegst plaats de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp door het college van burgemeester en schepenen.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengt het departement advies uit over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in artikel 2.2.23, § 2, eerste lid, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup>.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengt de deputatie advies uit, en delen de adviserende diensten, vermeld in het eerste lid, hun opmerkingen mee. De vertegenwoordigers van die instanties moeten gemandateerd zijn om een standpunt in te nemen tijdens de vergadering.

Van de plenaire vergadering wordt een schriftelijk verslag opgemaakt. Dat verslag wordt binnen veertien dagen bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig moesten zijn. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en moeten binnen veertien dagen na de ontvangst van het verslag bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Als er geen plenaire vergadering wordt georganiseerd, wordt een schriftelijk advies uitgebracht door de instanties, vermeld in het eerste lid, en door het departement binnen een termijn van eenentwintig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen kan te allen tijde beslissen om alsnog een plenaire vergadering te organiseren, ook na het ontvangen van de schriftelijke adviezen.



Al uw persoonsgegevens worden behandeld met inachtneming van de wetgeving op de privacy en de informatieveiligheid. Onze volledige privacyverklaring vindt u op

<https://www.wonenvlaanderen.be/privacy-beleid>

**Van:** noreply@omgeving.vlaanderen.be <noreply@omgeving.vlaanderen.be>

**Verzonden:** zaterdag 8 augustus 2020 0:05

**Aan:** Wegen en Verkeer <wegen.verkeer@mow.vlaanderen.be>; Adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be; meradvies@ovam.be; planning.stadsvernieuwing@aalst.be; info@onroerendergoed.be; energie <energie@vlaanderen.be>; Omgeving GOP - Advies Omgevingsplanning <advies.omgevingsplanning@vlaanderen.be>; gecoro@ieper.be; RUP Wonen <rup.wonen@vlaanderen.be>; VLAIO Ruimtelijke Economie <ruimtelijke.economie@vlaanderen.be>; omgeving@sport.vlaanderen; ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be; Adviesverlening\_Departement\_MOW <advies.departement@mow.vlaanderen.be>; kennisbeheer@toerismevlaanderen.be; ANB, AVES West-Vlaanderen <aves.wvl.anb@vlaanderen.be>; vastgoedbeheer@delijn.be; waterlopen@west-vlaanderen.be

**Onderwerp:** Uitnodiging plenaire vergadering op 25-09-2020 over het voorontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Jan Yperman en omgeving - Ieper

Geachte,

In toepassing van artikel 2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening nodigen we u uit op de plenaire vergadering over het voorontwerp van Ruimtelijk uitvoeringsplan Jan Yperman en omgeving - RUP\_33011\_214\_00031\_00001, op 25-09-2020, om 13:30 in raadszaal Auris | Ter Waarde 1 | 8900 Ieper.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering kan u uw advies uitbrengen. De vertegenwoordigers van uw instantie dienen gemandateerd te zijn voor het innemen van een standpunt tijdens de vergadering.

Het voorontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan alsook de mogelijkheid tot het opladen van uw advies (conform artikel 7 van het [besluit](#) van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017), kan u vinden in het loket van het [Digitaal uitwisselplatform Stedenbouwkundige Informatie \(DSI\)](#).

De gebruikershandleiding van het loket kan u [hier](#) raadplegen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan u [hier](#) raadplegen. Het uitvoeringsbesluit over de adviserende instanties kan u [hier](#) raadplegen.



Voor meer info kan u terecht op volgend emailadres: [rup@ieper.be](mailto:rup@ieper.be)

**Aanvraag**

Ticketnummer:	BCAA_AIRP;48520
Toegewezen aan:	Anja Barth
Status:	Te behandelen
Soort aanvraag:	Te bepalen
Afzender:	Eyckmans Peter <Peter.Eyckmans@mil.be>
Taal afzender:	Nederlands
Datum:	18/08/2020 10:35
Aan:	BCAA Airports <BCAA.Airports@mobiliteit.fgov.be>; "kelly.kreydt@mobiliteit.fgov.be" <kelly.kreydt@mobiliteit.fgov.be>
Onderwerp:	<b>GRUP Ieper, Jan Yperman en omgeving 2020</b>

**Discussie****Meta data**

Beste,

Defensie heeft geen bezwaar tegen het project.

Mvg,



Peter Eyckmans  
Adjutant-chef

DG MR - Divisie CIS & Infra

Bureel Domaniale Expertise en  
Administratie/Advice

+3224416297  
Peter.Eyckmans@mil.be

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



This e-mail and any attachments may contain sensitive and privileged information. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately by return e-mail, delete this e-mail and destroy any copies. Any dissemination or use of this information by a person other than the intended recipient is unauthorized and may be illegal.

## Kelly Kreydt

---

**Van:** Dirk Soers  
**Verzonden:** woensdag 26 augustus 2020 9:12  
**Aan:** Kelly Kreydt; Urbanisme; Bernard Decarpentrie; W m Wouters; mrci-geomatic3d@mil.be  
**CC:** Persyn, Rik  
**Onderwerp:** RE: Kelly Kreydt heeft de map GRUP Jan Yperman 2020 met u gedeeld.  
**Bijlagen:** EBYP.jpg; 20200619\_vraag tot aanpassing RUP \_ 19 06 2020 \_ JYZ.PDF

Beste Kelly

Het advies van het DGLV voor art.5 is positief onder de volgende voorwaarden:

- Er mogen geen objecten opgetrokken worden die de hindernisbeperkende vlakken doorboren zie bijlage (groen 12.5 % / paars 50% vanaf de boord van het opstijg- en landingsareaal);
- Het is aanbevolen geen noemenswaardige objecten te bouwen onder de opstijg- of landingsassen (groen op plan) en dit omdat de helihaven voorzien is voor nachtvluchten;
- Het is aanbevolen geen wandelpaden of speelinrichtingen te plaatsen direct rond het opstijg- en landingsareaal en dit om te voorkomen dat personen op de grond zouden gekwetst raken of goederen beschadigt. De helihaven is voorzien om helikopters te ontvangen (bv NH90) met een grote "downwash". De opstijg- en landingsassen bevinden zich juist boven de desbetreffende zone (zie bijlage).

## Art 5: ZONE VOOR PARK (CATEGORIE OVERIG GROEN, SUBCATEGORIE PARK)



### Bestemming:

De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een publiek landschapspark. Het park dient aangelegd te worden als een publiek toegankelijke groenzone. Dit gebied heeft ook een sociale functie en kan eventueel gebruikt worden als buitenruimtes in functie van een zorgfunctie.

Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.

Binnen de zone staat het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de ruimtelijke samenhang langs de Bellewaerdebeek centraal. De watergevoeligheid van de zone dient meegenomen te worden in het ontwerp van het park.

### Inrichting:

- In de zone geldt een bouwverbod. Behalve de volgende werken, handelingen en wijzigingen worden toegelaten voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht van de zone niet wordt overschreden:
  - o Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig voor de aanleg, het beheer en de richting van het park zijn toegelaten;
  - o Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
  - o Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
  - o De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (2) (art. 7) beschikt over een goedgekeurde helihaven. Bij de aanleg van het park dienen de aanliegroutes voor de betrokken helihaven hinderloos te blijven.
- Het landschapsrelict ten noordwesten van de N312 (Brugseweg), met name de waterstructuur langs een oude hoeve-omwalling, dient integraal bewaard te blijven en kan nooit gedempt worden.

Het publiek park kan ingericht worden met verschillende groenfuncties, zoals openbare groene caring environment, boomgaard, kleinschalig stadslandbouw, volkstuinen, waterpartijen, ...

Een gedetailleerd hoogtepian met waterstructuren dient als vertrekpunt voor het ontwerp.

Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale functie of het recreatief medegebruik van het gebied worden gerekend: een picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, informatieborden...



**Dirk Soers**

*Technical expert*

Airports | Belgian Civil Aviation Authority | 6A41 CITY ATRIUM  
FPS Mobility and Transport | Rue du Progrès 56, 1210 Bruxelles  
+32 2 277 43 21



**From:** Kelly Kreydt <kelly.kreydt@mobiliteit.fgov.be>

**Sent:** dinsdag 11 augustus 2020 14:58

**To:** Urbanisme <urba@skeyes.be>; Dirk Soers <Dirk.Soers@mobiliteit.fgov.be>; Bernard Decarpentrie <bernard.decarpentrie@mobiliteit.fgov.be>; Wim Wouters <wim.wouters@mobiliteit.fgov.be>; mrci-geomatic3d@mil.be

**Subject:** Kelly Kreydt heeft de map GRUP Jan Yperman 2020 met u gedeeld.




## Kelly Kreydt heeft een map met u gedeeld


Beste,

Gelieve advies uit te brengen voor het dossier met referentie GRUP JAN YPERMAN 2020 in bijlage.

Deze aanvraag wordt enkel elektronisch bezorgd.

Gelieve uw advies aan [BCAA.Airports@mobiliteit.fgov.be](mailto:BCAA.Airports@mobiliteit.fgov.be) te bezorgen.

 GRUP Jan Yperman 2020

 Deze koppeling werkt alleen voor de directe geadresseerden van dit bericht.

Openen

Directorate General International & Public Affairs  
Dienst: Urbanisme  
Referentie: DGI/PA/U/OT/OT/IUR-2020-0969  
Datum: zie elektronische handtekening

Secretariaat Urbanisme  
Tel: 02/206.24.42  
E-mail: urba@skeyes.be

Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer

Luchtvaart – DGLV  
Directie Luchtruim en Luchthavens en Supervisie  
**Mevrouw Anja Barth**

City Atrium – 6<sup>de</sup> verdieping  
Vooruitgangstraat 56, bus 5

1210 Brussel

**Betreft:** GRUP Jan Yperman 2020 - Ieper  
referentie: RUP\_33011\_214\_00031\_00001

Geachte,

In antwoord op uw mail van 31/07/2020, deel ik u mee dat skeyes geen bezwaar heeft tegen de hogervermelde aanvraag.

Alle gebouwen en structuren (definitief en/of tijdelijk) of het eventuele gebruik van kranen groter dan 100m AGL moeten aangevraagd worden ten laatste 1 maand voor aanvang van de werken aan de dienst Urbanisme van skeyes aangevraagd te worden. skeyes stelt hiertoe een standaard aanvraagformulier ter beschikking dat correct ingevuld en doorgestuurd dient te worden naar urba@skeyes.be.

Zie: <https://www.skeyes.be/nl/diensten/urbanisme/bouwkransen-en-tijdelijke-installaties>

Hoogachtend,

*Philippe Vandevondels*

i.o. Annabel Backs  
Head of Public Affairs

# MASTERPLAN.ZONES

## legende bouwlagen

- ① toekomst site 126.500 m<sup>2</sup>
- ② kernbebouwing
- ③ opmerkingen voorontwerp
- ④ 1. ontsluiting Groenestraat
- ⑤ 2. site hoeve Hagedoorn
- ⑥ 3. uitbreiding Oostzijde
- ⑦ 4. uitbreiding Zuidzijde
- ⑧ 5. uitbreiding Westzijde

0 25 50 75 100m

schaal: 1/2500



0558\_MAS - JY ziekenhuis-leper - Masterplan  
200616\_0558\_BAS\_-uIN - Masterplan.dwg - 17.06.20 - schaal 1/2500  
Voorstel RUP Jan Yperman



## Sandra Debuf

---

**Van:** BCAA Airports <BCAA.Airports@mobilite.fgov.be>  
**Verzonden:** woensdag 16 september 2020 10:05  
**Aan:** Sandra Debuf  
**CC:** RUP  
**Onderwerp:** RE : adviesvraag voorontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving [TICKET=BCAA\_AIRP:48037:002]  
**Bijlagen:** Advies DGLV GRUP Jan Yperman.pdf; Advies Defensie GRUP Jan Yperman 2020.pdf; Advies Skeyes GRUP Jan Yperman 2020.pdf

**Categorieën:** GRUP Jan Yperman en omgeving

Veuillez s.v.p. conserver le numéro du ticket dans le sujet de votre réponse. Merci.  
Gelieve a.u.b. het ticketnummer in het onderwerp van uw antwoord te behouden. Bedankt.

---

Beste,

Wij verlenen een **voorwaardelijk positief advies**.

De voorwaarden zoals vermeld in het advies van het DGLV dienen strikt te worden nageleefd alsook de dient er rekening gehouden te worden met het gebruik van kranen. Indien er kranen zullen gebruikt worden, dient hiervoor een aparte adviesaanvraag te worden gedaan bij het DGLV.

### Voorwaarden DGLV:

- Er mogen geen objecten opgetrokken worden die de hindernisbeperkende vlakken doorboren (zie bijlage (groen 12.5 % / paars 50% vanaf de boord van het opstijg- en landingsareaal);
- Het is aanbevolen geen noemenswaardige objecten te bouwen onder de opstijg- of landingsassen (groen op plan) en dit omdat de helihaven voorzien is voor nachtvluchten;
- Het is aanbevolen geen wandelpaden of speelrichtingen te plaatsen direct rond het opstijg- en landingsareaal en dit om te voorkomen dat personen op de grond zouden gekwetst raken of goederen beschadigt. De helihaven is voorzien om helikopters te ontvangen (bv NH90) met een grote "downwash". De opstijg- en landingsassen bevinden zich juist boven de desbetreffende zone (zie bijlage).

In bijlage kan u de subadviezen terugvinden.

*(See attached file: Advies DGLV GRUP Jan Yperman.pdf)*

*(See attached file: Advies Defensie GRUP Jan Yperman 2020.pdf)*

*(See attached file: Advies Skeyes GRUP Jan Yperman 2020.pdf)*

Met vriendelijke groeten,

**Kelly KREYDT**

Coördinator Obstakels

DG Luchtvaart - Airports

[bcaa.airports@mobilif.fgov.be](mailto:bcaa.airports@mobilif.fgov.be) (shared)

----- Original Message -----

Geachte,

Het College van burgemeester en schepenen van Ieper heeft in zitting van 27 juli 2020 het **voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Jan Yperman en omgeving** goedgekeurd.

**Planidentificatienummer : RUP\_33011\_214\_00031\_00001**

In toepassing van artikel 2.2.20 VCRO, wordt u **om advies gevraagd en wordt u uitgenodigd naar de plenaire vergadering die doorgaat op 25 september 2020 om 13h30 | raadszaal Auris | Ter Waarde 1 | 8900 Ieper.**

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Campus Jan Yperman en omgeving kan u [hier](#) downloaden. Bij dit planinitiatief wordt een onteigeningsplan opgesteld, dit plan werd ook op de one drive geplaatst, doch maakt deel uit van een parallelle procedure.

**Via DSI zal u eveneens deze uitnodiging en adviesvraag toegestuurd krijgen.**

Onderstaand vermelde instanties worden, 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.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengt u uw advies uit.

Uw advies op het voorontwerp Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jan Yperman en omgeving kan u (m.u.v. het bestuur van de Luchtvaart\*) eveneens opladen in het DSI platform.

Daarnaast kan uw advies:

- schriftelijk bezorgd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ieper op het adres: stad Ieper, College van Burgemeester en Schepenen, Auris, Ter Waarde 1, 8900 IEPER.
- digitaal bezorgd worden op volgend adres: [rup@ieper.be](mailto:rup@ieper.be)

\*Voor de federale overheid (Bestuur van de Luchtvaart) bestaat, gezien het ontbreken van toegang tot het Vlaamse platform DSI, enkel de mogelijkheid om via mail of schriftelijk het advies te bezorgen of om dit advies af te geven op de plenaire vergadering zelf.

Hoogachtend,

Sandra.

## VCRO

### **Artikel 2.2.20.** (29/06/2019- ...)

Het college van burgemeester en schepenen stuurt het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, de ontwerpen van planmilieueffectrapport, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectbeoordelingsrapporten voor advies naar de deputatie, het departement en de andere adviserende diensten. De Vlaamse Regering kan bepalen aan welke adviserende diensten het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan minstens moet worden voorgelegd. Als het plan grenst aan een andere gemeente, een andere provincie, een ander

gewest of land of aanzienlijke grensoverschrijdende effecten voor mens of milieu kan hebben, zoals blijkt uit de startnota, de scopingnota of de ontwerprapporten, wordt het advies van de betrokken gemeente, de betrokken provincie, het gewest of land in kwestie gevraagd. Als het plan grenst aan of een aanzienlijk effect kan hebben op gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen, wordt het advies van de federale overheid gevraagd. Als een land, een gewest, de federale overheid, een gemeente of een provincie verzoekt om de scopingnota of de ontwerprapporten te bezorgen of al een advies heeft verleend over de startnota, wordt ook een advies gevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen om al dan niet een of meer plenaire vergaderingen te houden. Als het college van burgemeester en schepenen een plenaire vergadering organiseert met de instanties, vermeld in het eerste lid, vindt die op zijn vroegst plaats de eenentwintigste dag na het versturen van het voorontwerp door het college van burgemeester en schepenen.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengt het departement advies uit over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in artikel 2.2.23, § 2, eerste lid, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup>.

Uiterlijk tijdens de plenaire vergadering brengt de deputatie advies uit, en delen de adviserende diensten, vermeld in het eerste lid, hun opmerkingen mee. De vertegenwoordigers van die instanties moeten gemandateerd zijn om een standpunt in te nemen tijdens de vergadering.

Van de plenaire vergadering wordt een schriftelijk verslag opgemaakt. Dat verslag wordt binnen veertien dagen bezorgd aan de instanties die op de plenaire vergadering aanwezig moesten zijn. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering, en moeten binnen veertien dagen na de ontvangst van het verslag bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Als er geen plenaire vergadering wordt georganiseerd, wordt een schriftelijk advies uitgebracht door de instanties, vermeld in het eerste lid, en door het departement binnen een termijn van eenentwintig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen kan te allen tijde beslissen om alsnog een plenaire vergadering te organiseren, ook na het ontvangen van de schriftelijke adviezen.

### **Adviesinstanties**

[Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen](#)

Naam

mailadres

Agentschap Omgeving West-Vlaanderen	Jacob Van Maerlantgebouw - VAC	Koning Albert I-laan 1/2	8200 Brugge	<a href="mailto:bert.vanseveren@vlaanderen.be">bert.vanseveren@vlaanderen.be</a> <a href="mailto:julie.dalle@vlaanderen.be">julie.dalle@vlaanderen.be</a>
Provinciehuis Boeverbos	Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit	Bus 91 Koning Leopold III laan 41	8200 Brugge	<a href="mailto:wouter.billiet@west-vlaanderen.be">wouter.billiet@west-vlaanderen.be</a> <a href="mailto:katrien.devreese@west-vlaanderen.be">katrien.devreese@west-vlaanderen.be</a> <a href="mailto:ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be">ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be</a> <a href="mailto:Gecoro@ieper.be">Gecoro@ieper.be</a>
Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening	Auris	Ter Waarde 1	8900 Ieper	<a href="mailto:stefaan.baeteman@vlaio.be">stefaan.baeteman@vlaio.be</a>
Het Agentschap Innoveren En Ondernemen West-Vlaanderen	Jacob Van Maerlantgebouw - VAC	Koning Albert I-laan 1/2	8200 Brugge	<a href="mailto:adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be">adviesvraag.westvlaanderen@lv.vlaanderen.be</a>
Het Departement Landbouw En Visserij West-Vlaanderen	Jacob Van Maerlantgebouw - VAC	Bus 31 Koning Albert I-laan 1/2	8200 Brugge	<a href="mailto:aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be">aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be</a>
Agentschap Natuur en Bos	Adviezen en Vergunningen <b>West-Vlaanderen</b>	Bus 101 Koning Albert I-laan 1/2 bus 74	8200 Brugge	<a href="mailto:wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be">wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be</a>
Agentschap Wonen Vlaanderen	VAC Jacob van Maerlantgebouw	Koning Albert I-laan 1/2 bus 93	8200 Brugge	<a href="mailto:Sven.Hoverbeke@delijn.be">Sven.Hoverbeke@delijn.be</a> <a href="mailto:daan.cools@delijn.be">daan.cools@delijn.be</a>
De Lijn West-Vlaanderen	Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties	Nieuwpoortsesteenweg 110	8400 Oostende	
Bestuur van de Luchtvaart	Directoraat-generaal Luchtvaart Dienst Luchthavens	Vooruitgangstraat 56	1210 Brussel	<a href="mailto:BCAA.Airports@mobilit.fgov.be">BCAA.Airports@mobilit.fgov.be</a>

Sport Vlaanderen	Hoofbestuur Arenberggebouw	Arenbergstraat 5	1000 Brussel	<a href="mailto:info@sport.vlaanderen.be">info@sport.vlaanderen.be</a>
Provinciaal Technische Dienst Waterlopen	Mevrouw Liesbet Serlet	Zonnebeekseweg 361	8900 Ieper	<a href="mailto:Liesbet.Serlet@west-vlaanderen.be">Liesbet.Serlet@west-vlaanderen.be</a>
Agentschap Onroerend Erfgoed	VAC Jacob van Maerlant	Koning Albert  I-laan  1-2 bus 92	8200 Brugge	<a href="mailto:west-vlaanderen@onroerenderfgoed.be">west-vlaanderen@onroerenderfgoed.be</a>
Het agentschap Wegen en Verkeer	VAC Jacob van Maerlant	Koning Albert  I-laan  1-2 bus 82	8200 Brugge	<a href="mailto:wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be">wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be</a>
Het departement Mobiliteit en Openbare Werken	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert  II-laan  20 bus 2	1000 Brussel	<a href="mailto:advies.departement@mow.vlaanderen.be">advies.departement@mow.vlaanderen.be</a>
Toerisme Vlaanderen	Afdeling Kennis en Informatiebeheer  Dienst Planning en Onderzoek	Grasmarkt 61	1000 Brussel	<a href="mailto:kennisbeheer@toerismevlaanderen.be">kennisbeheer@toerismevlaanderen.be</a>

Openbare Vlaamse  
Afvalstoffenmaatschappij  
OVAM

OVAM  
Afdeling Algemene  
Diensten  
Team Klantenbeheer

Stationsstraat 110

2800  
Mechelen

[vlarem@ovam.be](mailto:vlarem@ovam.be)

[MERadvies@ovam.be](mailto:MERadvies@ovam.be)

Het Vlaams  
Energieagentschap

Vlaams  
Energieagentschap

Koning Albert II-laan  
20 bus 17

1000  
Brussel

[energie@vlaanderen.be](mailto:energie@vlaanderen.be)

Sandra Debuf  
Afdelingshoofd Omgeving en Ondernemen



stad Ieper  
Ter Waarde 1 | BE-8900 Ieper | België  
Tel: [+32 \(0\) 57 451 665](tel:+32257451665)  
[www.ieper.be](http://www.ieper.be)

Omgeving & ondernemen

Iedereen  
Ieper

Denk aan het milieu vooraleer je dit bericht of de bijlagen afdrukt. | [Disclaimer](#)



[Disclaimer](#)



# Agentschap Onroerend Erfgoed

## Vlaamse overheid

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

T 050 24 81 50

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

## Stad Ieper

□t.a.v. Sandra Debuf – afdelingshoofd Omgeving en  
Ondernemen

Ter Waarde 1

8900 IEPER

### uw bericht van

04/08/2020

### uw kenmerk

RUP\_33011\_214\_00031\_00  
001

### ons kenmerk

4.002/33011/176.1

### bijlagen

### vragen naar/e-mail

Marika Strobbe  
[marika.strobbe@vlaanderen.be](mailto:marika.strobbe@vlaanderen.be)

### telefoonnummer

050 24 81 78  
0473 86 71 09

### datum

01/09/2020

Betreft: advies op startnota voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Jan Yperman en omgeving

Geachte heer  
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering op 25.09.2020 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP Jan Yperman en omgeving.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- beschermd zijn als monument, zijnde de Britse militaire begraafplaatsen White House Cemetery, La Brique □Cemetery n°1 en La Brique Cemetery n°2 en de houten noodwoning Brugseweg 164 ;
- opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed, zijnde Britse betonconstructie achter Brugseweg 176. ;
- opgenomen als vastgestelde archeologische zone van de historische stadskern van Ieper (zuidwestelijk deel van het plangebied, de hoek van de Brugseweg en de Bellewaerdebeek).

We verwijzen naar het eerder verleend advies van 09.01.2019 met uw kenmerk RUP\_33011\_214\_00031\_00001.



Bij de mogelijke effecten van het RUP op het onroerend erfgoed vragen we om het hogervermeld beschermd erfgoed in het plangebied te vrijwaren.

Voor de Britse betonconstructie achter Brugseweg 176 opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed vragen we om een grondige afweging te maken in functie van behoud.

Bij het luik archeologie ontbreken de gegevens met betrekking tot het WO I erfgoed en ook de mogelijke effecten op dit oorlogspatrimonium ; een meer gedetailleerde uitwerking van het archeologisch erfgoed is voorwerp van de archeologienota bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Voor de discipline 'landschap, cultureel erfgoed en archeologie' wordt geen significant negatief effect verwacht voor zover het plan rekening houdt met de hogervermelde opmerkingen.

Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 25.09.2020.

Met vriendelijke groeten

Halewijn Missiaen  
Directeur Beheer regio West

**Vlaamse overheid**  
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92  
8200 BRUGGE (SINT-MICHIELS)  
T 050 24 81 50  
[www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be)

Stadsbestuur Ieper  
Ter Waarde 1  
8900 IEPER

<b>uw bericht van</b> 20/12/2018	<b>uw kenmerk</b> RUP_3301L_214_ 00031_00001	<b>ons kenmerk</b> 4.002/33011/99.501	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> Marika Strobbe marika.strobbe@vlaanderen.be		<b>telefoonnummer</b> 050 24 81 78	<b>datum</b> 09/01/2019

Betreft: advies over de startnota GRUP Jan Yperman en omgeving.

Geachte heer  
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving de adviesvraag over de startnota Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jan Yperman en omgeving op 20 december 2018.

Voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie zijn er de volgende bemerkingen: Bij de mogelijke effecten van het RUP op het cultureel erfgoed (5.5.3.2.) vragen we om alle beschermde monumenten in het plangebied te vrijwaren, zijnde de als monument beschermde White House Cemetery, La Brique Cemetery n°1 en houten noodwoning Brugseweg 164.

Voor de Britse betonconstructie achter Brugseweg 176 opgenomen als vastgesteld bouwkundig erfgoed vragen we om een grondige afweging te maken in functie van behoud.

Bij het luik archeologie ontbreken de gegevens met betrekking tot het WO I erfgoed en ook de mogelijke effecten op dit oorlogspatrimonium.

### Conclusie

Het agentschap Onroerend Erfgoed vraagt om het plan aan te passen aan de bovenvermelde bemerkingen zodat de milieueffecten niet als "aanzienlijk" beschouwd worden voor onroerend erfgoed en de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Met vriendelijke groeten

Mira Van Olfmen  
Provinciaal Directeur

ADVIES  
VOORONTWERP

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN **JAN YPERMAN en omgeving**

Planidentificatienummer : RUP\_33011\_214\_00031\_00001

DATUM  
8 september 2020

Versie

1) 20200818\_GECORO Préadvies van de werkgroep  
2) 20200809 - ontwerpadvies opgemaakt tvv de plenaire vergadering van vrijdag 25 september 2020 – 13.30 uur – raadzaal Auris Ieper.

WERKGROEP

1. Ignace De Ro
  2. Lieven Stubbe
  3. Matthias Caselein
  4. Peter Pillen
  5. Dominiek Huits
  6. Pierre-Paul Lambert
- Kathy Laheye (verontschuldigd)

Status

- Ontwerp  
 Goedgekeurd

## 1 JURIDISCHE GROND

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

Dit advies wordt overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen t.a.v. de plenaire vergadering van maandag 25 september 2020 – 13.30 uur – Raadzaal Auris, ter Waarde 1 – 8900 Ieper. De voorzitter is afgevaardigd door de GECORO en zal aanwezig zijn op de plenaire vergadering en het advies van de GECORO toelichten.

## 2 Historiek bespreking GECORO

Het dossier werd geagendeerd aan de GECORO in zitting van:

- dinsdag 14 november 2017 (RUP Brugseweg-Potyze - WVI)
- dinsdag 12 december 2017 (RUP Brugseweg-Potyze - WVI)
- dinsdag 8 mei 2018 (wijziging opdracht – Adoplan)
- dinsdag 11 september 2018
- dinsdag 9 oktober 2018
- dinsdag 13 november 2018
- dinsdag 12 februari 2019
- dinsdag 12 maart 2019
- dinsdag 10 september 2019
- dinsdag 12 oktober 2019
- dinsdag 24 maart 2020
- dinsdag 12 mei 2020
- dinsdag 9 juni 2020
- dinsdag 11 augustus 2020

	De GECORO bracht in <a href="#">zitting van 12 maart 2019 een advies uit over de startnota van het RUP</a> . De besprekingen en de opvolging van het dossier kan gevolgd worden op de <a href="#">One Drive</a> van de GECORO
<b>3</b>	<b>Inhoud RUP</b>
	<p>Het voorwerp van advies behelst het volgend document:  <a href="#">Stad Ieper – gemeentelijk RUP Jan Yperman en omgeving – Planid: RUP_33011_214_00031_00001</a>  bestaande uit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <a href="#">onteigeningsplan</a></li> <li>2. <a href="#">grafisch plan</a></li> <li>3. <a href="#">grafisch register</a></li> <li>4. <a href="#">stedenbouwkundige voorschriften</a></li> <li>5. <a href="#">procesnota</a></li> <li>6. <a href="#">toelichtingsnota</a></li> </ol> <p>Met het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal herzien en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien.</p>
<b>4</b>	<b>Opmerkingen en bezorgdheden</b>
4.1.	<u>Algemene opmerkingen</u>
	<p>De GECORO wenst in eerste instantie het studiebureau Adoplan te bedanken voor haar werkzaamheden.</p> <p>Vervolgens wenst de GECORO mee te geven dat haar advies omtrent het voorontwerp moet gelezen worden in het licht van de uitgangspunten en de doelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ieper (GRS), waarvan de partiële herziening werd goedgekeurd op 8 maart 2018.</p> <p>Concreet kan gewezen worden op een gebrek in het noordelijke gedeelte van de stad van groenvoorzieningen en watervoorzieningen. Bijgevolg is er nood aan een ruimte die kan uitgroeien tot een 'caring environment', waarbij functies van wonen, werken, zorgen en ontspannen, kunnen 'vegeteren' door hun historisch waardevolle achtergrond.</p> <p>De GECORO pleit, ten behoeve van een duurzame ontwikkeling en integratie van het projectgebied, voor een maximale 'aansluiting met' / 'ontsluiting via' de groen-blaauwe as van de kanaalzone, desgevallend via de (her)aanleg van trage wegen en waterverbindingen.</p>
4.2.	<u>Bezorgdheden</u>
	<p>De GECORO betreurt dat een aantal belangrijke aandachtspunten uit haar advies dd. 12 maart 2019 t.v.v. de startnota (<a href="#">zie advies over de startnota</a>), niet of minstens onvoldoende bewaard zijn gebleven in het voorontwerp.</p> <p>De GECORO wenst dan ook uitdrukkelijk te verwijzen naar haar uitgebreide standpunt zoals geformuleerd m.b.t. de startnota, hetwelk zij integraal als hernomen beschouwt.</p> <p>Specifiek kunnen de bezorgdheden van de GECORO als volgt worden samengevat:</p> <p><u>1) GROEN.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwijzing naar artikel 5.</li> <li>• Ten eerste stelt de GECORO vast dat dit artikel een eerder monotoon karakter heeft gekregen, terwijl in het advies startnota volop de kaart werd getrokken van een diversiteit van functies. De volgende suggesties worden (opnieuw) gedaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <u>Ziekenhuisbehoefte: curatieve tuin - kruidentuin</u></li> <li>○ <u>Dorpspark Ieperozerie</u></li> <li>○ <u>Ruimte voor voedselproductie:</u></li> </ul> </li> </ul>

- Pluktuin
- Voedselbos
- Boomgaard
- Voorkeur voor gemeenschappelijke exploitatie (niet in één hand verenigen)



De fietsverbinding tussen de Brugseweg en de Groenestraat is een interessante verbinding, belangrijk is dat ook het ziekenhuis Jan Yperman voor fietsers rechtstreeks ontsloten kan worden richting centrum / Bellewaerdebeekpad. Een meervoudige fietsontsluiting in verschillende richtingen, bv kerkomgeving, ... is wenselijk. Dit dient nader geduid in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Er wordt hiervoor verwezen naar de beschrijving in het advies van de Gecoro ten aanzien van de startnota GRUP Jan Yperman en Omgeving:

*Een vlotte fiets en wandelverbinding is pas geslaagd als de fietser/wandelaar /omwonenden de kortste weg kan nemen en een einddoel/eindbeeld voor ogen heeft. Als het bestaande pad niet aan deze criteria voldoet, bestaat de kans dat dit pad door de fietser/wandelaar/omwonenden als oninteressant wordt beschouwd en dus zelden gebruikt zal worden.*

*Een goed alternatief van noord-zuid gerichte recreatieve verbinding wordt gezien tussen achterliggende gebouwen ziekenhuis en Bellewaerdepad ter hoogte van site Yprado. In dit tracé kan dan ook aangetakt worden op de militaire begraafplaats langs de Brugseweg. Goed idee om site ziekenhuis ook voor fietser/recreant bereikbaar/doorwaadbaar te maken en aan te sluiten op de nieuwe noord-zuid trage as tussen site ziekenhuis en pad langs Bellewaerdebeek.*

De toegangsweg op de westzijde van art. 5 met aantakking op de Pilkemseweg tussen art. 7 (het kinderdagverblijf Jan Yperman) en art. 1 (woonbebouwing Pilkemseweg) kan worden aangeduid als te bestendigen parkontsluiting.

- Ten tweede stelt de GECORO voor om de trage wandel- en fietsverbinding tussen de Brugseweg en de Zonnebeekseweg te lezen als een indicatieve aanduiding waar het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften voldoende duiding geven aan de opzet. Aanvullend is het landschappelijk waardevol, historisch significant en ecologisch verankerd om een trage verbinding te realiseren langs de Uterste veste (schaartjesbeek). Bovendien zou dit de bevoeiing van de Schaartjesbeek voor de toekomst veilig stellen. Aandachtspunten zijn de aantakking op de Zonnebeekseweg waar de private eigendom dicht gebouwd is ter hoogte van de overwelling. Ook aan de Brugseweg zou een aantakking op het Bellewaerdebeekpad onderzocht moeten worden zonder hierbij de toegang tot de landbouwpercelen te kruisen.

De GECORO ziet dit als de laatste kans om dit historische waardevol natuurlandschap te redden. Er is reeds veel schade aangericht aan dit reliëf. De trage weg wordt gesuggereerd door de dikke groene lijn die wordt getekend op onderstaande luchtfoto (bron: geopunt.be).

De GECORO dringt er dan ook absoluut op aan om het artikel 4 gedeeltelijk in te perken door het gebied links van deze groene lijn tot artikel 5 te herbestemmen en dus 'groen' in te kleuren met bijhorende voorschriften.). De GECORO adviseert hierbij om een zone langs beide zijden van een aantal meter mee in te kleuren zodat minstens ten dele de hoogte van de historische stadswal kan hersteld worden en bovendien verstevigd worden via de aanleg van een houtkant of gelijkaardig.



De suggestie wordt gegeven om ook tussen het Bellewaerdebeekpad en de Sint-Bartholomeusstraat een fietspad toe te laten binnen art. 4.

## 2) WATER. Problematiek van de Bellewaerdebeek

- De GECORO stelt vast dat het debiet stroomopwaarts beter moet afgesteld worden: er is te veel water bij zware regenval en er is te weinig water bij droogteperiodes. De hoge landen beperken de mogelijkheden van waterbuffering. Echter ligt dit buiten het plangebied. Ondanks de beperkingen van het landschap, moeten alle mogelijkheden van waterbuffering en waterberging evenwel aangewend worden of althans voor de toekomst gevrijwaard blijven.
  - Bij voorkeur waterbuffering 'rechts' voorzien aan zijde Kruiskalsijdestraat
  - Artikel 4 moet voldoende open geformuleerd worden zodat privaat initiatief voor waterbuffering mogelijk is.
- De GECORO doet de suggestie om de oude omwalling van het leprozenhuis te gebruiken om diverse waterpoelen te bevoorraden in de zone van art. 5
- In de omgeving van artikel 10 moet absoluut ingezet worden op waterinfiltratie en waterberging



### 3) GESCHIEDENIS.

- De GECORO is grote voorstander om de oude wal van de middeleeuwse leprozie (cf. archeologisch onderzoek) als as voor het waterlandschap te nemen en in elk geval als historisch en landschappelijk waardevol element in rekening te brengen. Eventueel kan die oude omwalling gevoed worden via dakwaterafvoer van de omliggende gebouwen.
- In combinatie met de heropwaardering van de 'uterste vesten' (zie hierboven) lijkt het de GECORO zeer interessant om trage wegen, landschapselementen en zichtassen met elkaar te verzoenen, waarbij eventueel historische duiding kan voorzien worden op infobordjes.

### 4) RUIMTELIJK RENDEMENT.

- Bij voorkeur herleiden of supprimeren van de zgn. 'doktersparking' in het noordoosten ten voordele van verticale uitbreiding van de parkeermogelijkheden zodat de ontwikkeling van de hoevesite een maximale landschappelijke meerwaarde kan genereren
- De GECORO betreurt enigszins dat het ontwerp een nogal harde scheidingslijn heeft getekend tussen de site Jan Yperman en de groenzone errond. Er mocht gerust meer 'doorwaadbaarheid' van de diverse zones worden gesuggereerd op de plannen.

### 5) MOBILITEIT.

- Een 'functionele' fietsroute vanuit de stad naar het ziekenhuis in Sint-Jan ontbreekt hier toch wel, gelet op de opwaardering van het landschap en de bijkomende werkgelegenheid in de toekomst.
- In elk geval dient erover gewaakt te worden dat de 'groene buffer' of 'corridor van open ruimte' tussen het stadscentrum en het dorp Sint-Jan wel voldoende ontsloten wordt via trage wegen en verbindingsslussen mogelijk worden tussen de 'gemotoriseerde scheidingslijnen' van de Brugseweg en de Zonnebeekseweg.

### 6) WONEN.

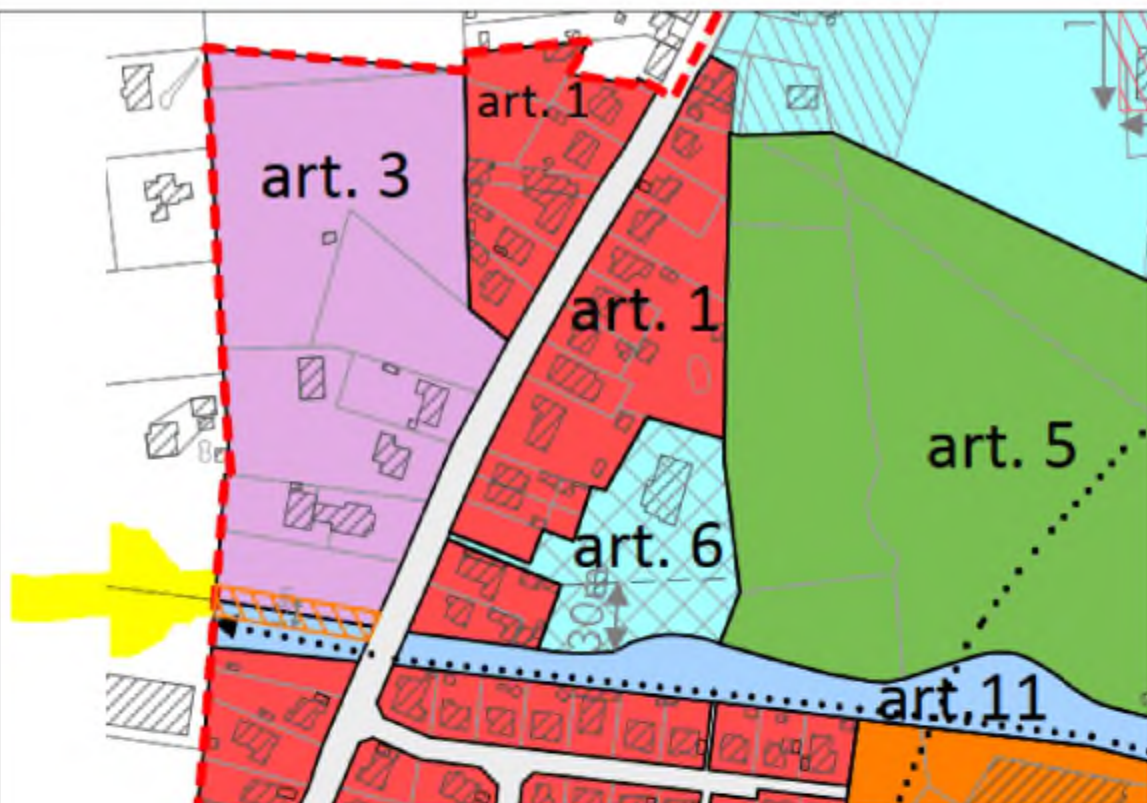
- Opnieuw moet de GECORO vaststellen dat de oorspronkelijke suggesties uit het haar advies m.b.t. de startnota niet echt werden overgenomen. Van middelhoogbouw is bv. geen sprake.
- Eveneens wil de GECORO er blijven over waken dat 'private woonprojecten' toch een minimale openbaar karakter krijgen door de publieke toegankelijkheid van groenzones, waterzones en trage wegen die niet alleen de sociale leefbaarheid verhogen, maar evenzeer een noodzakelijke buffer creëren voor de risico's van wateroverlast.
- De GECORO merkt op dat er niet per se moet vastgehouden worden aan de voorziene sociale last.

Technisch wenst de GECORO nog op te merken dat in artikel 2, 4 en 5 er ernstig moet worden over nagedacht om reliëfwijzigingen niet al te zeer te limiteren (bv. 'geen ophogingen') zodat er geen problemen ontstaan met grondverzet, controle van de waterhuishouding en dergelijke meer. Daarbij lijkt art. 2 te weinig gebiedend geformuleerd zodat het risico bestaat dat de eerder grootschalige inbreidingsite Prado ofwel te weinig flexibiliteit krijgt om de nodige aanpassingswerken te kunnen verrichten (bv. om water te kunnen vasthouden), ofwel omgekeerd precies te vaag is zodat de waterhuishouding precies door een gebrek aan grondneutraliteit kan verstoord worden.

Concreet moet 'ophoging' daarbij geïnterpreteerd worden als 'lokaal kleinschalig grondverzet voor gebiedseigen inrichtingswerken' binnen artikel 2 (en dus niet daarbuiten).

### 7). Materiële vergissing bij overdruk

- De GECORO wenst tot slot nog op te merken dat het wellicht een materiële vergissing betreft dat de oranje arcering verkeerd staat overgedrukt. Zie de gele pijl op onderstaande foto. Wellicht wordt best langs beide zijden minstens 5 meter als onderhoudsweg voorzien. Daarbij kan de vraag opgeworpen of dit gedeelte niet beter onteigend werd.



#### 8) Conciërgewoning

De Gecoro merkt op dat het interessant is na te gaan of er in het ziekenhuis of de hoeve een conciërgewoning gewenst is, dit kan worden nagevraagd bij Jan Yperman. Indien hiervoor wordt geopteerd is het belangrijk duidelijke randvoorwaarden te formuleren die grenzen stellen, bv aan het volume.

#### 9) Projectzone art. 2

De bezorgdheid ten aanzien van de overlast voor omwonenden wordt onderlijnd. Bedoeling is dat fase 1 de nodige connectie met de Bellewaerdebeek en art. 5 garandeert. Het ontwerpend onderzoek in de toelichtingsnota toont dit voldoende. Dit wordt in het advies herhaald om deze relatie binnen fase 1 te benadrukken.

#### 10) Nivelleringswerken

Het toelaten dat de bodem vergraven kan worden in art. 2 en 5 dient open gelaten te worden, alsook in functie van waterbuffering in art. 4. Het bodemverzet dient binnen het perceel gehouden te worden, het is niet de bedoeling om gronden aan te voeren of af te voeren.



### 5 Grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften




Art 0: ALGEMENE BEPALINGEN






**ART 1: ZONE VOOR WONEN (CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED)**




*Samenvatting – zie TN*





*De zone voor wonen omvat hoofdzakelijk de bestaande lintbebouwing langsheen de N332 (Zonnebeekseweg), de N313 (Brugseweg) en Pilkemseweg en een deel van de bestaande verkavelingen in de Potakker en de Sint-Bartholomeusstraat. De zone wordt in het RUP bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. De doelstelling is het behoud van het stedelijk wonen aan de rand van leper.*



	<p>Om een meer gediversifieerde inrichting te verkrijgen, zijn naast ééngesinswoningen ook stapelwoningen en meergezinswoningen toegelaten. De maximale bouwhoogten kunnen bestaan uit 2 bouwlagen met een hellend dakvolume (die geen volwaardige leefruimte kan herbergen). Er werd een uitzondering gemaakt voor de bebouwing langsheen de zuidzijde van de N313 (Brugseweg). Op deze plaats bedraagt de maximale bouwhoogte 3 bouwlagen met een bijkomend dakvolume. Dit komt overeen met de bestaande toestand en wordt verantwoord door de nabijheid van de stadskern. Naast de bestaande woonfunctie zijn in deze bestemmingszone buurtondersteunende functies toegestaan. Dit kan gaan van een kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, verblijfsrecreatie, reca, kantoren, dienstverlening, vrije beroepen tot socio-culturele en recreatieve voorzieningen. Deze activiteiten worden enkel toegestaan indien deze gecombineerd worden met wonen, verenigbaar zijn met de stedelijke omgeving en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Deze activiteiten kunnen maximaal beschikken over een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> (een kleinhandelsvergunning is nodig vanaf 400 m<sup>2</sup>).</p>
	<b>Overdruk voorkeurecht</b>
	<p><u>Samenvatting – zie TN</u>  Om de realisatie van een noord-zuid trage wegverbinding voor voetgangers en fietsers te verzekeren, is in deze zone een voorkeurecht van kracht voor de Stad Ieper.</p>
	<b>Art 2: ZONE VOOR WOONPROJECT (CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED)</b>
	<p><u>Samenvatting – zie TN</u>  De zone voor woonproject omvat de bestaande site Pype en achterliggende weiland, achter de bestaande bebouwing langsheen de N313 (Brugseweg) en van Potakker. De zone wordt in het RUP bestemd voor wonen in het groen. De doelstelling is om de bestaande leegstaande percelen op te waarderen tot een kwalitatief woonproject met publieke groenzones tot de vallei van de Bellewaerdebeek.</p> <p>In de eerste fase wordt een uitzondering gemaakt voor de instandhouding, de verbouwing en de beperkte uitbreiding (10%) van de bestaande bedrijfsgebouwen toegelaten. Bijkomend wordt in deze zone een sociaal woonaanbod van minstens 10% en een bescheiden woonaanbod van minstens 40% opgelegd. Dit wordt gemotiveerd in onderdeel I.6 Motivatie tot realisatie sociaal woonaanbod van de nota.</p> <p>In deze zone worden eveneens ééngesinswoningen, stapelwoningen en meergezinswoningen toegelaten. Er wordt geen vrijstaande woningen toegelaten, enkel rijbebouwing en halfopen bebouwing. Op basis van het ontwerp onderzoek voor het inbreidingsproject van de site Pype worden de volgende voorschriften geschreven.</p> <p>De grondgebonden woningen kunnen niet centraal in het park ingeplant worden. De stapelwoningen dienen op het einde van een rij aaneengesloten grondgebonden woningen, grenzen aan het centraal park, ingeplant worden. De meergezinswoningen kunnen hoofdzakelijk ingeplant worden langsheen de Bellewaerdebeek en eventueel t.h.v. de hoofdonsluiting centraal op de site.</p> <p>De footprint van de stapelwoningen en meergezinswoningen wordt beperkt tot maximaal 500 m<sup>2</sup> per blok. De minimale bouwvrije ruimte tussen de meergezinswoningen bedraagt minstens 15 m. Op deze manier wordt een zekere openheid richting de vallei van de Bellewaerdebeek behouden.</p> <p>De woondichtheid en verhouding eengezinswoningen-meergezinswoningen wordt bepaald per fase. In de eerste fase wordt enkel de bestaande bedrijvigheid blijven staan en achterliggend kunnen hoofdzakelijk grondgebonden ééngesinswoningen gebouwd worden. Daardoor kan de woondichtheid hier lager zijn: 25 – 35 wooneenheden per hectare. Waarbij minstens 75% van de woonentiteiten ééngesinswoningen of woonentiteiten in stapelwoningen moeten zijn.</p> <p>In de tweede fase zal de bestaande bedrijvigheid vervangen worden door wooneenheden. In de tweede fase worden meer woningen in meergezinswoningen voorzien, voornamelijk langsheen de Bellewaerdebeek. Daardoor kan de woondichtheid hier hoger zijn: 35 – 45 wooneenheden per hectare. Waarbij minstens 25% van de woonentiteiten ééngesinswoningen of woonentiteiten in stapelwoningen moeten zijn.</p> <p>De betrokken percelen hebben momenteel een sterk verschillend hoogteplan met een zekere watergevoeligheid. Dit dient meegenomen worden in het ontwerp van dit woonproject. Een gedetailleerd hoogteplan met waterstructuren dient als vertrekpunt voor het ontwerp.</p> <p>Binnen de zone dient een publiek park aangelegd te worden van minstens 50 m<sup>2</sup> per</p>

	<p>woongelegenheid met bijkomend 5.000 m<sup>2</sup> collectief park. Dit zal het bestaand parkgebied ten zuiden van de Bellewaerdebeek, die nu gebruikt wordt als een weiland, compenseren met een kwalitatief samenhangend collectieve groenzone van minstens 13.250m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt ten noorden van de Bellewaerdebeek een zone van ongeveer 14 ha bestemd als park.</p>
	<p><b>Art 3: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID (CATEGORIE BEDRIJVIGHEID)</b></p>
	<p><u>Samenvatting – zie TN</u></p> <p>De zone voor lokale bedrijvigheid langs de Pilkemseweg is een bestaande zone voor nijverheidsgebouwen en ambachtelijke bedrijfsgebouwen volgens het BPA 'leperleekanaal De Brieke'. Met het RUP blijft de zone bestemd voor diensten, kantoren, ambachten en lokale bedrijven. De doelstelling is om van deze zone een overgangzone te maken tussen de industriezone leperleekanaal en de omliggende woongelegenheden.</p> <p>Elk bedrijfsgebouw dient ingepland worden op minstens 10m van de rooilijn, minstens 4m van de zijdelingse perceelsgrenzen en heeft een maximale bouwhoogte van 10 m. Langs de Pilkemseweg dient per bedrijf 1 woning opgericht te worden, het is verplicht om de bedrijfswoning te richten naar de Pilkemseweg. De woning heeft een maximaal volume van 1.000 m<sup>2</sup>. Bij elke woning behoort een tuin van minimaal 100 m<sup>2</sup>. Op deze manier vormen de betrokken percelen een overgang tussen industrie en wonen.</p>
	<p><b>Art 4: ZONE VOOR LANDBOUW MET NATUUR- &amp; LANDSCHAPSVERWEVING (CATEGORIE LANDBOUW)</b></p>
	<p><u>Samenvatting – zie TN</u></p> <p>De zone voor landbouw met natuur- en landschapsverweving bevindt zich ten oosten van de N313 (Brugseweg), aan beide zijden van de Bellewaerdebeek. De zone wordt in het RUP bestemd voor landbouw en voor de instandhouding, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natuurlijke landschapswaarden.</p> <p>Recreatief medegebruik en landschapsontwikkeling zijn ondergeschikte functies voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting van de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied kan veroorzaken.</p> <p>Bestaande landbouwbedrijfszetels kunnen verbouwen of uitbreiden. Nieuwe landbouwzetels en andere gebouwen voor niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende, verwerkende en dienstverlenende zijn niet toegelaten.</p> <p>Een bestaand landbouwbedrijfszetel kan op niveau van het bedrijf waterverzamelbekken voorzien. De aanplanting en profilering van deze waterverzamelbekken dient te gebeuren in harmonie met de bestaande natuur- en landschapswaarden van de zone. Ophogingen worden niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen worden beperkt tot enkel weideafsluitingen bestaande uit palen en draad met een maximale hoogte van 1,20 m.</p>
	<p><b>Art 5: ZONE VOOR PARK (CATEGORIE OVERIG GROEN, SUBCATEGORIE PARK)</b></p>
	<p><u>Samenvatting – zie TN</u></p> <p>De zone voor park wordt gevormd door de onbebouwde vallei van de Bellewaerdebeek rond de site van het Jan Yperman Ziekenhuis. De zone wordt in het RUP bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van een publiek landschapspark. De doelstelling is het behoud van een groene lob aan de rand van het stedelijk gebied van Ieper.</p> <p>Het publiek landschapspark kan ingedeeld worden in verschillende deelzones, zoals het ontwerpend onderzoek binnen de 'Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper' voorstelt met een boomgaard en stadslandbouw, <b>of zoals het advies van de GECORO van het eerste participatiemoment voorstelt met een dorpspark rond de wal, volkstuinten, kleinschalige alternatieve</b></p>

	<i>voedselproductie langs de Bellewaerdebeek, ... Deze mogelijkheden worden vrijgelaten in het RUP in functie van een op te maken inrichtingsplan in een later stadium.</i>
	<b>Overdruk voorkeepsrecht</b>
	<i>Om de realisatie van een publiek landschapspark te verzekeren, is in deze zone een voorkeepsrecht van kracht voor de Stad Ieper.</i>
	<b>Art 6: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (1) (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)</b>
	<i>Samenvatting – zie TN</i> <i>De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (1) omvat hoofdzakelijk de bestaande site van de Jehovah's Getuigen. Volgens het gewestplan Ieper-Poperinge is deze site al bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen. Met het RUP blijft de zone bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen.</i> <i>De doelstelling is om te veel bijkomende bebouwing in de zone te beperken. Binnen de zone zijn nieuwbouw of verbouwingswerken mogelijk met een bebouwingsgraad van 20%. De bebouwing van maximaal 2 bouwlagen met een dakvolume kan op minstens 30 m van de Bellewaerdebeek gebouwd worden.</i>
	<b>Art 7: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (2) (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)</b>
	<i>Samenvatting – zie TN</i> <i>De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (2) omvat hoofdzakelijk de bestaande site van het Jan Yperman Ziekenhuis, volgens het gewestplan Ieper-Poperinge is deze site al bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen. Met het RUP blijft de zone bestemd voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen. De doelstelling is om de bebouwde zone van het ziekenhuis te beperken in bijkomend ruimtebeslag.</i> <i>Binnen de volledige zone zal het ziekenhuis kunnen uitbreiden met bebouwing van maximaal 4 bouwlagen, met uitzondering van de centrale zone voor de kernbebouwing (waar maximaal 7 bouwlagen wordt toegelaten) en de parkeerzone langs de achterzijde van de Pijkemseweg (waar maximaal bovengrondse 1 bouwlaag wordt toegelaten).</i> <i>Om bijkomend ruimtebeslag binnen de zone te beperken, wordt de bebouwingsgraad wordt beperkt tot 50% van de zone. Momenteel is de zone ongeveer 20% bebouwd (ongeveer 2,5 ha), waardoor het ziekenhuis nog 30% bijkomende bebouwing kan bouwen (ongeveer 3 ha). Dit is voldoende om de noodzakelijke bebouwing te voorzien.</i> <i>Indien het ziekenhuis bijkomende parkeerplaatsen wenst te voorzien, gebeurt dit bij voorkeur in verschillende bovengrondse of ondergrondse bouwlagen en zonder bijkomend ruimtebeslag. Het ziekenhuis kan op termijn een bijkomende ontsluiting voorzien t.h.v. de Groenestraat.</i>
	<b>Overdruk: kernbebouwing</b>
	<i>Samenvatting – zie TN</i> <i>Inplanting: de overdruk heeft een maximale breedte van 170 m en een maximale lengte van 200 m, met een beperking in de richting van de Briekestraat.</i> <i>- De bouwhoogte kan hier opgetrokken worden tot maximaal 7 bouwlagen. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 4m gemeten vanaf het vloerpeil.</i>
	<b>Overdruk: beperkte bouwhoogte</b>

	<p><u>Samenvatting – zie TN</u></p> <p>Bouwhoogte: maximaal 1 bovengrondse bouwlaag, waarop parkeergelegenheden aangelegd kunnen worden. Ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. De bovengrondse bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 4m gemeten vanaf het vloerpeil.</p> <p>- Afstandsregels: de breedte van de zone bedraagt minstens 30 m vanaf de grenzen van het plangebied. De afstand van gebouwen en constructies tot de zonegrenzen bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw of de hoogte van de constructie.</p>
	<p><b>Art 8: ZONE VOOR PARK &amp; GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)</b></p>
	<p><u>Samenvatting – zie TN</u></p> <p>Tussen de zone voor park en de zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen is een overgangszone voorzien. Deze overgangszone wordt in het RUP bestemd voor park en voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen. De doelstelling is om een zo harmonieus overgang te ontwikkelen tussen het ziekenhuis en de vallei van de Bellewaerdebeek.</p> <p>Deze overgangszone kan maximaal 50% bebouwd en verhard worden en zal dienen als een caring environment voor de patiënten van het ziekenhuis. Op deze manier worden de gebouwen van het ziekenhuis volledig geïntegreerd in het publiek landschapspark en wordt de zorginrichting doorgetrokken naar de groene omgeving.</p>
	<p><b>Art 9: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN IN PARK (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)</b></p>
	<p><u>Samenvatting – zie TN</u></p> <p>Binnen de zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen in park bevindt zich de hoeve langsheen de Groenestraat nr. 39. De aangeduide bebouwing maakt deel uit waardevolle landschappelijke en bouwkundige hoevesite 'het goed ter hoge zieken'. De gebouwen (1 bouwlaag met zadeldak) dateren uit de wederopbouwperiode en zijn goed bewaard gebleven. De woning (noorden) en 2 stallen (oosten en westen) vormen samen een U-vorm geheel rond een erf. De zuidelijke gebouwen hebben geen erfgoedwaarde. (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2017)</p> <p>Het RUP heeft als doelstelling de aangeduide zone te herbestemmen in functie van het park, gemeenschaps- en openbare voorzieningen. Daarbij vormt de bestaande toestand van de hoeve het kader om een nieuwbouw toe te laten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfgoedwaarde: De bestaande bebouwing kan enkel gesloopt worden indien 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.</li> <li>- Inplanting: De verschillende constructies dienen steeds met respect te gebeuren voor de U-vormige opstelling rondom een erf dienen U-vormig rond een erf opgesteld worden.</li> <li>- Bebouwingsgraad: De nieuwbouvvolumes (herbouw van bestaande bebouwing en/of bijkomend nieuwbouw) hebben een gezamenlijke maximale bebouwde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. Nieuwbouvvolumes dienen een moderne architectuur met respect voor de bestaande erfgoedwaarde te hebben.</li> <li>- Bouwhoogte: Bij nieuwbouw geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 4 m gemeten vanaf het vloerpeil.</li> </ul>
	<p><b>Art 10: ZONE VOOR MILITAIRE BEGRAAFPLAATS (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING)</b></p>
	<p><u>Samenvatting – zie TN</u></p> <p>De zone voor militaire begraafplaats omvat de bestaande militaire begraafplaatsen volgens het gewestplan Ieper-Poperinge. De zone wordt in het RUP bestemd voor de instandhouding, herstel en</p>

	<i>ontwikkeling van de militaire begraafplaatsen. De doelstelling is het behoud van deze bestaande militaire begraafplaatsen. Enkel constructies eigen aan de begraafplaats kunnen toegelaten worden.</i>
	<b>Art 11: ZONE VOOR BELLEWAERDEBEEK &amp; TRAGE WEGEN (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR, SUBCATEGORIE WATERWEGINFRASTRUCTUUR)</b>
	<i>Samenvatting – zie TN</i> De zone omvat de volledige doorsteek van de Bellewaerdebeek in het plangebied. De zone wordt in het RUP bestemd voor de Bellewaerdebeek en voor infrastructuur van openbare nut voor duurzame watervoorziening. De doelstelling is om de Bellewaerdebeek en zijn waterbuffering zoveel mogelijk plaats te geven in het landschap. Langs de Bellewaerdebeek wordt het Bellewaerdepad verder aangelegd en behouden als trage weg. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van dit voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden toegelaten.
	<b>Overdruk voorkooprecht</b>
	<i>Samenvatting – zie TN</i> De waterloop Bellewaerdebeek dient een volledig open beekprofiel te krijgen. De overdruk heeft een breedte van 13 meter. Daarom is er in deze zone een voorkooprecht van kracht voor de Provincie West-Vlaanderen en voor de Stad Ieper.
	<b>Art 12: ZONE VOOR WEGENIS (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR)</b>
	<i>Samenvatting – zie TN</i> De zone voor wegenis beslaat alle openbare en private wegen en al dan niet verharde pleinen met openbaar karakter met een functie voor het lokaal verkeer. Naast de wegenis beslaat deze ook de aanhorigheden van de wegeninfrastructuur. Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg. De voorschriften maken het mogelijk de inrichting van de wegenis te bestendigen in de toekomst.
	<b>INDICATIEVE AANDUIDING: TRAGE WEGEN</b>
	<i>Samenvatting – zie TN</i> Om functionele relaties te leggen, worden binnen het plangebied minstens 3 trage wegen voor zachte weggebruikers voorzien: - Oost-west verbinding: hoofdzakelijk langs de Bellewaerdebeek. Deze verbinding maakt deel uit de fietsring rond het stedelijk gebied van Ieper. - Eerste noord-zuid verbinding: tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg) over de Bellewaerdebeek. Deze trage weg is een verbinding tussen de stadskern van Ieper en het Jan Yperman Ziekenhuis. Deze fietsverbinding loopt verder richting fietstunnel onder de N38. - Tweede noord-zuid verbinding: tussen de Bellewaerdebeek en de N332 (Zonnebeekseweg). Deze trage weg is een verbinding tussen de woonwijk De Vloel en de fietsring/Jan Yperman Ziekenhuis. De indicatieve aanduiding duidt aan waar een functionele zachte wegverbinding wenselijk is zonder hierbij het traject volledig vast te leggen. De indicatieve aanduiding duidt de elementen aan welke dienen te worden verbonden met behoud van enige flexibiliteit op vlak van inplanting.

	<b>INDICATIEVE AANDUIDING: KLEINSCHALIG LANDSCHAPSELEMENT</b>
	<p><i>Samenvatting – zie TN</i>  Het kleinschalige landschapselement van de walstructuur langsheen de Schaartjesbeek tussen de N313 (Brugseweg) en N332 (Zonnebeekseweg) wordt aangeduid om integraal hersteld te zijn. In de 13de eeuw vormde de Schaartjesbeek samen met zijn voormalig walstructuur een deel van de 'Uterste Veste', de tweede stadsverdediging van Ieper. Dit is een deel van het voormalig vestingslandschap die hersteld moet worden.</p>
	<b>INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING ZIEKENHUIS</b>
	<p><i>Samenvatting – zie TN</i>  De zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen en park (art. 5, art. 7, art. 8 en art. 9) kunnen ontsloten worden via een gecombineerde ontsluitingsweg in de zone voor park (art. 5) tot aan de Groenestraat. De weginfrastructuur voor het gemotoriseerd verkeer met bijkomend fiets- en voetpaden kan met een maximale breedte van 14 m aangelegd worden. De weginfrastructuur kan bijvoorbeeld als volgt aangelegd worden: 2 m voetpad, 3 m fietspad, 2 rijwegen van 4 m en een tussenberm van 1 m.</p>
<b>6</b>	<b>Onteigeningsplan</b>
<b>7</b>	<b>Algemene conclusie</b>
	<p>De GECORO formuleert een voorwaardelijk gunstig advies en vraagt in het algemeen rekening te willen houden met de principes die zij reeds in haar advies m.b.t. de startnota naar voor heeft geschoven, en meer in het bijzonder de voornoemde aanvullingen / bemerkingen mee op te nemen in het actuele voorontwerp.</p> <p>De GECORO vaardigt de voorzitter af voor de plenaire vergadering op maandag 25 september 2020 – 13.30 uur – Raadzaal Auris.</p>



## Ossierstukken

Verordenend Grafisch Plan

verordenend

deel 1 / v1

Procesnota

deel 1 / v1

Register plancompensaties

deel 1 / v1

Stedenbouwkundige voorschriften

verordenend

deel 1 / v1

Toelichtingsnota

deel 1 / v1

## Workflow

Adviesvraag periode loopt tot en met **2020-09-25**

deel 1 / v1

Gezien het grafisch plan van het voorontwerp bij de vorige adviesvraag nav de plenaire vergadering niet correct opgeladen werd op DSI, wordt u de adviesvraag na aanvulling van de bundel nogmaals doorgestuurd. Vorige adviesvraag mag u bijgevolg negeren. Onze excuses hiervoor.

[Toon Detail](#) [Wijzig](#) [Voeg Advies toe](#)

[Voeg Adhoc Advies toe](#) [Download adviezen](#)

[Voeg Verslag Plenaire Vergadering toe](#)

Advies van [Agentschap Wegen en Verkeer](#)

deel 1 / v1

Opmerking: Het Agentschap Wegen en Verkeer is decretaal niet bevoegd om advies te verlenen inzake deze aangelegenheid, gezien de site niet palend is aan een gewestweg. Mvg, Steffie Massenhove

[Toon Detail](#)

Advies van [Onroerend Erfgoed](#)

deel 2 / v1

Advies Onroerend Erfgoed in bijlage.

[Toon Detail](#)

Advies van [Ieper](#) (Gecoro Ieper)

deel 3 / v1

in bijlage

[Toon Detail](#) [Wijzig](#) [Verwijder](#)

## Ossierstukken

Verordenend Grafisch Plan

verordenend

deel 1 / v1

Procesnota

deel 1 / v1

Register plancompensaties

deel 1 / v1

Stedenbouwkundige voorschriften

verordenend

deel 1 / v1

Toelichtingsnota

deel 1 / v1

## Workflow

Adviesvraag periode loopt tot en met **2020-09-25**

deel 1 / v1

Gezien het grafisch plan van het voorontwerp bij de vorige adviesvraag nav de plenaire vergadering niet correct opgeladen werd op DSI, wordt u de adviesvraag na aanvulling van de bundel nogmaals doorgestuurd. Vorige adviesvraag mag u bijgevolg negeren. Onze excuses hiervoor.

[Toon Detail](#) [Wijzig](#) [Voeg Advies toe](#)

[Voeg Adhoc Advies toe](#) [Download adviezen](#)

[Voeg Verslag Plenaire Vergadering toe](#)

Advies van [Agentschap Wegen en Verkeer](#)

deel 1 / v1

Opmerking: Het Agentschap Wegen en Verkeer is decretaal niet bevoegd om advies te verlenen inzake deze aangelegenheid, gezien de site niet palend is aan een gewestweg. Mvg.  
Lieveke Massenhove

[Toon Detail](#)

Advies van [Onroerend Erfgoed](#)

deel 2 / v1

Advies Onroerend Erfgoed in bijlage.

[Toon Detail](#)

Advies van [Ieper](#) (Gecoro Ieper)

deel 3 / v1

in bijlage

[Toon Detail](#) [Wijzig](#) [Verwijder](#)

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

## Vlaamse overheid

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

Stad Ieper

T 050 24 77 82

aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be

<b>Uw kenmerk</b> RUP_33011_214_00031_00001	<b>Ons kenmerk<sup>1</sup></b> 20-216021	<b>Bijlagen</b>
<b>Vragen naar</b> Indra Lamoot	<b>Telefoonnummer</b> 050 24 77 82	<b>Datum</b>

Betreft: plenaire vergadering gemeentelijk RUP 'Jan Yperman en omgeving' te Ieper

## Onderwerp

gemeentelijk RUP 'Jan Yperman en omgeving' te Ieper

## Datum van ontvangst

4 augustus 2020

## Aanvrager

Naam        Stad Ieper  
Adres        Ter Waarde 1, 8900 Ieper

## Ruimtelijke bestemming

Gewestplanbestemming van het plangebied: agrarisch gebied, parkgebied, woongebied (verschillende types), gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's, industriegebied. Er zijn verschillende BPA's van kracht.

## Beschermingsstatus

Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden met speciale bescherming.

## Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17 februari 2017.

## Bespreking plan

Het voorliggend RUP beoogt de uitbreiding van ziekenhuis Yperman, woningrealisatie op site Pype, invulling van publieke ruimtes (zoals stadstuinen), het blauwgroen netwerk linken aan de stedelijke functies.

Er zijn momenteel twee open-ruimtegebieden in het noordwesten van het plangebied (1) (ten noordwesten van de Brugseweg), in het zuidoosten van het plangebied (2) (ten zuidoosten van de Brugseweg). De open-ruimtegebieden zijn overstromingsgevoelig. De Bellewaerdebeek doorkruist het plangebied (W-O) met bijbehorende valleestructuur.

De open ruimte heeft gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, parkgebied en agrarisch gebied. Er is ook nog een open zone omgeven door bebouwing, die bestemming woongebied heeft. Het RUP-bestemmingsplan voorziet zones voor uitbreiding wonen (site Pype), uitbreiding ziekenhuis, uitbreiding gemeenschapsvoorzieningen, uitbreiding agrarisch gebied, alsook de bestemming 'overig groen' voor een publieke parkstructuur. Op twee locaties wordt de bestemming parkgebied omgezet (naar woongebied en naar agrarisch gebied).

Het Agentschap voor Natuur en Bos ondersteunt de aandacht voor natuur, water en open ruimte in de stedelijke context. Het ANB heeft volgende opmerkingen.

- Bij de juridische structuur (toelichtingsnota p. 15) ontbreekt het natuurdecreet en het vegetatiebesluit (met verboden te wijzigen vegetaties (beekvallei en wal) en vergunningsplichtige elementen).
- Art. 5. ZONE VOOR PARK (CATEGORIE OVERIG GROEN, SUBCATEGORIE PARK). Het ANB ondersteunt de keuze om een deel van het plangebied een groene bestemming te geven. Dit wordt gegeven aan een deel van de openruimtestructuur ten noordwesten van de Brugseweg en ten noorden van de Bellewaerdebeek, die momenteel bestaat uit graslanden. Het schetsontwerp (figuur 13) toont hoe deze zone kan evolueren naar een zone waar natuur- en waterelementen kunnen versterkt worden, samen met een publieke functie (de beoogde 'symbiose'), zodat de leefbaarheid van de stad verhoogt. Toch stelt het ANB vast dat hier heel wat functies worden beoogd, die een grote hap uit de open ruimte en groene structuur kunnen nemen. Volkstuinjes en stadslandbouw kunnen heel wat inrichting en infrastructuur vragen en horen eerder thuis in de bestemming gemeenschapsvoorzieningen. Op de ontwerpschets neemt de zone voor stadslandbouw een grote hap in, in een overstromingsgevoelige zone. In de toelichtingsnota staat dat hier verder stadstuinen, recreatieruimte voor iedereen met bijvoorbeeld een buurtpicknickzone, speeltuin voor kinderen, hondenspeeltuin/-, loopzone, beleef-/bewegingsparcours met een fit-o-meter of het plaatsen van outdoor fitnessstoestellen of andere kleinschalige sportinfrastructuur, een plaats kunnen krijgen. Allemaal functies die eerder thuis horen in een zone van gemeenschapsvoorzieningen. Er is momenteel ook geen specificatie waar dit ruimtelijk gewenst is. Dit kan leiden tot een verregaande uitholling van de opzet van een publieke groenstructuur. Een globale aanpak lijkt nodig met op niveau van het RUP aanduiding via overdruk waar dergelijke ontwikkelingen kunnen i.f.v. de draagkracht. Het is ook zinvol om een maximale verhardingsgraad op te nemen.
- Art. 4. ZONE VOOR LANDBOUW MET NATUUR- & LANDSCHAPSVERWEVING (CATEGORIE LANDBOUW). De gebruikte arcering komt overeen met de aanduiding in gewestelijke RUP's voor gebieden van natuurverweving (IVON). Dit wordt hier niet beoogd (en kan niet via gemeentelijk RUP afgebakend worden), dus kan hier niet toegepast worden.

Hier wordt gesproken van verweving door goed nabuurschap. "De open ruimtepatch dient als een groene oase en een rustgebied voor de stedelijke bewoner." Het gebied is vnl. akker; het is dus wel een open ruimte, maar op vandaag geen groene oase. Enige uitzondering is het grasland ten noorden van de Bellewaerdebeek (die door dit RUP van parkgebied naar agrarisch gebied wordt omgezet). Recent werden belangrijke natuurelementen ten zuiden van de Bellewaerdebeek nog verwijderd in kader van optimalisatie agrarisch gebruik. Het ANB leest in de opgestelde voorschriften ook geen elementen die effectief de natuur- en landschapsverweving zullen versterken. Het lijkt ons zinvol om de zones waar uitbreiding infrastructuur voor het agrarisch functioneren mogelijk blijft, af te bakenen in een zone rondom bestaande bedrijf/bedrijven, zodat het open landschap effectief kan behouden worden.

Het ANB leest geen motivatie waarom het parkgebied (gewestplanbestemming) van ruim 5 ha wordt omgezet naar agrarisch gebied. Deze graslanden en kleine landschapselementen behoren op heden tot de weinige elementen van "groene oase" in deze zone. De groene bestemming behouden is de beste garantie op het behoud van deze natuurwaarden. In de toelichtende nota staat immers: "De degradering van de landschappelijke kwaliteiten door de actieve of agressieve landbouwexploitatie en door een te grote uitbreiding van het traag netwerk worden daarentegen wel beperkt." Deze bestemmingswijziging strookt hier echter niet mee.

- Art. 11. ZONE VOOR BELLEWAERDEBEEK & TRAGE WEGEN (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR, SUBCATEGORIE WATERWEGINFRASTRUCTUUR). ANB stelt vast dat in de voorschriften hier het natuurelement wordt vergeten. Het overgrote deel van deze zone is gekarteerd als eutrofe waters en valt onder toepassing van het vegetatiebesluit; het zijn kleine landschapselementen en hun vegetaties die verboden te wijzigen zijn. In deze zone dient het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden dus ook centraal te staan. Gebruik van de zone voor trage wegen en laagdynamisch recreatief medegebruik is toegelaten voor zover deze de waterinfrastructuur *en de natuurwaarden* niet in het gedrang brengt.

Hoort wijzigingen ikv 'lokaal openbaar vervoer' hier thuis?

Er wordt gekozen voor de functie van waterbuffering, maar eigenlijk wordt binnen dit RUP quasi geen extra ruimte aangeduid voor waterbuffering t.o.v. de bestaande situatie (de beek en bestaande boezingen). Kan hier geen grotere ruimte voor water bestemd worden?

In de nota wordt over perceel 173/2B geschreven dat het dienst zal doen als natuurlijk overstroombaar gebied, maar dit perceel is niet opgenomen in art. 11. Dit perceel valt ook onder toepassing van art. 7 van het vegetatiebesluit en is verboden te wijzigen.

Indicatieve aanduiding Trage wegen. Voor de bepaling van de noord-zuid-as over de Bellewaerdebeek dient rekening gehouden te worden met de natuurelementen; het gaat immers over verboden te wijzigen vegetaties. Dit dient opgenomen te worden in de voorschriften.

- Art. 1. ZONE VOOR WOONPROJECT (CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED). Bij de toelichtende voorschriften staat dat de publieke groenzone in dit woongebied voldoende groot moet zijn om het bestaande parkgebied te compenseren. Een parkgebied binnen een harde bestemming heeft nooit de juridische bescherming als binnen een groene bestemming, dus dergelijke compensatie houdt geen steek. De gemeenschappelijke groenzone is nodig voor de leefbaarheid en de waterbeheersing van deze inbreiding.

Er wordt een stuk bestemming parkgebied ten westen van de Brugseweg en ten zuiden van de Bellewaerdebeek, dat vandaag een grasland is omgeven door bomen, omgezet naar woongebied. Er staat in de voorschriften dat hier de bestaande parking van de bedrijvigheid naar toe kan verplaatst worden. Er dient opgenomen te worden dat dit maar kan, samen met de aanvraag voor de ontwikkeling van de inbreiding en dat het opgaand groen hierbij moet behouden blijven.

- Art 6. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (1) (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING). De arcering die hier gebruikt is, is verwarrend, want is gelijk aan de gebruikte arcering voor aanduiding natuurverwevingsgebied (IVON). Dit kan hier dus niet gebruikt worden.

Er wordt in de voorschriften een maximale bebouwingsgraad gegeven, maar dit is enkel voor de gebouwen en niet voor de verharding (definitie art. 0). Het lijkt zinvol ook een maximale verhardingsgraad op te nemen (overstromingsgevoelig gebied). Zie bestaande situatie, waar de oppervlakte verharding veel ruimer is dan de oppervlakte van de bebouwing.

- Art 8. ZONE VOOR PARK & GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING). Beter geen groene kleur gebruiken voor deze bestemming. Hier kan immers een invulling gebeuren volledig voor gemeenschapsvoorzieningen. Een aanduiding zoals art. 9 is beter geschikt.

- Art 9: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN IN PARK (CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENING). De tekst over oppervlakte nieuwbouwvolumes is verwarrend. In de nota staat dat de gezamenlijke (bestaand en/of nieuw) bebouwde oppervlakte maximaal 1000 m<sup>2</sup> mag bedragen, maar in de voorschriften staat dat niet duidelijk.

- Kaart planbaten/planschade.

Planbaten: Op de kaart staat dat bedrijvigheid wordt omgezet naar wonen, maar het is ook een deel groen dat wordt omgezet naar wonen.

Planschade: gemeenschap naar groen. In deze groene bestemming worden ook heel wat functies beoogd die eerder thuis horen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen of landbouw, zoals volkstuintjes, standslandbouw, sportinfrastructuur.

### Bespreking te onderzoeken milieueffecten

ANB heeft volgende opmerkingen:

- De bespreking beperkt zich tot de elementen die op de biologische waarderingskaart staan. Hierdoor wordt voorbij gegaan aan bepaald intrinsieke natuurwaarden (bv. een open landschap, een grasland in een harde omgeving, etc).

- Bij 'verweving door goed nabuurschap: een stedelijk landbouwgebied' houdt de analyse geen rekening met de wijziging van de bestemming parkgebied naar agrarisch gebied. Doordat bepaalde vegetatiewijzigingen in landbouwbestemming niet vergunningsplichtig zijn, en wel in een groene bestemming, kunnen hier wel natuurwaarden verloren gaan. Dit strookt tevens niet met de opzet van het RUP.
- Er staat dat bij het creëren van ruimte voor waterbuffering en uitbreiding traag netwerk waardevolle elementen langs de Bellewaerdebeek beperkt kunnen worden aangetast. Het ANB wenst er op te wijzen dat het hier om verboden te wijzigen KLE's en vegetaties gaat. Wijzigingen in kader van waterbuffering en trage wegen kunnen dus enkel als ook natuurontwikkeling en maximaal natuurbehoud voor ogen staan.

De samenvattende conclusie is dat bij de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis, de aanleg van een waterbuffer of de aanleg van trage wegen waardevolle biologische zones kunnen aangetast worden, maar dat het RUP echter uit gaat van een maximaal behoud van de biologisch waardevolle zones en waar mogelijk een integratie en verweving binnen het stedelijk weefsel. Het ANB kan enkel met deze conclusie akkoord gaan als rekening gehouden wordt met onze opmerkingen over de omzetting van het parkgebied naar agrarisch gebied, de gewenste functies in de parkzone duidelijker worden afgebakend en de natuurwaarden aan de Bellewaerdebeek centraal worden gesteld.

#### **Bespreking te onderzoeken relaties met structuurplan en andere beleidsplannen**

In het RSV is opgenomen dat omwille van hun belang voor de stedelijke leefbaarheid de stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden moeten worden behouden en ontwikkeld. Ook kan de ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke gebieden worden verbeterd door de relatie met de rivier- en beekvalleien die onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied te herwaarderen. Het Agentschap voor Natuur en Bos leest dat het inderdaad de wil is om deze natuurelementen te versterken en tevens toegankelijk te maken voor de stadsbewoner, wat een goed uitgangspunt is. Er zijn o.i. echter nog enkele aanpassingen nodig in de bestemmingen en/of overdrukken en voorschriften om de natuurwaarden voldoende te kunnen beschermen en uitbouwen.

#### **Conclusie<sup>2</sup>**

Het Agentschap voor Natuur en Bos ondersteunt de aandacht voor natuur, water en open ruimte in de stedelijke context. Binnen dit planopzet heeft het Agentschap enkele opmerkingen op de bestemmingswijzigingen en voorschriften (zie bespreking hierboven). De belangrijkste elementen zijn:

- De bestemmingswijziging van parkgebied naar agrarisch gebied voor de zone ten oosten van de Brugseweg en ten noorden van de Bellewaerdebeek strookt niet met de opzet van het RUP, nl. de instandhouding, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natuur- en landschapswaarden in deze zone.
- Er wordt een groot gebied omgezet van gemeenschapsvoorzieningen naar overig groen, wat een goede intentie is, maar de mogelijke functies binnen deze zone zijn o.i. te ruim en worden niet beperkt tot bepaalde zones. Dit kan leiden tot een verregaande uitholling van de opzet van een publieke groenstructuur.
- De ruimte voor waterbuffering is zeer beperkt (is eigenlijk enkel bestending van de bestaande situatie), terwijl langs de Bellewaerdebeek en Schaartjesbeek zeker mogelijkheden zijn voor meer ruimte voor water en groen. Bovendien wordt bij de voorschriften rond de waterbuffering geen rekening gehouden met de zeer waardevolle natuur, beschermd door het Natuurdecreet.

Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat er van uit dat rekening wordt gehouden met de hierboven gemaakte opmerkingen (+ zie besprekingen).

Met vriendelijke groeten,

Digitaal  
ondertekend door  
Gert Van Hoydonck  
(Signature)  
Datum: 2020.09.25  
08:47:39 +02'00'

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

<sup>2</sup> Het Agentschap voor Natuur en Bos spreekt zich enkel uit over de uitwerking van de discipline fauna en flora en dus niet over de wenselijkheid van het plan/project voor natuur.

# DEPARTEMENT OMGEVING

## Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91  
8200 BRUGGE  
T 050 24 82 00

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

## College van burgemeester en schepenen

Grote Markt 34  
8900 IEPER  
België

uw bericht van	contactgegevens Julie Dalle julie.dalle@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/33011/128.1	datum
uw kenmerk	050 24 82 11	bijlagen	

**Betreft:** IEPER, gemeentelijk RUP " Jan Yperman en omgeving " : advies plenaire vergadering dd. 25/09/2020

Geachte,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 25/09/2020 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Voor de vergadering zelf laat ik me verontschuldigen.

### *1. Samenvatting van het dossier*

Het ontwerp RUP " Jan Yperman en omgeving " beoogt de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis, een inbreidingsproject op de site van Yprado, een visie uit te werken op het open ruimtegebied, ruimte voor waterbuffering te creëren en het traag netwerk uit te bouwen.

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

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of het hoger verordenend beleidskader.

### *3. Opmerkingen*

Voor de site van Yprado wenst men beroep te doen op het reconversiekader uit het PRS West-Vlaanderen. In het PRS wordt reconversie als volgt gedefinieerd: "Reconversie is de herinvulling/herbestemming van een gebied waar vroeger benutte gebouwen met daarbijhorende gronden in onbruik zijn geraakt omdat er geen belangstelling meer voor bestaat of omdat het niet meer wenselijk is om ze voor de functie waarvoor ze bestemd zijn te behouden. Onbenutte gronden die gelegen zijn binnen een bestemming waarvoor ze nooit werden ingezet, worden dus niet als een reconversie beschouwd tenzij ze volledig ingesloten liggen in het bebouwde weefsel."

Als we deze definitie toepassen op de site van Yprado, dan blijkt dat fase 1, zoals aangeduid op het grafisch plan, hier onder valt. Fase 2 echter betreft de bebouwde, nog steeds in gebruik zijnde zone. In de toelichtingsnota is er op pg. 35 sprake van een uitdoofscenario voor reconversie. Niet enkel is dit strijdig met voormelde definitie inzake reconversie, maar tevens stellen wij ons vragen bij het feit of het wel een uitdoofscenario betreft. De stedenbouwkundige voorschriften laten namelijk nog uitbreidingen toe, hetgeen haaks staat op een uitdoofscenario.

Voor de site van Yprado zijn wij bijgevolg van mening dat het reconversiekader enkel kan aangewend worden voor fase 1 en dus niet voor fase 2.

Bovendien is het aansnijden van deze zone in strijd met de bepalingen uit het GRS. Voor de zone die aangeduid is als fase 1 in het GRS wordt bepaald dat deze in aanmerking komt als "zoekzone voor nieuwe woongelegenheden". De zone die aangeduid is als fase 2 staat echter aangeduid als "bedrijventerrein". Het voorzien van een woonproject in fase 2 is bijgevolg strijdig met het GRS, hetgeen niet aanvaardbaar is.

Voor het overige kunnen wij nog meedelen dat de ruimtelijke principes uit de toelichtingsnota goed onderbouwd zijn en op een adequate manier worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

#### ***4. Algemene conclusie***

Het ontwerp RUP "Jan Yperman en omgeving" wordt gunstig geadviseerd, onder de strikte voorwaarde dat voor fase 2 in zone 2: zone voor woningproject geen gebruik gemaakt wordt van het reconversiekader uit het PRS en dat fase 2 niet aangewend wordt voor wonen, gelet op de strijdigheid met het GRS.

Hoogachtend,

Julie Dalle Digitaal  
ondertekend door  
Julie Dalle  
(Authentication)  
Datum: 2020.09.24  
15:12:02 +02'00'  
(Authentic  
cation)

Voor het departement,  
Julie Dalle  
Adjunct van de directeur



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

Stad Ieper  
t.a.v. college van burgemeester en schepenen  
t.a.v. Sandra Debuf – afdelingshoofd omgeving  
en Ondernemen  
Ter Waarde 1  
8900 IEPER

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Sarah Denys <a href="mailto:sarah.denys@sport.vlaanderen">sarah.denys@sport.vlaanderen</a>	02/209.45.88	0	21/09/2020

**Betreft:** Advies plenaire vergadering voorontwerp RUP Jan Yperman en Omgeving te Ieper

Geacht college,

We hebben uw uitnodiging en adviesvraag aangaande de plenaire vergadering van het RUP "Jan Yperman en Omgeving" op 25 september 2020 goed ontvangen. Namens Sport Vlaanderen zal Francis Pepermans aanwezig zijn.

Wij stellen vast dat:

- ✓ dit RUP een uitvoering geeft aan de bindende bepalingen opgenomen in het GRS met betrekking tot het Jan Yperman ziekenhuis;
- ✓ binnen dit RUP mogelijkheden worden gecreëerd voor de uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis, de inbreiding (verdichting) op de site Pype, behoud van de bestaande open ruimte functie (landbouw, natuur), waterbuffering (Bellewaerdebeek) en uitbreiding van het traag netwerk;
- ✓ de toelichtingsnota een overzicht biedt van de bestaande en juridische toestand binnen het plangebied;
- ✓ met dit RUP het BPA 'Sint Jan' integraal en de BPA's 'Ieperleekanaal De Brieke' en 'Industriezone Ieperleekanaal' gedeeltelijk herzien worden;
- ✓ een deel van het golfterrein (zuidelijke punt) wordt opgenomen in het plangebied en een herbestemming naar 'zone voor lokale bedrijvigheid' wordt voorgesteld;
- ✓ voorts ook een herziening of verfijning op het gewestplan wordt doorgevoerd.



## Advies

### 1. Openbare ruimte

We merken dat met onze suggesties in de fase van de startnota rekening gehouden werd. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften zijn er, in de omgeving van het ziekenhuis, heel wat mogelijkheden voor kleinschalige recreatieve voorzieningen. Het is belangrijk om in de nabijheid van woonwijken voldoende toegankelijk openbaar groen te voorzien, waar niet-georganiseerde sporters en recreanten terecht kunnen. Dit komt de leefbaarheid van deze woonwijken ten goede, een van de doelstellingen binnen dit RUP. Bovendien kunnen ook bezoekers van het ziekenhuis hiervan gebruik maken. Er is voldoende aandacht voor de trage wegen doorheen het plangebied.

Ook de aanleg van een loopomloop, fit-o-meter of het plaatsen van outdoor fitnessstoestellen of andere kleinschalige sportinfrastructuur behoort tot de mogelijkheden inzake recreatieve voorzieningen.

### 2. Herbestemming naar 'zone voor lokale bedrijvigheid' – impact op golfterrein

In het noordwesten van het plangebied worden een aantal percelen die deel uitmaken van "Ieper Open Golf" herbestemd naar "zone voor lokale bedrijvigheid." (artikel 3).

Het betreft 3 percelen, kadastraal gekend als: Ieper, afdeling 2, sectie A, nummers 16 M, 16 Y en 16 Z. Deze percelen zijn opgenomen in het BPA "Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992)" en werden toen bestemd als "private groenzone met mogelijkheid tot aanleg van een golfterrein".



In de toelichtingsnota is er geen enkele motivering opgenomen waarom dit deel van het golfterrein dient herbestemd te worden naar bedrijvigheid. In de stedenbouwkundige voorschriften van deze "zone voor lokale bedrijvigheid" vinden we ook geen enkele koppeling naar de aanwezige functie, m.n. het golfterrein en op welke manier stedenbouwkundig dient omgegaan te worden met dat gedeelte van het golfterrein.

Het herbestemmen van deze oppervlakte is voor de golfclub nefast en maakt de verdere exploitatie quasi onmogelijk. Het is sowieso in Vlaanderen al zeer moeilijk om de nodige ruimte voor golf te vinden.

Navraag bij de betrokken sportclub en de federatie (Golf Vlaanderen) leert ons dat zij niet betrokken zijn geweest bij dit planningsinitiatief. Dit verbaast ons ten zeerste. De golfclub is namelijk al decennialang actief in Ieper en heeft een langlopende huurovereenkomst met de eigenaars.

Ook in de MER screening is - binnen de discipline "mens" - het effect van het herbestemmen van een dergelijk gedeelte van het golfterrein niet onderzocht. Uiteraard is er hier sprake van een significant negatief effect op de gebruikers van de ruimte, in concreto de golfers. Ook binnen de discipline fauna en flora is er zonder twijfel een negatief effect. De buitenspelzones herbergen diverse natuurwaarden.

Wij stellen ook vast dat in de ruimtebalans (p. 113 van de toelichtingsnota) een oppervlakte van ± 15000 m<sup>2</sup> bestemd wordt als recreatie. Deze oppervlakte is niet terug te vinden op het grafisch plan en ook niet in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit is zeer onduidelijk en dient uitgeklaard te worden.

### 3. Conclusie

De geplande ontwikkelingen rond het Jan Yperman-ziekenhuis bieden heel wat mogelijkheden voor buurtbewoners, patiënten, recreanten enz.. Dit is zeker positief.

De herbestemming van de percelen, in gebruik door 'Ieper Open Golf', van 'private groenzone met mogelijkheid tot aanleg van een golfterrein' naar 'zone voor lokale bedrijvigheid' is echter niet aanvaardbaar. Om de rechtszekerheid van de club te bevorderen, vragen wij een herbestemming naar een recreatieve functie.

'Ieper Open Golf' is een prima functionerende en gestaag groeiende club met ondertussen meer dan 600 leden en een gerenommeerde jeugdwerking. Voor de federatie, Golf Vlaanderen, speelt de club ook een belangrijke rol in het kader van 'Start to Golf' en de democratisering van de Golfsport.

De impact van het verlies aan ruimte is groot want het zou het verlies van de A-status van de club betekenen. De club zou bijgevolg geen wedstrijden meer kunnen organiseren. Er zou nog hooguit een golfschool kunnen uitgebaut worden. Aangezien 2/3 van de leden op wekelijkse basis wedstrijden speelt, zal het ledenaantal enorm afnemen. Ook de sponsoring zal in belangrijke mate verminderen.

Daarbovenop zou een 'reshaping' van de golf hoge kosten meebrengen: aanleg van nieuwe greens, nieuwe tees, bunkers, beregeningsinstallatie, ...

Kortom, zowel op sportief als op financieel vlak zou de club niet meer leefbaar zijn.

Sport Vlaanderen adviseert dit voorontwerp van RUP dan ook **negatief**.

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

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Diederik Van Briel (Signatur)  
Getekend op: 2020-09-25 06:56:55 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed

*Diederik Van Briel*

Diederik Van Briel,  
Afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

## Vlaamse Overheid

ABCO - OMGEVING - WEST-VLAANDEREN

Koning Albert I-laan 1 - 2 bus 101

8200 BRUGGE

T 050 24 77 10

F 050 24 76 01

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

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

College van Burgemeester en Schepenen Ieper

Grote Markt 34

8900 Ieper

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>Bijlagen</b>
3/08/2020	mail 03/08 Sandra Debuf Ieper	2020_004235_v1	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>Datum</b>
Floris Moerdijk		050 24 77 14	25.09.2020
<a href="mailto:Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be">Floris.Moerdijk@lv.vlaanderen.be</a>			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Jan Yperman en omgeving' – voorontwerp

Geachte,

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

Het plangebied van voorliggende startnota omvat de site van het ziekenhuis Jan Yperman en een ruimere omgeving van deze site. Het gebied situeert zich in het noordoosten van Ieper, binnen het afgebakend kleinstedelijk gebied van Ieper. De bebouwde ruimte van het gebied wordt gekenmerkt door het Jan Yperman ziekenhuis, de bedrijvigheid op de site Yprado en de woonlinten langsheen de Brugseweg, Pilkemseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat. Het plangebied kent eveneens twee uitgestrekte open ruimtegebieden: de eerste ten noorden van de Brugseweg (+/- 15,5ha), de tweede ten zuiden (+/- 27ha).

Met de opmaak van het RUP wenst men een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site Yprado te realiseren. Naast deze ontwikkelingen worden ook de omliggende open ruimtes binnen het verstedelijkt gebied meegenomen in de opmaak van het RUP.

Het plangebied omvat volgens het gewestplan verschillende bestemmingszones waaronder woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, parkgebied en een venster met agrarisch gebied. Het plangebied ligt (deels) binnen de contouren van het PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper (BVR 06/07/2007), het BPA Ieperleekanaal De Brieke (MB 28/06/1983), het BPA Industriezone Ieperleekanaal – gedeeltelijke herziening (MB 09/11/1992) en het BPA Sint-Jan (MB 10/09/1996).

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Binnen de contour van het plangebied zijn twee open ruimtes opgenomen met grotendeels een professioneel landbouwgebruik. Het noordelijk gebied wordt ingesloten door de site van het Jan Yperman ziekenhuis, de voormalige site van Yprado, de verkaveling van de Potakker en de woonlinten van de Pijkemseweg, Briekestraat, Groenestraat en Brugseweg. Het gebied kent één actieve landbouwsite, in de Groenestraat 39. De bestemming is er op vandaag grotendeels gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het zuidelijk gebied wordt omrand door de KMO-zone Kruiskalsijde, de woonlinten van de Brugseweg en Zonnebeekseweg, de verkaveling van de Sint- Bartholomeusstraat en de bewoning langsheen de Jan Ypermanstraat. In dit gebied is een actieve landbouwsite aanwezig in de Brugseweg 184, ook in de Zonnebeekseweg 213 bevond zich tot voor kort een site met beperkte landbouwactiviteiten. Ten noorden van de Bellewaerdebeek is de bestemming volgens het gewestplan op vandaag parkgebied, ten zuiden van de beek is het agrarisch gebied.

Met de opmaak van het RUP worden binnen de twee openruimtevensters twee verschillende nieuwe bestemmingen voorzien. In het gedeelte ten noorden van de Brugseweg, aansluitend bij de ziekenhuissite wordt in de open ruimte een bestemming 'zone voor park' voorzien, waar o.a. een boomgaard, kleinschalige stadslandbouw en volkstuintjes een plaats kunnen krijgen. Ter hoogte van de huidige landbouwsite in de Groenestraat 39 wordt 'zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen in park' voorzien. De open ruimte ten zuiden van de Brugseweg wordt bestemd als 'zone voor landbouw met natuur en landschapsverweving'. Zo krijgt ook de landbouwsite en de aanpalende gronden ter hoogte van de Brugseweg 184, die momenteel in parkgebied gelegen is, een agrarische bestemming. Deze bestemmingswijziging van ongeveer 5 ha is een gedeeltelijke compensatie voor het ingenomen HAG in het gemeentelijke RUP campus Veurneweg, waar ongeveer 7 ha herbevestigd agrarisch gebied wordt ingenomen.

Heel wat percelen binnen het plangebied zijn op vandaag in professioneel landbouwgebruik, ook percelen die niet binnen een landbouwbestemming liggen. Het Departement Landbouw en Visserij wenst te benadrukken dat bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd moeten worden. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften kunnen in de zone art. 9 in afwachting van realisatie van het park in de gebouwen de bestaande landbouwuitbating (incl. woonst) voortgezet worden. Het Departement Landbouw en Visserij vraagt ook de aanpalende gronden in landbouwgebruik te laten tot de realisatie van het park en hierover in nauw contact met de betrokken landbouwer goede afspraken te maken.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften worden binnen art. 4 (en ook art. 5) waterbeheerswerken mogelijk gemaakt. Dit is inclusief een waterbuffer of gecontroleerd overstromingsgebied in het agrarisch gebied. Het Departement Landbouw en Visserij begrijpt dat gelet op de lokale ruimtelijke situatie en de overstromingsgevoeligheid van het gebied lokaal bijkomende waterbuffering mogelijk wordt gemaakt, maar benadrukt dat niet alle waterbufferende maatregelen op het openruimtegebied kunnen worden afgeschoven. Er dienen maximaal waterbufferende maatregelen binnen de andere (harde) bestemmingen te worden genomen. De zone binnen art. 4 dient zo veel als mogelijk beschikbaar te blijven voor een duurzaam en volwaardig professioneel landbouwgebruik.

Het Departement Landbouw en Visserij formuleert een gunstig advies op voorwaarde dat met bovenstaande opmerkingen rekening wordt gehouden.

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

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

Hoogachtend,

Floris Moerdijk  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij



**Vlaandere**  
is landbouw en vi



Digitally signed  
by Floris Moerdijk

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A  
Grote Markt 34  
8900 Ieper

Sint-Andries,  
10 september 2020

Betreft:  
Advies voorontwerp gemeentelijk RUP Jan Yperman en omgeving (Ieper) beslist in zitting deputatie

Contactpersoon:  
Katrien Devreese

Onze ref.:  
KDVR/20/0210-18/15/5291

Telefoon 050 40 33 77

Uw ref.:

Bijlagen: -

e-mail:  
Katrien.Devreese@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Jan Yperman en omgeving. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper werd gesteld in de brief van 04/08/2020. De adviesvraag werd op 4/08/2020 op het provinciebestuur ontvangen.

Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 25/09/2020.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Ieper - gemeentelijk RUP 'Jan Yperman en omgeving', voorontwerp dd. 04/08/2020, opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en toelichtingsnota.*

*Het GRUP heeft een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site van Yprado als doel. Het RUP wenst dit te realiseren zonder de open ruimte onder druk te zetten. Daarnaast wordt met het RUP het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) volledig herzien en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien.*

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

### **Juridische aspecten van het RUP**

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

Op het grafisch plan dient in de legende duidelijk aangegeven te worden dat het een voorkooprecht voor een deel geldt voor de provincie West-Vlaanderen en de stad Ieper, en voor een ander deel enkel voor de stad Ieper.

### **Overeenstemming met het PRS-WV en GRS Ieper**

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



Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020. 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. Ieper is volgens het PRS-WV een onderdeel van de Heuvel-IJzerruimte. Het plangebied ligt binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper. Dit compact stedelijk gebied is een concentratiegebied van dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuurtoerisme).

#### Site Yprado

Volgens het PRS-WV komt het stedelijk gebied in aanmerking voor een aanbodbeleid voor bedrijven afhankelijk van hun schaalniveau. De bestaande en potentiële clusters krijgen ruimtelijke ondersteuning, afhankelijk van hun schaalniveau.

De site Yprado omvat een onbebouwd perceel en een bedrijfsgebouw. Beiden liggen in een bedrijfszone volgens het BPA Ieperleekanaal De Brieke. De toelichtingsnota stelt als doel om op de volledige site wonen in samenhang met functies te voorzien en dit in samenhang met een uitdoofscenario voor de bestaande bedrijvigheid.

Voor het onbebouwd perceel lijkt een woonfunctie een goede optie. Deze optie werd ook reeds opgenomen in het GRS waarbij de onbebouwde zone aangeduid werd als zoekzone voor nieuwe woongelegenheden. Aangezien het gaat om een herbestemming van bedrijvigheid naar wonen zal de ontwikkeling van het projectgebied in het kader van de realisatie van de netto-woonprogrammatie gezien worden. Het betreft 458 wooneenheden in de planperiode 2012-2017 en 147 wooneenheden in de planperiode 2017-2022.

De hoofdactiviteit op de bedrijfssite -zoals voorzien in het BPA- is stopgezet en heeft plaats gemaakt voor verschillende nieuwe activiteiten (een boekhoudkantoor, een dansschool, het Vlaams Kruis en enkele kleine KMO's). Hiervoor werd het reconversiekader uit het PRS toegepast, waarbij een afweging gemaakt werd tussen verschillende functies te gebeuren (bedrijvigheid, wonen, kinderopvang,...).

In de toelichtingsnota is ontwerpend onderzoek toegevoegd, zodat een goed beeld gegeven wordt van een mogelijk gewenste toestand met een centraal park dat reeds in de eerste fase dient aangelegd te worden. De stedenbouwkundige voorschriften zijn hierop gebaseerd.

#### Uitbreiding hospitaal Sint-Jan met capaciteitsverhoging, uitbreiding parking en een openbare caring environment

De uitbreiding van het Jan Ypermanhospitaal is in overeenstemming met het GRS. Het GRS stelt evenwel (RD, p. 84) dat *de open ruimte rondom het ziekenhuis behouden wordt als uitbreidingsruimte op termijn voor laatstgenoemde. Een deel wordt ingeschakeld in functie van volkstuinen. De denkoefening dient gemaakt of de onbebouwde ruimte gekoppeld aan de Bellewaerdebeek geen parkachtige inrichting kan krijgen, zonder daarom de ontwikkelingsmogelijkheden van het ziekenhuis te hypothekeren. Hierbij kan voor uitbreidingen van het ziekenhuis verdere verticalisering zeker overwogen worden.* Ook stelt het GRS (RD, p. 12) dat *er voldoende onbebouwde ruimte gevrijwaard blijft tussen de woningen op de rand en de ziekenhuisinfrastructuur. Deze site moet immers deels als een groene lob voor de stad kunnen fungeren, zonder daarom de ontwikkelingsmogelijkheden van het ziekenhuis te hypothekeren.*

In de toelichtingsnota is ontwerpend onderzoek toegevoegd, zodat een duidelijk beeld gegeven wordt van de parkachtige inrichting rondom de ziekenhuissite. Bovendien wordt dit ook gekaderd binnen de studie 'Het nieuwe groeinodel voor Ieper' (groenlobbenplan en (middel)hoogbouwnota), waarin ruimte voor een regenwaterbuffer in het Ypermanpark, aanleggen van een boomgaarding als koelteplek voor het ziekenhuis en buurtgroen voorgesteld wordt. De stedenbouwkundige voorschriften zijn een vertaling van dit ontwerpend onderzoek.

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

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

- Art. 2 p. 14: het is wenselijk om 'meertakklige fietsverbinding' te omschrijven, aangezien het onduidelijk is waar de verschillende takken van de fietsverbinding zich dan zullen situeren, daar dit niet is aangeduid op plan.
- Overdruk ontsluiting ziekenhuis: het is aangewezen om ook de bestaande ontsluiting van het ziekenhuis aan te duiden met een pijl-aanduiding op het grafisch plan, zodat duidelijk is dat ook deze ontsluitingen behouden kunnen blijven.
- Art. 8: Het is aangewezen om ook hier een inrichtingsstudie op te nemen, aangezien dit aansluit aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en dit de overgangszone vormt, waar ook op kan gebouwd worden. Is een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen wel conform een overgangszone?

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

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

### **Besluit**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Jan Yperman en omgeving, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten

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

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:

De directeur,

Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Sabien Lahaye-Battheu

College van Burgemeester en Schepenen  
Stadsbestuur Ieper

Ter Waarde 1  
8900 Ieper

Ieper,  
24 september 2020  
Onze ref.:  
1021/2018/074/WAT01/634-2  
  
Uw ref.:  
RUP\_33011\_214\_00031\_00001

Betreft: IEPER  
Advies **Voorontwerp  
Gemeentelijk Ruimtelijk  
Uitvoeringsplan  
Jan Yperman en omgeving**

Contactpersoon:  
Leen DEGRANDE  
Telefoon 057 22 41 49  
e-mail:  
leen.degrande@west-vlaanderen.be

- Bijlagen:** 1. Uittreksel Atlas van de waterlopen (overstromingsgevoeligheid)  
2. Uittreksel Atlas van de waterlopen (infiltratiemogelijkheid)

**RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**

**ADVIES m.b.t. DE WATERTOETS**

**BESLUIT VAN DE VLAAMSE REGERING 5 JULI 2013 – GEWESTELIJKE  
STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING INZAKE HEMELWATERPUTTEN,  
INFILTRATIEVOORZIENINGEN, BUFFERVORZIENINGEN EN GESCHIEDEN LOZING VAN  
AFVALWATER EN HEMELWATER.**

(B.S. van 8 oktober 2013)

**DECREET INTEGRAAL WATERBELEID van 9 juli 2003**

(B.S. van 14 november 2003)

**UITVOERINGSBESLUIT van de VLAAMSE REGERING van 20 juli 2006**

(B.S. 1 november 2006)

**DECREET WIJZIGING WET OP ONBEVAARBARE WATERLOPEN INZAKE MACHTIGINGEN van  
23 maart 2012**

(B.S. 30 april 2012)

**DECREET WIJZIGING VAN DIVERSE BEPALINGEN VAN HET DECREET BETREFFENDE  
INTEGRAAL WATERBELEID van 19 juli 2013**

(B.S. 01 oktober 2013)

**Het uitvoeringsbesluit (art. 5 § 1) van de Vlaamse regering bepaalt de adviesinstantie die  
overeenkomstig artikel 8 § 3, van het DIWB advies dient uit te brengen over vergunningsaanvragen.**

... de provincie als de vergunningsplichtige activiteit waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, plaatsvindt  
n of in de nabijheid van een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, die onder hun respectievelijke beheer  
valt, dan wel het oppervlaktewater in kwestie in die waterloop wordt verzameld;

**Artikel 13 van hoofdstuk 6 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater (5 juli  
2013 – B.S. 8 okt. 2013) biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan afwijkingsmogelijkheden.**

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan bij de beoordeling van de aanvraag in uitzonderlijke gevallen  
afwijkingen toestaan van de verplichtingen van dit besluit als dat om specifieke redenen met betrekking tot de  
mogelijkheid van hergebruik of plaatselijke terreinkenmerken verantwoord of noodzakelijk is; ..

**Beschrijving van het GRUP**

Met vooropgesteld GRUP Jan Yperman wenst het stadsbestuur van Ieper het stedelijk aanbodbeleid (dat o.a. de uitbreiding voor het Jan Yperman ziekenhuis en de inbreiding op de site Yprado omvat) op een correcte manier vorm te geven binnen het kader van de aanwezige open ruimte.

Het plangebied van het RUP Jan Yperman en omgeving bevindt zich binnen het afgebakend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De bebouwde ruimte van het gebied wordt gekenmerkt door het Jan Yperman ziekenhuis, de bedrijvigheid op de site Yprado en de woonlinten langsheen de Brugseweg, Pilkemseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat. Het plangebied kent eveneens 2 uitgestrekte open ruimtegebieden: de eerste ten noorden van de Brugseweg (+/- 15,5ha), de tweede ten zuiden (+/- 27ha). Beide gebieden worden doorsneden door de Bellewaerdebeek en het begeleidend fietspad.

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt volgende geklasserde waterloop in het plangebied te zijn gelegen:

- De Bellewaerdebeek – waterloop WY.7.8. – 2<sup>de</sup> categorie – beheerder: provinciebestuur West-Vlaanderen; doorkruist het plangebied van oost naar west. Met stroomopwaarts de Pilkemseweg is de waterloop overwelfd richting industriezone Ieperleekanaal.
- De Schaartjesbeek – waterloop WY.7.8.1. – 2<sup>de</sup> categorie – beheerder: provinciebestuur West-Vlaanderen; takt onder de Brugseweg (in de overwelfing van) aan op de Bellewaerdebeek. Deze waterloop zit over een omvangrijke lengte overwelfd in een tracé evenwijdig aan de Brugseweg.

Verder blijkt:

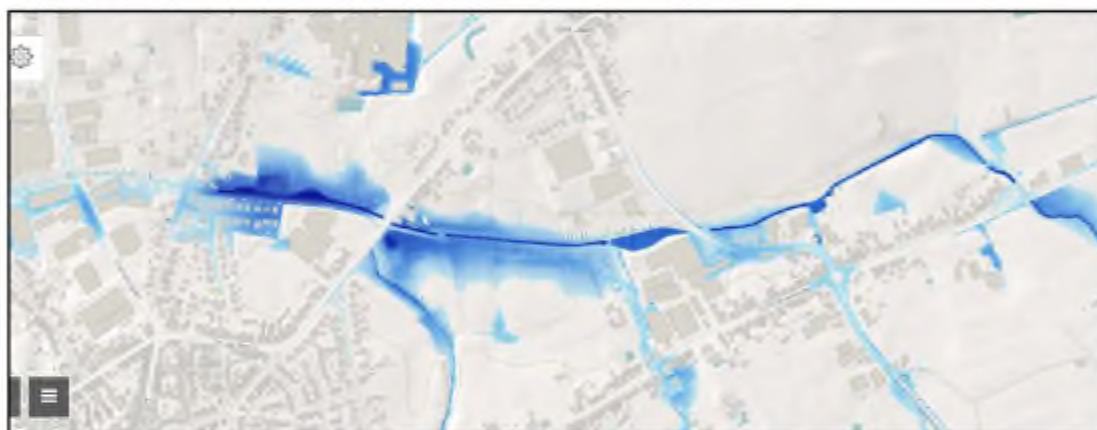
- Het plangebied voor een omvangrijk gedeelte in mogelijk overstromingsgevoelig gebied te zijn gelegen (zie kaart watertoets in bijlage). De hevige neerslag van 30-31 mei 2016 heeft getoond dat bepaalde zones (vnl. Potakker 15, 17, 19, 21 en 23 & de site van SKT) effectief problemen van wateroverlast (vanuit de riolering? vanuit de waterloop?) kunnen kennen.
- Het project ligt volgens het bijgevoegde uittreksel in een gebied met een moeilijk infiltrerbare bodem.

## Gegevens en Bemerkingen

### Met betrekking tot de watertoets

- o Terreinkennis leert dat de **invloed** van de vooropgestelde planvorming **op het watersysteem** in haar **globaliteit** moet worden bekeken.
- o Alhoewel de pluviale overstromingskaarten als juridisch instrument op vandaag nog niet geldig zijn, is de provinciale dienst Waterlopen van oordeel dat ze, naast de eigen terreinkennis, een meerwaarde betekenen voor de inschatting van de watergevoeligheid van een bepaalde projectzone.

Onderstaande uittreksel uit deze pluviale overstromingskaarten laat zien dat het projectgebied uitermate overstromingsgevoelig is. Aan waterbeheer en waterbeheersing dient binnen dit RUP de nodige aandacht besteed te worden.



- o Bij aanleg van verharde oppervlakten, zoals parkings en inritten worden in functie van een maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur **waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering** gebruikt. Er worden bij voorkeur voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater mogelijk blijft.
- o In dit kader is het aangewezen voor elk project binnen het plangebied een verhardingspercentages én een bebouwingspercentage te definiëren, teneinde infiltratie van hemelwater te bewerkstelligen.

Voor bepaalde bestemmingszones kan de maximaal voorziene verhardings-/bebouwingsgraad in vraag gesteld worden, zie verder.

- o Eveneens wordt de aandacht gevestigd op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- o Om schadelijke effecten te vermijden en te compenseren zijn volgende voorwaarden van toepassing:

- Aangezien het project gelegen is in een gebied met een moeilijk infiltrerbare bodem, wordt op basis van art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (B.S. 08.10.2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater **een buffervolume opgelegd met vertraagde afvoer**.
- Sinds 1 januari 2011 wordt in kritische afwateringsgebieden, als het stroomgebied van de Bellewaerdebeek WY.7.8., **een vertraagde afvoer van maximum 5 liter per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 410 m<sup>3</sup> (onder de vorm van een open buffer)** opgelegd. Er wordt op gewezen dat bij elke projectontwikkeling, die een gewijzigde

## Dienst Waterlopen

terreintoestand (daken, verhardingen, ophogingen,...) van minstens 1000 m<sup>2</sup> veroorzaakt, met dit principe rekening dient gehouden te worden.

- In dit kader pleit de Provinciale Dienst Waterlopen in **1 collectieve waterbuffer** (op eigen terrein) voor de gefaseerde ontwikkeling van het Jan Yperman ziekenhuis.

***De Provinciale Dienst Waterlopen zal in het kader van de watertoets bij elke vergunningsaanvraag onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.***

- Op vandaag kan de Provinciale Dienst Waterlopen nog niet aangeven waar de realisatie van extra waterbergingsruimte, die het GRUP vooropstelt, het best wordt ingeplant. Daarom pleit de Dienst Waterlopen om de voorschriften van het GRUP m.b.t. waterbuffering ruim op te stellen en ervoor te zorgen dat **werken in functie van waterbeheersing ook in alle bestemmingszones** toegelaten worden. **Concreet betekent dit dat het wenselijk is dat alle handelingen met betrekking tot het integraal waterbeheer** (bv. realisatie gecontroleerd overstromingsgebied, uitgravingen,...) **vergunbaar zullen zijn binnen alle bestemmingszones van het RUP.**
- **De Provinciale Dienst Waterlopen is van mening dat het GRUP de mogelijkheid moet bieden om de overwelfde Schaartjesbeek terug in open profiel te brengen/de Bellewaerdebeek eventueel te hermeanderen.**
- Waterlopen, grachten en buffer- en infiltratievoorzieningen worden bij voorkeur in open profiel aangelegd. Bij het aanleggen van **buffervoorzieningen** moet voldoende rekening gehouden worden met de (voorjaars)grondwaterstand (het volume ingenomen door grondwater is immers niet meer beschikbaar voor de berging van hemelwater).
- Om het verlies in waterbergingsruimte effectief te verhelpen, dienen alle **ophogingen** in mogelijks overstroombaar respectievelijk effectief overstroombaar gebied te worden **gecompenseerd**.  
Het GRUP legt bij voorkeur verordonend vast dat ophogingen in het plangebied met de nodige zorg dienen te gebeuren en dat deze bij voorkeur **uiterst beperkt** worden!
- De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Afvloeien van hemelwater naar aanpalende onverharde zones voor infiltratie mag enkel op de **eigen** terreinen plaats vinden. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.

#### Specifiek voor voorliggend Voorontwerp GRUP

- Art. 0: Algemene bepalingen

**Openbare nut- en reliëfwijzigingen:** "Ook reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan".

*Reliëfwijzigingen dienen te allen tijde tot een minimum beperkt te worden. Indien gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, dient het ingenomen overstromingsvolume elders binnen het project gecompenseerd te worden in niet-overstromingsgevoelig gebied.*

**Waterbeheer:** "In alle zones zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van de retentie en hergebruik van regenwater toegelaten voor zover ze de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen."

## Dienst Waterlopen

- Art. 1: Zone voor wonen

Er is een bebouwingsgraad gedefinieerd voor de verschillende types percelen. Deze bebouwingsgraad houdt geen rekening met andere versneld afstromende verharde oppervlaktes. **Deze moeten op perceelsniveau tevens tot een minimum beperkt worden.**

- Art. 4: zone voor landbouw met natuur- en landschapsverweving

**Inrichting:** "Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding."

**Indien daar desgevallend van afgeweken wordt, dan mag er geen rechtstreekse afvoer naar de waterloop zijn. Het hemelwater dat op die verharding terechtkomt, moet kunnen infiltreren in de naastliggende landbouwgronden.**

- Art. 7: zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen (2) (categorie gemeenschaps- en openbare voorziening)

Een aanzienlijke toename van de bebouwing staat op het programma, ca. 30000 m<sup>2</sup>, en de verharding dient zoveel mogelijk waterdoorlatend te zijn.

De nodige ruimte voor de compensatie van deze bijkomende bebouwing en verharding zal moeten voorzien worden.

**De Provinciale Dienst Waterlopen zal in het kader van de watertoets bij elke vergunningsaanvraag onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.**

- Art. 8: Zone voor park en gemeenschaps- en openbare voorzieningen (categorie gemeenschaps- en openbare voorziening)

Er wordt een maximale bebouwings-/verhardingsgraad vooropgesteld van 50%, waarbij verharding wordt geïnterpreteerd als ondoorlatend en versneld afvoerend naar het oppervlaktewaterstelsel.

**Deze maximale verhardingsgraad in zone voor park dient in vraag gesteld te worden. Zeker de verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn, of dienen rechtstreeks in het naastliggend groen te kunnen afstromen.**

- Art. 9: Zone voor gemeenschaps- en openbare voorzieningen in park (categorie gemeenschaps- en openbare voorziening)

**Nieuwe verhardingen dienen maximaal in waterdoorlatende materialen voorzien te worden.**

- Art. 11: Zone voor Bellewaerdebeek en Trage Wegen (categorie lijninfrastructuur, subcategorie waterweginfrastructuur)

**Het is aangewezen de contour van deze zone ruim voldoende te voorzien, en de wettelijke erfdiensbaarheidsstrook (aan weerszijden van de waterloop 5 m uit de kruin) er -in op te nemen.**

**De provinciale dienst Waterlopen ziet deze zone graag uitgebreid naar Bellewaerdebeek en zijwaterlopen.**

**Bijkomende is dit de manier om de nodige ruimte te creëren voor het openleggen van de Schaartjesbeek, WL.7.8.2., welk streven vanuit de dienst Waterlopen blijft bestaan.**

### Met betrekking tot de waterloop

*Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.*

*Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "integraal waterbeleid" worden de onderhoudsstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.*

#### ✓ **Vrije strook 5 m**

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelling (gesloten profiel) steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd.

Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).

#### ✓ **Afrasteringen**

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op:

- ofwel 1 m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop, maximaal 1,50 m hoog;
- ofwel 5 m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop.

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m-strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

#### ✓ **Onderhoudslast**

De bestaande erfdiensbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden.

De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5 m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.

De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maal- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5 m-strook mag worden gedeponeerd.

#### ✓ **Grondbewerkingen**

Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteek van de waterloop.

#### ✓ **(Her)aanplanting**

Bij (her)aanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 10 m van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

#### ✓ **Ophogingen**

Ophogingen binnen de 5 m-onderhoudsstrook van de waterloop worden niet toegelaten. Teneinde onderhoudswerken aan de waterloop uit te voeren dient de onderhoudsstrook vanaf de huidige taludinsteek een vlak verloop (horizontaal) te hebben en dit over de volledige breedte van deze 5 m-onderhoudsstrook.

De 5 m erfdiensbaarheidszone wordt gerekend vanaf de HUIDIGE taludinsteek. Er moet vertrokken worden vanuit de bestaande situatie.

De Provinciale Dienst Waterlopen wenst nog mee te geven dat huidige fiets- en voetgangersverbinding langs de Bellewaerdebeek een bedieningsweg voor de waterloopbeheerder omvat; deze mag in de toekomst geenszins uitgerust worden als ontsluitingsweg voor verkeer.



**Met betrekking tot de machtiging**

Volgens de Wet op onbevaarbare waterlopen (28 december 1967) kunnen buitengewone werken van verbetering of wijziging aan onbevaarbare waterlopen van de tweede en de derde categorie slechts uitgevoerd worden **nadat een machtiging van de bestendige deputatie van de provincie/een gunstig advies in het kader van de stedenbouwkundige vergunning is bekomen.**

De Provinciale Dienst Waterlopen wenst aan te geven dat overwelvingen/overbruggingen van de waterlopen **tot een minimum moeten beperkt worden** en dat zonder het aangeven van de noodzaak van dergelijke ingreep geen toelating zal gegeven worden. Zeker de Bellewaerdebeek moet maximaal in open tracé behouden blijven!

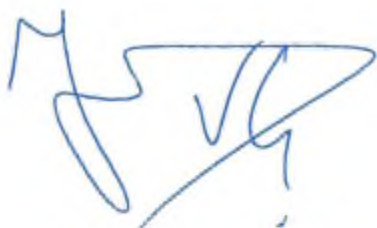
**Met betrekking tot de baangrachten**

Indien er bij de inrichting van het plangebied voor de realisatie van toeritten naar bepaalde kadastrale percelen baangrachten worden overwelfd, dient dit conform de Provinciale Verordening der Baangrachten te gebeuren.

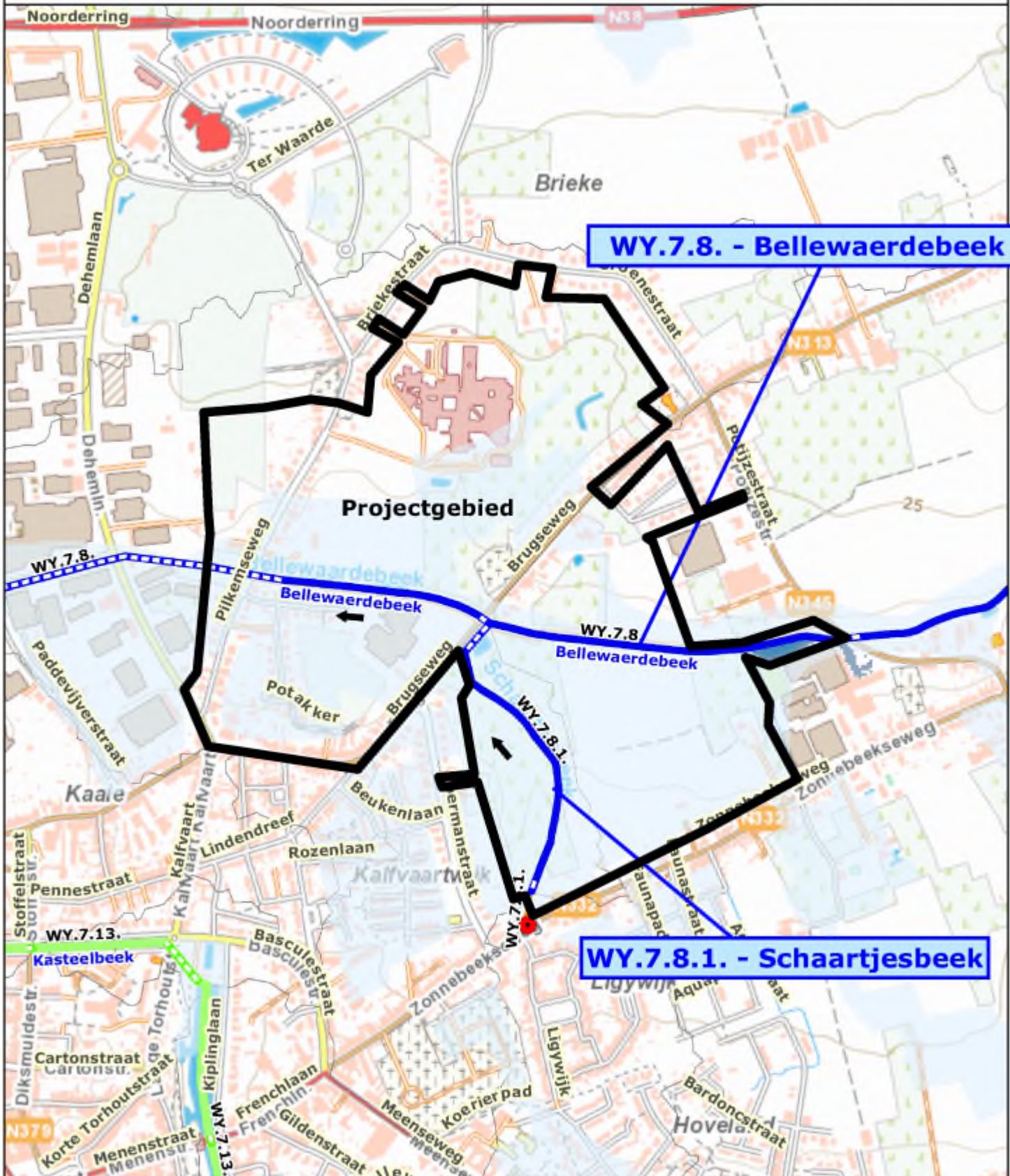
**Advies Provincie West-Vlaanderen Dienst Waterlopen**

Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, is het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen voor voorliggende startnota dan ook **voorwaardelijk GUNSTIG**.

Hoogachtend,  
Namens de deputatie,

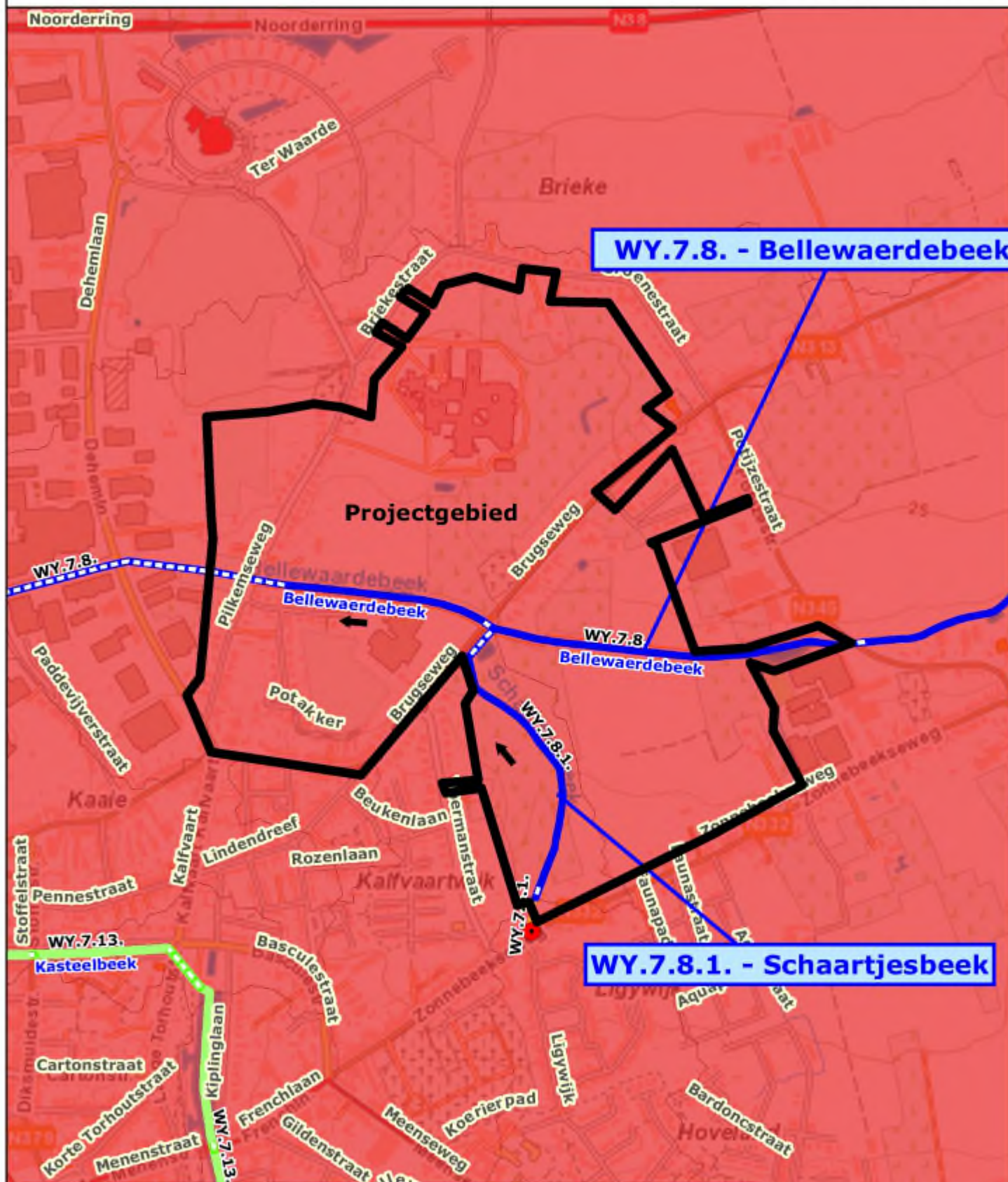


De directeur,  
Ing. Jan Vandecavey



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016 - www.ngi.be

Waterloop 1ste categorie	Gemeentegrens	Signaalgebieden: Bouwvrije opgave
Waterloop 2de categorie	Polder	Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
Waterloop 3de categorie	Mogelijk overstromingsgevoelig	Moelijk infiltrerbare gronden
Polderwaterloop	Effectief overstromingsgevoelig	



Uittreksels uit CartoWeb.be met toelating van het Nationaal Geografisch Instituut van 21/03/2016 - www.ngi.be

- Waterloop 1ste categorie
- Waterloop 2de categorie
- Waterloop 3de categorie
- Polderwaterloop

- Gemeentegrens
- Polder
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig

- Signaalgebieden: Bouwvrije opgave
- Signaalgebieden: Verscherpte watertoets
- Moelijk infiltrerbare gronden

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

Stad Ieper  
t.a.v. college van burgemeester en schepenen  
t.a.v. Sandra Debuf – afdelingshoofd Omgeving  
en Ondernemen  
Ter Waarde 1  
8900 IEPER

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Sarah Denys <a href="mailto:sarah.denys@sport.vlaanderen">sarah.denys@sport.vlaanderen</a>	02/209.45.88	0	05/10/2020

**Betreft:** Opmerkingen bij het verslag van de plenaire vergadering van het RUP Jan Yperman en Omgeving

Geacht college,

We hebben het verslag van de plenaire vergadering van het RUP "Jan Yperman en Omgeving" ontvangen op vrijdag 2/10/2020.

Wij lezen in het verslag volgende weergave van de bespreking van ons negatief advies:

*'Sport Vlaanderen bevestigt dat dit perceel voor 3 holes noodzakelijk is en de uitbating hierdoor bij effectieve herbestemming in het gedrang komt.  
Er wordt geconcludeerd om de eigenaar van deze percelen te contacteren. De eigenaar zou eventueel afstand kunnen nemen van de verkaveling.'*

Deze passage geeft de bespreking onvoldoende duidelijk weer. Wij vragen om dit te herformuleren als volgt:

*'Sport Vlaanderen benadrukt dat het herbestemmen naar 'zone voor lokale bedrijvigheid' van de percelen die momenteel in gebruik zijn door Ieper Open Golf, nefaste gevolgen heeft voor de golfclub. De herbestemming heeft impact op 3 holes en zou betekenen dat de club de A-status verliest en geen wedstrijden meer kan organiseren. Gedurende bijna 30 jaar ging iedereen ervan uit dat de club zone-eigen gelegen was. Nu blijkt dit plots niet het geval. Er wordt voorgesteld een overleg te organiseren met de betrokkenen.*

*Volgende vragen worden nog gesteld:*

- *betekent een eventuele herbestemming naar recreatiegebied dat er planschade dient betaald te worden?*



- *is de recreatieve bestemming van het BPA terug geldig mocht de eigenaar afstand doen van de verkaveling?*

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

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Diederik Van Briel (Signatur  
Getekend op: 2020-10-06 07:18:05 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed

*Diederik Van Briel*

Diederik Van Briel,  
Afdelingshoofd, afdeling Sportinfrastructuur

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A  
Grote Markt 34  
8900 Ieper

Sint-Andries,  
10 september 2020

Betreft:  
Advies voorontwerp gemeentelijk RUP Jan Yperman en  
omgeving (Ieper) beslist in zitting deputatie

Contactpersoon:  
Katrien Devreese

Onze ref.:  
KDVR/20/0210-18/15/5291

Telefoon 050 40 33 77

Uw ref.:

Bijlagen: -

e-mail:  
Katrien.Devreese@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Jan Yperman en omgeving. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper werd gesteld in de brief van 04/08/2020. De adviesvraag werd op 4/08/2020 op het provinciebestuur ontvangen.

Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 25/09/2020.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Ieper - gemeentelijk RUP 'Jan Yperman en omgeving', voorontwerp dd. 04/08/2020, opgemaakt door Adoplan bvba, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en toelichtingsnota.*

*Het GRUP heeft een uitbreiding van het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site van Yprado als doel. Het RUP wenst dit te realiseren zonder de open ruimte onder druk te zetten. Daarnaast wordt met het RUP het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) volledig herzien en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien.*

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

### **Juridische aspecten van het RUP**

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

Op het grafisch plan dient in de legende duidelijk aangegeven te worden dat het een voorkooprecht voor een deel geldt voor de provincie West-Vlaanderen en de stad Ieper, en voor een ander deel enkel voor de stad Ieper.

### **Overeenstemming met het PRS-WV en GRS Ieper**

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

Op 26 september 2019 werd de tweede partiële herziening definitief vastgesteld door de provincieraad. De Vlaamse Regering heeft de herziening definitief goedgekeurd op 20 januari 2020. 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. Ieper is volgens het PRS-WV een onderdeel van de Heuvel-IJzerruimte. Het plangebied ligt binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper. Dit compact stedelijk gebied is een concentratiegebied van dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuurtoerisme).

#### Site Yprado

Volgens het PRS-WV komt het stedelijk gebied in aanmerking voor een aanbodbeleid voor bedrijven afhankelijk van hun schaalniveau. De bestaande en potentiële clusters krijgen ruimtelijke ondersteuning, afhankelijk van hun schaalniveau.

De site Yprado omvat een onbebouwd perceel en een bedrijfsgebouw. Beiden liggen in een bedrijfszone volgens het BPA Ieperleekanaal De Brieke. De toelichtingsnota stelt als doel om op de volledige site wonen in samenhang met functies te voorzien en dit in samenhang met een uitdoofscenario voor de bestaande bedrijvigheid.

Voor het onbebouwd perceel lijkt een woonfunctie een goede optie. Deze optie werd ook reeds opgenomen in het GRS waarbij de onbebouwde zone aangeduid werd als zoekzone voor nieuwe woongelegenheden. Aangezien het gaat om een herbestemming van bedrijvigheid naar wonen zal de ontwikkeling van het projectgebied in het kader van de realisatie van de netto-woonprogrammatie gezien worden. Het betreft 458 wooneenheden in de planperiode 2012-2017 en 147 wooneenheden in de planperiode 2017-2022.

De hoofdactiviteit op de bedrijfssite -zoals voorzien in het BPA- is stopgezet en heeft plaats gemaakt voor verschillende nieuwe activiteiten (een boekhoudkantoor, een dansschool, het Vlaams Kruis en enkele kleine KMO's). Hiervoor werd het reconversiekader uit het PRS toegepast, waarbij een afweging gemaakt werd tussen verschillende functies te gebeuren (bedrijvigheid, wonen, kinderopvang,...).

In de toelichtingsnota is ontwerpend onderzoek toegevoegd, zodat een goed beeld gegeven wordt van een mogelijk gewenste toestand met een centraal park dat reeds in de eerste fase dient aangelegd te worden. De stedenbouwkundige voorschriften zijn hierop gebaseerd.

#### Uitbreiding hospitaal Sint-Jan met capaciteitsverhoging, uitbreiding parking en een openbare caring environment

De uitbreiding van het Jan Ypermanhospitaal is in overeenstemming met het GRS. Het GRS stelt evenwel (RD, p. 84) dat *de open ruimte rondom het ziekenhuis behouden wordt als uitbreidingsruimte op termijn voor laatstgenoemde. Een deel wordt ingeschakeld in functie van volkstuinen. De denkoefening dient gemaakt of de onbebouwde ruimte gekoppeld aan de Bellewaerdebeek geen parkachtige inrichting kan krijgen, zonder daarom de ontwikkelingsmogelijkheden van het ziekenhuis te hypothekeren. Hierbij kan voor uitbreidingen van het ziekenhuis verdere verticalisering zeker overwogen worden.* Ook stelt het GRS (RD, p. 12) dat *er voldoende onbebouwde ruimte gevrijwaard blijft tussen de woningen op de rand en de ziekenhuisinfrastructuur. Deze site moet immers deels als een groene lob voor de stad kunnen fungeren, zonder daarom de ontwikkelingsmogelijkheden van het ziekenhuis te hypothekeren.*

In de toelichtingsnota is ontwerpend onderzoek toegevoegd, zodat een duidelijk beeld gegeven wordt van de parkachtige inrichting rondom de ziekenhuissite. Bovendien wordt dit ook gekaderd binnen de studie 'Het nieuwe groeinodel voor Ieper' (groenlobbenplan en (middel)hoogbouwnota), waarin ruimte voor een regenwaterbuffer in het Ypermanpark, aanleggen van een boomgaarding als koelteplek voor het ziekenhuis en buurtgroen voorgesteld wordt. De stedenbouwkundige voorschriften zijn een vertaling van dit ontwerpend onderzoek.

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

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

- Art. 2 p. 14: het is wenselijk om 'meertakklige fietsverbinding' te omschrijven, aangezien het onduidelijk is waar de verschillende takken van de fietsverbinding zich dan zullen situeren, daar dit niet is aangeduid op plan.
- Overdruk ontsluiting ziekenhuis: het is aangewezen om ook de bestaande ontsluiting van het ziekenhuis aan te duiden met een pijlaanduiding op het grafisch plan, zodat duidelijk is dat ook deze ontsluitingen behouden kunnen blijven.
- Art. 8: Het is aangewezen om ook hier een inrichtingsstudie op te nemen, aangezien dit aansluit aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en dit de overgangszone vormt, waar ook op kan gebouwd worden. Is een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen wel conform een overgangszone?

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

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

### **Besluit**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Jan Yperman en omgeving, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten

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

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:

De directeur,

Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Sabien Lahaye-Battheu



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

Zitting van 1 februari 2021

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

GR/2021/015	Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jan Yperman en Omgeving met inbegrip van planMERscreening – RUP_33011_2014_00031_00001 - goedkeuring ontwerp   goedkeuring voorlopig onteigeningsbesluit
-------------	--

OVERWEGEND GEDEELTE

Voorgeschiedenis

**Goedkeuring voorontwerp GRUP Jan Yperman en omgeving**

Het college verleende in zitting van 27 juli 2020 haar goedkeuring aan het voorontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving om vervolgens de adviesvraag en de plenaire vergadering te organiseren.

**Plenaire vergadering**

De adviesvraag werd op 3 augustus 2020 via mail en op 4 augustus 2020 digitaal via het DSI-platform verstuurd aan de bevoegde adviesinstanties alsook werd de vraag tot ontheffing van de planMERplicht op 3 augustus 2020 verstuurd.

De organisatie van de plenaire vergadering werd gehouden op vrijdag 25 september 2020 om 15u00 in de raadszaal | Auris.

Volgende adviesinstanties werden uitgenodigd en om advies gevraagd:

- Het departement Omgeving
- De deputatie van de provincie West-Vlaanderen
- De gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)
- Het agentschap Onroerend Erfgoed
- Het departement Landbouw en Visserij
- Het agentschap voor Natuur en Bos (ANB)
- Het agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO)
- Het agentschap Wonen-Vlaanderen
- De provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen
- Het agentschap Wegen en Verkeer (AWV)
- De Lijn
- Het bestuur van de Luchtvaart van het federaal Ministerie van Verkeer en Infrastructuur
- Het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)
- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)
- Het Vlaams Energieagentschap

Van de plenaire vergadering werd een verslag opgesteld dat op 2 oktober 2020 werd verstuurd naar de adviesinstanties.

Er kwam op 6 oktober 2020 één reactie binnen op het verslag (Sport Vlaanderen), een aangepast verslag werd verstuurd op 16 oktober 2020.



### 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).

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening, in het bijzonder de bepalingen van artikel 2.2.1. tem 2.2.6 en de bepalingen van artikel 2.2.18 tem 2.2.25.

Het decreet van 01 juli 2016 en het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 17 februari 2017 waarbij de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) werd gewijzigd tot een geïntegreerd planningsproces.

Het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams

Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

### Feiten, context en informatie

### **Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Jan Yperman en Omgeving**

#### **Situering – doelstelling van het GRUP**

Het plangebied van het RUP Jan Yperman en omgeving bevindt zich binnen het afgebakend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De bebouwde ruimte van het gebied wordt gekenmerkt door het Jan Yperman ziekenhuis, de bedrijvigheid op de site Yprado en de woonlinten langsheen de Brugseweg, Pilkemseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat. Het plangebied kent eveneens 2 uitgestrekte open ruimtegebieden: de eerste ten noorden van de Brugseweg (+/- 15,5ha), de tweede ten zuiden (+/- 27ha). Beide gebieden worden doorsneden door de Bellewaerdebeek en het begeleidend fietspad.

Binnen elk afgebakend stedelijk gebied bestaat momenteel een sterke ruimtelijke verweving tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren ...). Om een verdere uitzwerming en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden, moeten de bestaande stedelijke gebieden versterkt worden. Binnen elk afgebakend stedelijk gebied is daarom een 'stedelijk gebiedbeleid' van toepassing dat onder meer gericht is op het realiseren van bijkomende woningen, het realiseren van ruimte voor economische activiteiten en het algeheel versterken van het stedelijk functioneren met gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, ... .

Het stedelijk aanbodbeleid binnen het plangebied omvat een uitbreiding voor het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site Pype. Met het RUP wordt een manier gezocht om dit aanbodbeleid op een correcte manier vorm te geven binnen het kader van de aanwezige open ruimte. De open en groene ruimte in het plangebied is immers essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners van de stad Ieper en dient daarnaast als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen: een kwalitatief (blauw)groen netwerk bepaalt mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad.

Het RUP Jan Yperman en omgeving geeft uitvoering aan het richtinggevend gedeelte van het GRS en de opgenomen bindende bepalingen met betrekking tot het Jan Yperman ziekenhuis. Daarnaast wordt rekening gehouden met de Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper.

Met het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal herzien en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien.

#### **Ruimtelijk veiligheidsrapport-toets (RVR-toets)**

Bij het opstellen van een RUP dient nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. De controle gebeurt op basis van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportage.

Uit de RVR-toets blijkt dat er zich één of meerdere bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. Met deze reden werd het (voor)ontwerp RUP voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid (seveso@vlaanderen.be) om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. Op 19 augustus 2020 werd door het Team Externe Veiligheid beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgesteld te worden.

#### **Ontheffing planMERplicht**

Op 8 januari 2021 werd vanuit de dienst MER een antwoord ontvangen op de vraag tot ontheffing van de planMERplicht. Op basis van de motivering in de beslissing bepaalt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

### **Aanpassing voorontwerp naar ontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften**

Op het verslag van de plenaire vergadering werd een antwoordnota geformuleerd waarbij aangegeven wordt hoe omgegaan wordt met de adviezen en hoe het voorontwerp aangepast wordt naar het ontwerp van GRUP Jan Yperman en omgeving.

#### **Op te heffen voorschriften**

Met het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal herzien en worden de BPA's leperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone leperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien. De overige gronden betreffen een herziening of verfijning op het gewestplan leper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996).

Volgende verkavelingen gelegen binnen de contour van dit RUP worden integraal opgeheven:

- VK02\_020/1 Pilkemseweg 60 en 62, afgeleverd op naam van Boudry Odriel.
- VK02\_031/1 Brugseweg 115, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_031/2 Brugseweg 121, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_036/1 Pilkemseweg 17 en 19, afgeleverd op naam van Moleux Robert.
- VK02\_052/1 Pilkemseweg 31 en 33, afgeleverd op naam van Goemaere Gerard.
- VK02\_053/1 Pilkemseweg 37 en 39, afgeleverd op naam van Verhaeghe Valerius.
- VK02\_057/1 Pilkemseweg 15 en 15A-15C, afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_059/3-4 Loten 1 en 2: Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- VK02\_063/1-2 Pilkemseweg 38-42 (even nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona.
- VK02\_063/3-4 Potakker 2 en 1-31 (oneven nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 3) en Meersman Marc (versie 4).
- VK02\_071/1 Zonnebeekseweg 145, afgeleverd op naam van Callewaert.
- VK02\_072/1 Brugseweg 117 en 119, afgeleverd op naam van Noyez José.
- VK02\_073/1 Potakker 6-12 (even nummers) en 33-41 (oneven nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_078/1 Potakker 14-30 (even nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_081/1-2 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2).
- VK02\_081/3 Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried.
- VK02\_082/1 Brugseweg 150 en 152, afgeleverd op naam van Decaestecker Andrea – Schreel Hilde.
- VK02\_095/1 Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.
- VK06\_026/1 Sint-Bartholomeusstraat 1-17, afgeleverd op naam van Declimmo NV.
- VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

Enkel de contouren van de volgende verkavelingen met onbebouwde loten worden behouden, de verkavelingsvoorschriften worden opgeheven:

- VII. VK02\_059/3-4 Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XV. VK02\_095/1 Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

De volgende verkaveling wordt integraal behouden:

- VII. VK02\_059/3-4 Lot 3, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.

#### **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.



## Recht van voorkoop

Voor de realisatie van een noord-zuid trage wegverbinding tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg), de realisatie van het park en de realisatie van een open beekprofiel voor de Bellewaerdebeek wordt ten voordele van de stad een voorkooprecht toegevoegd.

Dit voorkooprecht heeft een duur van 15 jaar en dit voor de percelen in Afdeling 2 sectie A nr. 177 D, nr. 181 r, nr. 196 C3, D3, K3 en nr. 189 Z2, Y2, W2, C3, I3, A4, Y4, X4, W4, V4, T4, S4, R4, P4, D4, C4, B4, Y3, X3, V3, S3, N3 K3 en H3 en Afdeling 6 sectie B nr. 277 E3 en nr. 288 A.

Daarnaast wordt een voorkooprecht met een duur van 15 jaar ingeschreven voor het perceel in Afdeling 2 sectie A nr. 155 A2.

Bovenstaand recht van voorkoop wordt van kracht via het voorliggend RUP. Deze aanduiding is terug te vinden op het bijgevoegde voorkooprechtplan.

De eigenaars van de gronden/goederen gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkooprecht geldt, zullen per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht worden.

## Voorlopig onteigeningsbesluit

### Opzet

Voorliggende projectnota geeft verdere toelichting omtrent het project/gebied dat de stad Ieper (middels onteigening) wenst te realiseren/ontwikkelen. Overeenkomstig artikel 12 van het Vlaamse onteigeningsdecreet omvat de projectnota het projectplan, de beoogde realisatietermijn en voorwaarden voor de werken, alsook de beheersmodaliteiten voor het openbaar domein.

Omtrent de te onteigenen gronden werden recent door de stad Ieper volgende inrichtingsstudies uitgevoerd:

- GRUP 'Jan Yperman en omgeving': het GRUP is lopende en voorliggende onteigeningsprocedure loopt parallel met de RUP-procedure
- Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper: Deze gids werd goedgekeurd door het gemeentebestuur. Het voorliggend plangebied omvat één van de locaties die meer in detail werd uitgewerkt.

### Situering

Het onteigeningsplan maakt deel uit van het RUP 'Jan Yperman en omgeving'. Het plangebied van het RUP bevindt zich binnen het kleinstedelijk gebied van Ieper op de rand met de open ruimte.

De bebouwde ruimte van het RUP wordt gekenmerkt door het Jan Yperman ziekenhuis, de bedrijvigheid op de site Pype en de woonlinten langsheen de Brugseweg, Pilkemseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat. Het plangebied van het RUP kent 2 uitgestrekte open ruimtegebieden: de eerste ten noorden van de Brugseweg (+/- 15,5ha), de tweede ten zuiden (+/- 27ha). Beide gebieden worden doorsneden door de Bellewaerdebeek en het begeleidend fietspad.

### Betrokken percelen

De percelen binnen de zone voor park in het voorontwerp van het RUP 'Jan Yperman en omgeving' zijn hoofdzakelijk in eigendom van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) van Ieper, behalve een 3-tal percelen rond het militair kerkhof 'White House Cemetery' langsheen de Brugseweg (N313). De voorliggende onteigeningsnota heeft betrekking op deze 3 percelen, dit zijn de te onteigenen onroerend goederen. Deze worden momenteel gebruikt als weiland en als akkerland.

Met de voorgestelde onteigening worden volgende percelen beoogd te verwerven:

Kadastrale gegevens	Kadastrale oppervlakte	Aard perceel
6 <sup>de</sup> afdeling sectie B nr 0288A	36a33ca	Weiland
2 <sup>de</sup> afdeling sectie A nr 0177D	65a12ca	Weiland
2 <sup>de</sup> afdeling sectie A nr 0181R	9a78ca	Weiland

### Onteigeningsvoorwaarden

#### Rechtsgrond tot onteigening

Zoals uit deze nota blijkt, kadert huidige onteigening in de realisatie van het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Jan Yperman en omgeving' en het gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening. De gemeente geeft hierdoor invulling en uitvoering aan haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

#### Het onteigeningsdoel is van openbaar nut

Overeenkomstig artikel 2.4.3 VCRO kan elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen door onteigening ten algemene nut tot stand worden gebracht. Voorwaarde hiertoe is wel dat het onteigeningsplan definitief wordt vastgesteld binnen een termijn van 5 jaar na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In voorliggend geval loopt de procedure parallel.

De stad Leper wenst rondom het Jan Ypermanziekenhuis een landschapspark te realiseren. Dit park zal publiek toegankelijk zijn. Het is bedoeld voor de inwoners van Leper (macro-schaal), de inwoners van Sint-Jan en bezoekers en/of patiënten van het Jan Ypermanziekenhuis. Het landschapspark zal uit verschillende onderdelen bestaan waardoor een brede doelgroep zal aangesproken worden.

Om dit te bewerkstelligen zijn verschillende toegangen nodig die de doorwaadbaarheid van het park versterken. Deze toegangen zijn aangeduid op het grafisch plan van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De publieke toegangen duiden op het algemene karakter van openbaar nut.

Van noord naar zuid wordt een fietsdoorsteek aangelegd. Deze verbindt de fietstunnel in de Briekestraat onder de Noorderring met het fietspad langs de Bellewaerdebeek in het zuiden van het plangebied. De fietsverbinding wordt doorgetrokken in het nieuwe project aan de overzijde van de Bellewaerdebeek en komt uit aan de Brugseweg in het centrum van Leper. De fietsverbinding is van openbaar nut en zal zowel voor functioneel (bvb. naar Jan Ypermanziekenhuis) als voor recreatief verkeer (verbinding tussen centrum Leper, Bellewaerdebeek en open ruimte ten noorden van Noorderring) bedoeld zijn.

De inrichting van een publiek toegankelijk landschapspark, de doorwaadbaarheid via verschillende toegangen en de aanleg van een fietsas duiden op het openbaar nut.

#### *Onteigeningsnoodzaak*

De onteigeningsnoodzaak vloeit rechtstreeks voort uit de realisatie van het RUP 'Jan Yperman en omgeving'. De verwerving van de percelen rond 'White House Cemetery' vloeit concreet voort uit volgende noodzaak:

1. Deze percelen grenzen aan de Brugseweg. Het betreffen de enige percelen van het landschapspark die tot aan de Brugseweg reiken. Om te vermijden dat het landschapspark weggestopt zit achter het woonlint van de Brugseweg is het cruciaal om het landschapspark te laten starten vanaf de Brugseweg. Het perceel grenst over een afstand van ca. 73 m aan de Brugseweg. De minimale afstand tussen begraafplaats en Bellewaerdebeek bedraagt ca. 40 m.
2. Het RUP voorziet een toegang tot het landschapspark t.h.v. deze percelen. Het RUP duidt de minimale toegangen aan. Deze zijn gespreid rondom het landschapspark zodat een goede doorwaadbaarheid gegarandeerd wordt. Deze toegang is de noodzakelijk zuidoostelijke toegang. De overige toegangen bevinden zich op ruime afstand waardoor deze toegang een duidelijke noodzaak heeft als toegang tot het landschapspark vanuit zuidelijke of oostelijke zijde.
3. De percelen grenzen aan de Bellewaerdebeek. Vanuit het stadsbestuur en vanuit het provinciebestuur is het de wens om het overstromingsrisico van de Bellewaerdebeek te beperken. Het aanleggen van een overstromingsgebied of waterbekken is enkel mogelijk langs noordelijke zijde van de beek. Door de ligging langs de waterloop zullen deze percelen deels ingezet worden i.f.v. wateropvang.
4. De integratie van de percelen in het landschapspark is noodzakelijk voor een coherente en uniforme inrichting van het landschapspark. Meer bepaald wordt een subtiele overgang gecreëerd naar de begraafplaats. Deze kan landschappelijk geïntegreerd worden waarbij de rust en intimiteit van de begraafplaats kan gewaarborgd blijven.

Om bovenvermelde redenen is de verwerving van deze percelen noodzakelijk.

#### *Realisatietermijnen*

De realisatietermijnen van de uitvoeringswerken zijn momenteel nog niet gekend en hangen af van de onteigeningsprocedure.

Vermits de overige gronden reeds in het bezit zijn van het OCMW kan na onteigening snel overgegaan worden tot realisatie van het landschapspark. De lopende pacht op de eigendom van het OCMW wordt beëindigd tegen 1 oktober 2021 om daarna de realisatie aan te vangen. Er wordt een termijn van 3 jaar voorgesteld na verwerving van de gronden.

#### *Realisatievoorwaarden*

De betrokken percelen dienen integraal deel uit te maken van het landschapspark. Ze dienen bijgevolg integraal met het landschapspark aangelegd en onderhouden te worden. Ze dienen publiek toegankelijk gesteld te worden. Binnen de betrokken percelen dient vanaf de Brugseweg een toegang voor fietsers en voetgangers gecreëerd te worden tot het landschapspark.

#### *Beheersmodaliteiten*

Na voorlopige oplevering zal het volledig park deel uitmaken van het openbaar domein. Vanaf dan zijn de reguliere beheersmodaliteiten van stad Leper van toepassing.

**Timing verdere procedure - communicatie en advies over het voorlopig vastgesteld RUP.**  
**Openbaar onderzoek ontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving**



Het ontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving wordt na de voorlopige vaststelling onderworpen aan een openbaar onderzoek

#### **Openbaar onderzoek voorlopig onteigeningsbesluit**

De onteigenende instantie organiseert, na de opmaak van een voorlopig onteigeningsbesluit een openbaar onderzoek over de voorgenomen onteigening.

#### **Openbaar onderzoek samenlopende procedure**

De aankondiging van het openbaar onderzoek van een samenlopende procedure als vermeld in artikel 33, bestaat steeds uit twee delen:

1° deel 1: de gegevens, verplicht in het kader van het openbaar onderzoek van de ruimtelijke planningsprocedure;

2° deel 2: de gegevens, verplicht in het kader van het openbaar onderzoek over de voorgenomen onteigening.

#### Financiële gevolgen

Het budget voor de verwerving van deze percelen tbv 90.000 EUR wordt voorzien bij meerjarenplanaanpassing 3 door verschuiving van de reeds voorziene budgetten:

AC083/0610-0/220000 Terreinen – AW : 90.000,00 euro

#### Adviezen

Goedgekeurd

### BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de raad met 19 ja stemmen en 12 onthoudingen (de raadsleden De Roo, Laurens, Desomer, Breyne, Williams, Durnez, De Grootte, Baert, Gheysens, Feys, Six en Dehollander) :

Artikel 1. Het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jan Yperman en Omgeving, 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 Jan Yperman en Omgeving 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 Jan Yperman en Omgeving 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 GRUP Jan Yperman en Omgeving opgeheven voor het betreffende plangebied.

Artikel 5. Bij goedkeuring van het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal opgeheven en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk opgeheven.

Artikel 6. Bij goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende verkavelingen gelegen binnen de contour van dit RUP integraal opgeheven:

- VK02\_020/1 Pilkemseweg 60 en 62, afgeleverd op naam van Boudry Odier.
- VK02\_031/1 Brugseweg 115, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_031/2 Brugseweg 121, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_036/1 Pilkemseweg 17 en 19, afgeleverd op naam van Moleux Robert.
- VK02\_052/1 Pilkemseweg 31 en 33, afgeleverd op naam van Goemaere Gerard.
- VK02\_053/1 Pilkemseweg 37 en 39, afgeleverd op naam van Verhaeghe Valerius.
- VK02\_057/1 Pilkemseweg 15 en 15A-15C, afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_059/3-4 Loten 1 en 2: Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- VK02\_063/1-2 Pilkemseweg 38-42 (even nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona.
- VK02\_063/3-4 Potakker 2 en 1-31 (oneven nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 3) en Meersman Marc (versie 4).
- VK02\_071/1 Zonnebeekseweg 145, afgeleverd op naam van Callewaert.
- VK02\_072/1 Brugseweg 117 en 119, afgeleverd op naam van Noyez José.
- VK02\_073/1 Potakker 6-12 (even nummers) en 33-41 (oneven nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_078/1 Potakker 14-30 (even nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.

- VK02\_081/1-2 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2).
- VK02\_081/3 Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried.
- VK02\_082/1 Brugseweg 150 en 152, afgeleverd op naam van Decaestecker Andrea – Schreel Hilde.
- VK02\_095/1 Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.
- VK06\_026/1 Sint-Bartholomeusstraat 1-17, afgeleverd op naam van Declimmo NV.
- VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

Bij goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden enkel de contouren van de volgende verkavelingen met onbebouwde loten worden behouden, de verkavelingsvoorschriften worden opgeheven:

- VII. VK02\_059/3-4 Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd.
  - op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XV. VK02\_095/1 Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

Bij goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt volgende verkaveling integraal behouden:

- VII. VK02\_059/3-4 Lot 3, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.

Artikel 7. Het voorlopig onteigeningsbesluit met inbegrip van de projectnota en het onteigeningsplan voor de verwerving van drie percelen ter realisatie van de parkeerleg goed te keuren.

Artikel 8. De gemeente treedt op als onteigende instantie en zal volgende percelen verwerven om het een bestemming van openbaar nut te geven.

Kadastrale gegevens	Kadastrale oppervlakte	Aard perceel
6 <sup>de</sup> afdeling sectie B nr 0288A	36a33ca	Weiland
2 <sup>de</sup> afdeling sectie A nr 0177D	65a12ca	Weiland
2 <sup>de</sup> afdeling sectie A nr 0181R	9a78ca	Weiland

Artikel 9. De minnelijke onderhandelingstermijn wordt bepaald op 8 maanden.

Artikel 10. Het voorlopig onteigeningsbesluit zal na de goedkeuring ervan onderworpen worden aan een openbaar onderzoek voorgeschreven bij artikel 17 en artikel 33 tem 37 van het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut.

Artikel 11. Het budget voor de verwerving van deze percelen tbv 90.000 EUR wordt voorzien door verschuiving budget bij meerjarenplanaanpassing 3.

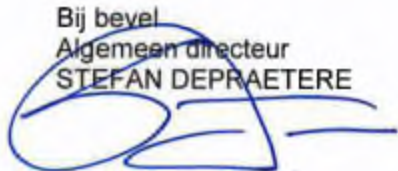
Artikel 12. Het college van burgemeester en schepenen wordt belast met de uitvoering van deze beslissing.

De Algemeen directeur,  
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,  
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel  
Algemeen directeur  
STEFAN DEPRAETERE




Burgemeester  
EMMILY TALPE



## Stad Ieper

### Bekendmaking openbaar onderzoek ontwerp van RUP Jan Yperman en Omgeving

### Bekendmaking openbaar onderzoek onteigening: voorlopig onteigeningsbesluit voor drie percelen rond 'White House Cemetery'

Het college van burgemeester en schepenen brengt ter kennis dat in de gemeenteraad van 1 februari 2021 het ontwerp van RUP Jan Yperman en Omgeving en het daaraan gekoppeld onteigeningsbesluit voor de drie percelen rond 'White House Cemetery' voorlopig werden vastgesteld.

In toepassing van het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zal een gezamenlijk openbaar onderzoek worden georganiseerd van **10 maart 2021 tot en met 8 mei 2021**.

**Het openbaar onderzoek bestaat uit twee delen.**

#### DEEL 1 | AANKONDIGING BETREKKING HEBBENDE OP HET ONTWERP VAN RUP JAN YPERMAN EN OMGEVING

Het volledige ontwerp van RUP, met de bijbehorende plannen en bijlagen, vindt u op de website van de stad Ieper: [www.ieper.be/GRUP-Jan-Yperman-en-omgeving](http://www.ieper.be/GRUP-Jan-Yperman-en-omgeving).

U kunt deze documenten ook inkijken bij de dienst Omgeving - Ruimtelijke Ordening, AC Auris, Ter Waarde 1 – 8900 Ieper. Maak daarvoor een afspraak via <https://afspraak.ieper.be/> of bel 057 451 673.

Wanneer u opmerkingen of bezwaren wenst in te dienen over het **ontwerp van RUP Jan Yperman en Omgeving**, kan dit door een :

- (aangetekende) brief te sturen aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO), p/a Auris, Ter Waarde 1, 8900 Ieper. Hierbij vermeldt u 'bezwaarschrift RUP Jan Yperman en Omgeving' in het onderwerp.
- of door te mailen naar [gecoro@ieper.be](mailto:gecoro@ieper.be). Hierbij vermeldt u 'bezwaarschrift RUP Jan Yperman en Omgeving' in het onderwerp.
- of door het bezwaar af te geven tegen ontvangstbewijs bij stedelijke dienst Omgeving (AC Auris – Ter Waarde 1 – 8900 Ieper). Maak daarvoor een afspraak via <https://afspraak.ieper.be/> of bel 057 451 673. Hierbij vermeldt u 'bezwaarschrift RUP Jan Yperman en Omgeving' in het onderwerp.

#### DEEL 2 | AANKONDIGING BETREKKING HEBBENDE OP HET VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT VOOR 3 PERCELEN ROND HET MILITAIR KERKHOF 'WHITE HOUSE CEMETERY' LANGSHEEN DE BRUGSEWEG (N313)

De te onteigenen goederen zijn gelegen op de volgende locaties :

- Drie percelen rond het militair kerkhof 'White House Cemetery' langsheen de Brugseweg (N313)



Kadastrale gegevens	Kadastrale oppervlakte	Aard perceel
6 <sup>de</sup> afdeling sectie B nr 0288A	36a33ca	Weiland
2 <sup>de</sup> afdeling sectie A nr 0177D	65a12ca	Weiland
2 <sup>de</sup> afdeling sectie A nr 0181R	9a78ca	Weiland

Het voorlopig onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan en projectnota, vindt u op de website van de stad Ieper: [www.ieper.be\GRUP-Jan-Yperman-en-omgeving](http://www.ieper.be\GRUP-Jan-Yperman-en-omgeving).

U kunt deze documenten ook inkijken bij de dienst Omgeving - Ruimtelijke Ordening, AC Auris, Ter Waarde 1 – 8900 Ieper. Maak daarvoor een afspraak via <https://afspraak.ieper.be/> of bel 057 451 673.

Wanneer u opmerkingen of bezwaren wenst in te dienen over het onteigeningsplan van het GRUP Jan Yperman en Omgeving, kan dit:

- door een (aangetekende) brief te sturen aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO), p/a Auris, Ter Waarde 1, 8900 Ieper.  
Hierbij vermeldt u "bezwaarschrift onteigeningsbesluit GRUP Jan Yperman en Omgeving" in het onderwerp.
- of door te mailen naar [gecoro@ieper.be](mailto:gecoro@ieper.be).  
Hierbij vermeldt u "bezwaarschrift onteigeningsbesluit GRUP Jan Yperman en Omgeving" in het onderwerp.
- of door het bezwaar af te geven tegen ontvangstbewijs bij stedelijke dienst Omgeving (AC Auris – ter Waarde 1 – 8900 Ieper). Maak daarvoor een afspraak via <https://afspraak.ieper.be/> of bel 057 451 673. Hierbij vermeldt u "bezwaarschrift onteigeningsbesluit RUP Jan Yperman en Omgeving" in het onderwerp.

Stefan Depraetere  
Algemeen Directeur

Emmily Talpe  
Burgemeester

Zie

<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1028180&datum=&geannoteerd=false&print=false#H1081624>

<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1028180&datum=&geannoteerd=false&print=false#H1081621>

Samenloop met oo RUP

## **HOOFDSTUK 6 Samenloop van de onteigeningsprocedure met ruimtelijkeplanningsprocedures**

### **Artikel 31. (01/09/2019- ...)**

Een samenlopende procedure is een onteigeningsprocedure die gelijktijdig loopt met een van de volgende ruimtelijkeplanningsprocedures:

1° de procedure tot vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.2.6 tot en met 2.2.8, artikel 2.2.9 tot en met 2.2.12 en artikel 2.2.14 tot en met 2.2.18;

2° de procedure tot vaststelling van een voorkeurs- of projectbesluit conform het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten, artikel 13 tot en met 17 en artikel 22 tot en met 27;

3° de procedure tot vaststelling of wijziging van een rooilijnplan, conform het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen of het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

### **Artikel 32. (01/01/2018- ...)**

Met toepassing van artikel 31 gelden alle bepalingen van dit decreet, behoudens de afwijkingen vermeld in artikel 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41 en 42.

### **Artikel 33. (01/01/2018- ...)**

In afwijking van artikel 17 wordt het openbaar onderzoek over de voorgenomen onteigening geïntegreerd in het openbaar onderzoek in het kader van de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31.

### **Artikel 34. (01/01/2018- ...)**

De aankondiging van het openbaar onderzoek van een samenlopende procedure als vermeld in artikel 33, bestaat steeds uit twee delen:

1° deel 1: de gegevens, verplicht in het kader van het openbaar onderzoek van de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31;

2° deel 2: de gegevens, verplicht in het kader van het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 17.

### **Artikel 35. (01/01/2018- ...)**

In afwijking van artikel 18 brengt de instantie die het ruimtelijkeplanningsproces voert in de samenlopende procedure, de personen, vermeld in artikel 18, op de hoogte van de voorgenomen onteigening.

### **Artikel 36. (01/01/2018- ...)**

In afwijking van artikel 19, maar voor zover de duur van het openbaar onderzoek van de onteigeningsprocedure niet korter is dan in dat artikel vermeld, is de duur van dat onderzoek bij een samenlopende procedure dezelfde als de duur van het openbaar onderzoek in het kader van de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31.

#### **Artikel 37. (01/01/2018- ...)**

In afwijking van artikel 21, worden standpunten, opmerkingen en bezwaren bij het ter inzage gelegde voorlopige onteigeningsbesluit ingediend:

1° bij de instantie of instanties waarbij de opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek in het kader van de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31, worden ingediend;

2° uiterlijk de laatste dag van de termijn van het openbaar onderzoek;

3° op de wijze die geldt voor het indienen van standpunten, opmerkingen en bezwaren in de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31.

Na afsluiten van het openbaar onderzoek, bezorgt de instantie die het ruimtelijkeplanningsproces voert in de samenlopende procedure alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek en betrekking hebben op de voorgenomen onteigening, samen met de vaststelling dat voldaan is aan de vereiste formaliteiten, uiterlijk de vierde werkdag na het openbaar onderzoek aan de onteigenende instantie.

#### **Artikel 38. (01/01/2018- ...)**

In afwijking van artikel 29 wordt het definitieve onteigeningsbesluit pas vastgesteld nadat de plannen en besluiten die het voorwerp vormen van de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31, definitief werden vastgesteld en dit binnen de dertig dagen

#### **Artikel 39. (01/01/2018- ...)**

In afwijking van artikel 23 worden de kosten van het openbaar onderzoek gedragen door de instantie die de kosten draagt van het openbaar onderzoek in het kader van de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31.

#### **Artikel 40. (01/01/2018- ...)**

Bij het bepalen van de nadere regels conform de artikelen 17, tweede lid, 20, derde lid, 21, § 3, tweede lid, en 30, tweede lid, neemt de Vlaamse Regering de regels in acht, van toepassing op het openbaar onderzoek in het kader van de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31.

#### **Artikel 41. (01/01/2018- ...)**


Een onregelmatigheid die alleen betrekking heeft op een onteigeningsbesluit als vermeld in artikel 10 of 28, brengt de rechtsgeldigheid van het plan of besluit dat het voorwerp is van de ruimtelijkeplanningsprocedures, vermeld in artikel 31, niet in het gedrang.

Vergadering

RUP Jan Yperman en Omgeving

VREDESSTAD



<b>Datum</b>	26 mei 2021 – 13h30
<b>Status</b>	ontwerpverslag
<b>Aanwezig</b>	<p>Planteam:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Adoplan: Pauline Adam, Bart Willaert Pauline.adam@adoplan.be; bart.willaert@adoplan.be</li></ul> <p>Stad Ieper:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Schepen Philip Bolle, Sandra Debuf, <a href="mailto:Philip.bolle@ieper.be">Philip.bolle@ieper.be</a>, <a href="mailto:sandra.debuf@ieper.be">sandra.debuf@ieper.be</a></li></ul> <hr/> <p>Microsoft Teams meeting</p> <p>Neem deel via uw computer of mobiele app</p> <p><a href="#">Klik hier om deel te nemen aan de vergadering</a></p>  <p><a href="#">Meer informatie   Opties voor vergadering</a></p> <hr/>
<b>Verontschuldigd</b>	
<b>Verslag</b>	20210526_01

Agenda

## Verslag

### Bespreking

Voorafgaand genoteerde punten:

Typcorrecties:

- SV:
  - o p 6 : Bij elke projectontwikkeling die een gewijzigde terreintoetsand (daken, veharding, ophogingen, enz.) van minstens 1.000 m<sup>2</sup> veroorzaakt, dient met dit principe rekening te worden gehouden.
  - o P 34 : Ingeval van sloop van de bestaande authentieke bouwvolumes hebben de nieuwbouwvolumes een gezamenlijke max. bebouwde oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> (i.p.v. m<sup>3</sup>)...
- SV p5: laatste lijn 'gecompenseerd te worden...'

Vorrang recht van voorkoop in te schrijven.

Bij het recht van voorkoop dient een voorrang bepaald ingeval meerdere over het recht van voorkoop beschikken:

Zie stedenbouwkundige voorschriften p 37 : hier is de provincie en stad leper houder van het Recht van voorkoop. Voor de definitieve vaststelling houden we dit best bij zodat een rangorde kan worden ingeschreven.

---

### HOOFDSTUK IV Recht van voorkoop, onteigening en aankoopplicht

#### Afdeling 1 Het recht van voorkoop

##### Artikel 2.4.1. (29/06/2019- ...)

*Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, de provincies en de gemeenten, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een recht van voorkoop uitoefenen bij de verkoop van een onroerend goed dat gelegen is in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het voorkooprecht geldt, worden aangeduid.*

*Het Vlaamse Gewest, de provincies, de gemeenten, de intercommunales, de instellingen die ressorteren onder het Vlaamse Gewest, alsook de vennootschappen die een erkenning hebben van die instellingen of besturen kunnen, ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan de Vlaamse Grondenbank verzoeken om in hun naam en voor hun rekening en binnen de door hen gestelde voorwaarden, het recht van voorkoop uit te oefenen bij verkoop van onroerende goederen die gelegen zijn in die zones die in het definitief vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan als zones waar het recht van voorkoop geldt, worden aangeduid.*

*Elk definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt voor elk van die zones welk bestuur, intercommunale, instelling of erkende vennootschap begunstigd is met het voorkooprecht. Indien meerdere instanties begunstigd worden, bepaalt het ruimtelijk uitvoeringsplan een rangorde.*

*De eigenaars van de goederen, gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkooprecht geldt, worden ten laatste op de dag van de inwerkingtreding van het uitvoeringsplan, bij aangetekend schrijven in hun woonplaats op de hoogte gesteld van dit feit. Dit gebeurt op basis van de kadastrale gegevens. De brief vermeldt de adressen van een of meer instanties die begunstigde zijn van het*

voorkooprecht.

*Dat recht van voorkoop doet geen afbreuk aan een op 30 juli 1993 bestaand recht van voorkoop.*

*Het recht van voorkoop is niet van toepassing op goederen die het voorwerp zijn van een handelshuurovereenkomst die afgesloten werd vóór 1 mei 2000.*

*De overheid die het ruimtelijk uitvoeringsplan vaststelt waarin een zone wordt aangegeven waar een voorkooprecht geldt, bepaalt in het ruimtelijk uitvoeringsplan zelf de geldingsduur van het voorkooprecht. De termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt, gaat in bij de inwerkingtreding van het plan. Deze kan evenwel niet meer bedragen dan 15 jaar. Na het verstrijken van de in het plan opgenomen termijn waarbinnen het voorkooprecht geldt, kan het voorkooprecht niet meer uitgeoefend worden, noch hoeven er nog aanbiedingen te gebeuren.*

*Titel IV, hoofdstukken I en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen is van toepassing op dit recht van voorkoop.*

*Het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten is van toepassing op dit recht van voorkoop. (1)*

De bespreking wordt in blauw ingevoegd in onderstaand verslag van het eindadvies Gecoro.

AFKORTINGEN		
STV	Stedenbouwkundige voorschriften	
AB	Algemene Bepalingen (in de STV)	
GR	Gemeenteraad	
GP	Grafisch Plan	
TN	Toelichtingsnota	
OEP	Onteigeningsplan	
OE_Nota	Onteigeningsnota	
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 <u>binnen de negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek</u> 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 Jan Yperman en omgeving en het daaraan gekoppeld onteigeningsbesluit voor de drie percelen rond 'White House Cemetery' werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 1 februari 2021.		
Het openbaar onderzoek werd gehouden tijdens de periode van 10 maart 2021 tot en met 8 mei 2021. Het openbaar onderzoek bestond uit twee delen. <ul style="list-style-type: none"><li>- DEEL 1   AANKONDIGING BETREKKING HEBBENDE OP HET ONTWERP VAN RUP JAN YPERMAN EN OMGEVING</li><li>- DEEL 2   AANKONDIGING BETREKKING HEBBENDE OP HET VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT VOOR 3 PERCELEN ROND HET MILITAIR KERKHOF 'WHITE HOUSE CEMETERY' LANGSHEEN DE BRUGSEWEG (N313)</li></ul>		
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	07.05.2021

A_002	De Deputatie van de provincie West-Vlaanderen	Niet tijdig ontvangen
-------	---	-----------------------

Voor DEEL 1 | BETREKKING HEBBENDE OP HET ONTWERP VAN RUP JAN YPERMAN EN OMGEVING werden 37 bezwaarschriften ingediend uitgaande van:

B01_001	Marysse Jerry, Duivenstraat 27 – 8900 Ieper	23.03.2021
B01_002	De Geeter Pieter – Moerman, St-Bartholomeusstraat 11 – 8900 Ieper	28.03.2021
B01_003	Demolder Andre – Pilkemseweg 52A – 8900 Ieper	29.03.2021
B01_004	Kerkraad Sint-Jan	08.04.2021
B01_005	Serryn Birkin – Brugseweg 231 – 8900 Ieper	12.04.2021
B01_006	France Philippe - Pilkemseweg 74 – 8900 Ieper	15.04.2021
B01_007	Van Hoorne Patrick – Lazeure Carine - Potakker 37 – 8900 Ieper	19.04.2021
B01_008	Desplenter Paul – Lambrecht Brigida - Pilkemseweg 25 – 8900 Ieper	20.04.2021
B01_009	Vermeersch – Conix - Brugseweg 127 – 8900 Ieper	20.04.2021
B01_010	Dejonckheere – Anckaert - Brugseweg 121 – 8900 Ieper	20.04.2021
B01_011	Masson Katy - Brugseweg 125 – 8900 Ieper	22.04.2021
B01_012	Boens – Vandenameele - Brugseweg 133 – 8900 Ieper	22.04.2021
B01_013	Notredame – Lahousse - Brugseweg 102 – 8900 Ieper	22.04.2021
B01_014	Delhaye Francine - Brugseweg 131 – 8900 Ieper	22.04.2021
B01_015	Breyne Matthias – Mostaert Mieke - Zonnebeekseweg 141 – 8900 Ieper	22.04.2021
B01_016	Pattyn – Lebbe - Brugseweg 117 – 8900 Ieper	26.04.2021
B01_017	Vanlouwe Johan – Brillet Birgit - St-Bartholomeusstraat 9 – 8900 Ieper	03.05.2021
B01_018	Dehondt - Maagdenstraat 1A – 8980 Zonnebeke	03.05.2021
B01-019	Ceulenaere – Rooryck - Potakker 17 – 8900 Ieper	05.05.2021
B01-020	Vandeputte Greet - Pilkemseweg 74 – 8900 Ieper	05.05.2021
B01-021	Wallyn Bart - Potakker 21 – 8900 Ieper	05.05.2021
B01-022	Deboodt – Delobel - Sint-Bartholomeusstraat 10 – 8900 Ieper	05.05.2021
B01-023	Boussery Christel - Sint-Bartholomeusstraat 13 – 8900 Ieper	06.05.2021
B01_024	Vermeulen William – Boscart - Potakker 35 – 8900 Ieper	06.05.2021
B01-025	Kesteloot Johan – D’Hulster - Sint-Bartholomeusstraat 17 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_026	Vantroyen Ingrid - Brugseweg 187 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_027	Wintein-Deschildre en Vandeputte-Deboosere - Pilkemseweg 70 en 68 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_028	Francis Muylle - D’Haveloose en bewoners Brugseweg 181 tem 193	07.05.2021
B01_029	Declodt Gino – Priem - Sint-Bartholomeusstraat 3 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_030	Urbasta - Wim Carrein handelend in naam van cliënt C. C.S. N.V. - bestuurder Aagje Pype - Zonnebeekseweg 88 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_031	Jean De Crits - Brugseweg 267 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_032	Advocaten Ockier en Partners- handelend in naam van Filip Gamme, Zonnebeekseweg 177 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_033	Grimonprez Kristien - Sint-Bartholomeusstraat 14 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_034	Maria Soenen - Brugseweg 115 – 8900 Ieper	07.05.2021
B01_035	Sohier Vincent - Ter Elststraat 14 - 8870 Izegem	07.05.2021
B01_036	Sohier Chantal - Rua Dom Francisco Manuel de Melo 12, dir 5 - 1070-086 Lisboa - Portugal	07.05.2021
B01_037	Patrick Grimonprez - Caroline Hennin - Sint-Bartholomeusstraat 16 – 8900 Ieper	08.05.2021
B01_038	Kurt Verbieese – Els Ossieur en bewoners Brugseweg 239, 237, 235, 245, 233, 131, 241	26.04.2021

De opmerkingen en bezwaarschriften die betrekking hebben op het RUP werden op **13 mei 2021** overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Ieper.

Gelet op de voorbesprekingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Jan Yperman en Omgeving tijdens de GECORO-vergaderingen.

Gelet op het gegeven dat door de GECORO een werkgroep RUP Jan Yperman en Omgeving werd opgericht ifv de opmaak van een préadvies.

Gelet op de bijeenkomst van de werkgroep GECORO dd. 11 mei 2021 waarbij een aanzet is gegeven voor behandeling van de adviezen en bezwaren.

Overwegende dat volgende bezwaarindieners op 11 mei 2021 via TEAMS gehoord werden door de GECORO.

B01-019	Ceulenaere – Rooryck - Potakker 17 – 8900 Ieper
B01_027	Wintein-Deschildre en Vandeputte-Deboosere - Pilkemseweg 70 en 68 – 8900 Ieper
B01_015	Breyne Matthias – Mostaert Mieke - Zonnebeekseweg 141 – 8900 Ieper
B01_001	Marysse Jerry, Duivenstraat 27 – 8900 Ieper

Gelet op de hoorzitting van 11 mei 2021 en de beraadslaging van de GECORO over de hoorzitting.

Overwegende dat het préadvies van de werkgroep GECORO werd verfijnd n.a.v. de beraadslaging en op 14 mei 2021 werd overgemaakt aan de voltallige GECORO met de vraag om eventuele bijstellingen / aanvullingen via mail over te maken.

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.

Gelet op de online beraadslaging en evaluatie van het préadvies van de werkgroep door de voltallige GECORO dd. 18 mei 2021.

Voor de duidelijkheid van het eindadvies, werkt de GECORO het advies in tabelvorm op.

- 1) De eerste kolom verwijst naar het nummer van het advies (A) en het nummer van het bezwaarschrift (B).  
De tweede kolom bevat een korte samenvatting met opname van de krachtlijnen uit het advies | bezwaar.
- 2) De derde kolom bevat een korte neerslag van de beraadslaging en bespreking door de GECORO
- 3) De vierde kolom behelst de conclusie van de GECORO met al dan niet een voorstel tot aanpassing van het ontwerp RUP met bijlagen.

A	ADVIEZEN	Beraadslaging / Bespreking	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
<b>A001</b>	<b>Vlaamse Overheid, Departement Omgeving   Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en – Projecten dd.</b>		
A.1.1.	Er werd voldoende rekening gehouden met de opmerkingen geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering. Het voorontwerp werd op een aanvaardbare wijze aangepast. Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd.	De GECORO neemt hiervan akte. Het advies van het Departement Omgeving wordt integraal opgenomen in het eindadvies van de GECORO.	Geen aanpassingen.  Ok
<b>A002</b>	<b>Deputatie West-Vlaanderen</b>		
A.2.0.	-	In toepassing van artikel 2.2.21. (29/06/2019- ...) gaat de GECORO voorbij aan het advies van de deputatie.  <i>Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</i> § 3. Na de aankondiging worden het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten gedurende zestig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en worden de ontwerpen gepubliceerd op de website, zoals gespecificeerd door het college van burgemeester en schepenen. Voor zover de effectbeoordelingsrapporten geheel of gedeeltelijk het grondgebied van andere gemeenten bestrijken worden het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten tevens ter inzage gelegd in die gemeentehuizen.	De GECORO neemt hiervan akte  Het advies werd op 26 mei nog steeds niet ontvangen.



		<p>Het openbaar onderzoek start uiterlijk op de dertigste dag nadat de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad verschenen is. Die termijn is een termijn van orde.</p> <p>§ 4. De opmerkingen en de bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bezorgd.</p> <p>De opmerkingen en de bezwaren kunnen ook uiterlijk de laatste dag van die termijn in het gemeentehuis worden afgegeven tegen ontvangstbewijs. De gemeente bezorgt in dat geval binnen tien dagen na het openbaar onderzoek de bezwaren en de opmerkingen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Met de opmerkingen en de bezwaren die te laat aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd, hoeft geen rekening te worden gehouden. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de ontvangst en het bijhouden van bezwaren en opmerkingen door de gemeente en voor de wijze waarop ze aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening worden bezorgd.</p> <p><u>De deputatie van de provincie waarin de gemeente ligt, bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening binnen de termijn, vermeld in paragraaf 3, een advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in artikel 2.2.23, § 2, eerste lid, 1° en 2°.</u></p> <p><u>Als er geen advies is verleend binnen de termijn, vermeld in paragraaf 3, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.</u></p> <p>Het departement bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en het planteam binnen de termijn, vermeld in paragraaf 3, een advies over de onverenigbaarheid, de strijdigheid of de niet-naleving, vermeld in artikel 2.2.23, § 2, eerste lid, 1° en 2°.</p> <p>Het advies van de deputatie diende ten laatste op 8 mei 2021 overgemaakt te zijn aan de Gecoro.</p> <p>Als er geen advies is verleend binnen de termijn van het openbaar onderzoek, zoals vermeld in art. 2.2.21. paragraaf 3, mag aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.</p>	
--	--	--	--

#### DEEL 1 | BETREKKING HEBBENDE OP HET ONTWERP VAN RUP JAN YPERMAN EN OMGEVING

<b>B</b>	<b>BEZWAREN</b>		
<b>GLOBALE BEMERKINGEN en TOELICHTINGSNOTA</b>			
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_004	Kerkraad Sint-Jan		
B01-031	Jean De Crits, Brugseweg 267 – 8900 Ieper		

Bezwaar tegen de doorsteek aan de linkerzijde van de kerk tussen de begraafplaats en wijnen Vion.

- Vrees voor verstoring van de rust. Het getuigt van géén respect voor de dierbare overleden parochianen van St Jan.
- Andere toegangsmogelijkheden genoeg via de Groenestraat. Vraag om te onderzoeken om een uitgangs- of toegangsweg naar het park te hebben die zou kunnen aansluiten op de nieuwe aan te leggen weg, die een zijstraat zal vormen van de Groenestraat, en toegang zal geven tot de nieuwe woningen.

De locatie waarvan sprake ligt NIET binnen het plangebied van het GP - RUP. De doorsteek achter het perceel van de begraafplaats ligt wel binnen het plangebied.  
Zie grafisch plan.




De parochiekerk Sint-Jan-Baptist ligt aan de rand van het plangebied. De doorsteek naar het achterliggende gebied is wel voorzien in de Toelichtingsnota – zie - TN - Pag 173 – atlas van de buurtwegen



TN - Pag 323 –  
Duiding van de voetweg nr 21 tussen de voormalige Brugseweg en de Groenestraat

Geen aanpassing nodig.  
Het bezwaar wordt verworpen.

OK.  
De begraafplaats kan deel uitmaken van het parkgebied mits een passende aanleg. Verder overleg zou hier nodig kunnen zijn.

		<p>landschappelijke analyse</p>  <p>Analyses (in Analysis (L100))</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parochiekerk Sint-Jan-Baptist met achterliggende verkaveling</li> <li>- Voetweg nr. 21 tussen de voormalige Brugseweg en Groenestraat</li> </ul> <p>TN - Pag. 447 – Inrichting parkgebied Jan Yperman</p> <p>Het OEnota stelt wel op pag. 7 dat <i>"Het toekomstig park zal toegankelijk zijn voor traag verkeer vanaf het pad langsheen de Bellewaerdebeek, een doorgang achter de Sint-Jan-Baptistkerk, een doorgang richting de Groenestraat en via de site van het Jan Yperman ziekenhuis zelf. Bijkomend wordt de zone voor park doorkruist door een trage wegverbinding vanuit de Brugseweg (N313) en de Groenestraat. De exacte ligging is nog niet gekend."</i></p> <p><u>Voorstel tot verwerping bezwaar op basis van:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aanwezigheid sentier (in onbruik doch niet afgeschaft)</li> <li>- algemeen belang</li> <li>- kortste afstand om park te bereiken (minst schade toebrengend aan de verkaveling)</li> <li>- sereniteit aanleg respecteren</li> <li>- begraafplaats in beweging (meer urnes)</li> </ul> <p>Gelet op de sobere inrichting met alle respect voor de omgeving, wordt gesteld dat hier niet tegemoet gekomen wordt aan het bezwaar.</p>	
B01_009	Vermeersch – Conix - Brugseweg 127 – 8900 Ieper		
B01_010	Dejonckheere – Anckaert - Brugseweg 121 – 8900 Ieper		
B01_011	Masson Katy - Brugseweg 125 – 8900 Ieper		
B01_012	Boens – Vandenameele - Brugseweg 133 – 8900 Ieper		
B01_013	Notredame – Lahousse - Brugseweg 102 – 8900 Ieper		
B01_014	Delhay Francine - Brugseweg 131 – 8900 Ieper		
B01_016	Pattyn – Lebbe - Brugseweg 117 – 8900 Ieper		
	<p>Mobiliteit.</p> <p>Er wordt gepleit om minimaal te investeren in duurzame en veilige aanpassingen over het volledige traject vanuit de uitgang van de Potakker naar</p>	<p>De GECORO zal deze bemerking/bezorgdheid overmaken aan de stedelijke dienst Mobiliteit.</p> <p>Ondertussen is al een proefstelling uitgevoerd met een rondpunt ter</p>	<p>Geen aanpassing nodig.</p> <p>Ok.</p>

	de Pijkemseweg en naar het kruispunt met de Industriezone   Brugseweg en evenzeer bij het binnenrijden van de stadskern via de Brugseweg vanaf het kruispunt met de Ypermanstraat.	hoogte van het kruispunt Brugseweg – Kalfvaart – Dehemlaan. Deze proefopstelling blijkt zeer positief te zijn met een hogere doorstroomcapaciteit (evaluatie stedelijke dienst Mobiliteit).	De bezorgdheden werden doorgestuurd naar de stedelijke dienst Mobiliteit.
B01_019	Ceulenaere – Rooryck, Potakker 17 – 8900 Ieper		
	STV - p. 4 - RUP VIII Wat betekent dit? Opheffen van verkaveling	Het opheffen van de verkaveling betekent dat de voorschriften niet langer van toepassing zijn op het perceel eenmaal het nieuwe RUP is goedgekeurd. Toekomstige aanvragen voor een omgevingsvergunning zullen getoetst worden aan de nieuwe STV van het RUP.	Geen aanpassing nodig.  Ok.
<b>STV - Artikel 0 – ALGEMENE BEPALINGEN</b>			
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_030	Urbasta - Wim Carrein handelend in naam van cliënt C.C.S. N.V. - bestuurder Aagje Pype Zonnebeekseweg 88 – 8900 Ieper		
	OPM. 01 - Onder de algemene principes van de inrichtingsstudie wordt aangehaald dat "het ontwerpend onderzoek uit dit RUP <u>richtinggevend</u> is. Indien hiervan afgeweken wordt, moet gemotiveerd worden op welke manier de nieuwe visie een meerwaarde vormt t.o.v. het ontwerpend onderzoek. Bezwaar: <u>dit mag géén dwingend karakter in zich dragen.</u>	De suggestie wordt gedaan om deze zin te schrappen en het woord richtinggevend te wijzigen naar "indicatief met een inplanting die een oplossing biedt aan de wateroverlast van de aanpalende omgeving".	<u>Voorstel om het volgende aan te passen in de stedenbouwkundige voorschriften p. 5:</u> Onder de algemene principes van de inrichtingsstudie wordt aangehaald dat "het ontwerpend onderzoek uit dit RUP <b>indicatief</b> is".  Voorstel om het volgende te schrappen: <i>Indien hiervan afgeweken wordt, moet gemotiveerd worden op welke manier de nieuwe visie een meerwaarde vormt t.o.v. het ontwerpend onderzoek.</i>  Ok. Dit wordt aangepast in de stedenbouwkundige voorschriften en in de toelichtingsnota.
	Ten aanzien van deze site vermeldt het RUP in haar toelichtingsnota (pag. 47-50) een tweetal alternatieve inrichtingsvoorstellen die ons inziens een verdere verfijning vereisen alsook een aantal knelpunten bevat die hierin geen oplossing vinden, nl.:  In het kader van het ontwerpend onderzoek op de site, werden een <u>tweetal alternatieven</u> qua invulling opgenomen in het RUP. Deze zijn goed en leesbaar gestructureerd maar vereisen volgens ons nog wat verfijning en afstemming op de bestaande structuren. Dit heeft onder andere te maken met een haalbare herlocalisatie van de bestaande parking op het noordelijk deel van de site (zgn. fase 2), maar ook met een aantal knelpunten/bedenkingen.  De mogelijke alternatieven voor de parking geven wij schematisch graag mee in onderstaand plan met inschatting van de aantallen.	Zie TNT pag 47 – 50. Alternatief 1	Geen aanpassing gelet op voornoemde (richtinggevend te wijzigen naar indicatief).  Ok.



Dit alternatief 3 (blauw) vormt het keuzescenario van de klant, gezien hiermee de volledige eerste fase wordt vrijgemaakt van parkeren en aan het toekomstig residentiële beeld onttrokken (enkel nog de ontsluiting naar de bedrijfsgebouwen achteraan blijft tijdelijk behouden). Alle bezoekers-/personeelsparkeerzone gebeurt op een nieuwe parkeerzone (nu braakliggend grasland) tussen de bestaande bomen (geen bomen te rooien) via een nieuwe ontsluiting op de Brugseweg. Het bestaande groen als landschappelijke inkleding is in deze meteen mooi meegenomen. Het aantal parkeerplaatsen wordt eveneens geoptimaliseerd van 86 naar 126. Vanaf de nieuwe parking zal een wandelpad langs de noordelijke gevel van het gebouw worden voorzien. Hiermee kan de voorziene faselijn in het RUP worden aangehouden.

#### Alternatief 1

Eerste fase → 95 wooneenheden

- 45 grondgebonden woningen (2 BL)
- 22 WE in 11 stapelwoningen (3 BL)
- 28 WE in 2 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 75 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 10.000 m<sup>2</sup> groenzone

Tweede fase → 98 wooneenheden

- 14 grondgebonden woningen (2 BL)
- 6 WE in 3 stapelwoningen (3 BL)
- 78 WE in 6 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 33 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 12.000 m<sup>2</sup> groenzone



#### Alternatief 2

Eerste fase → 66 wooneenheden

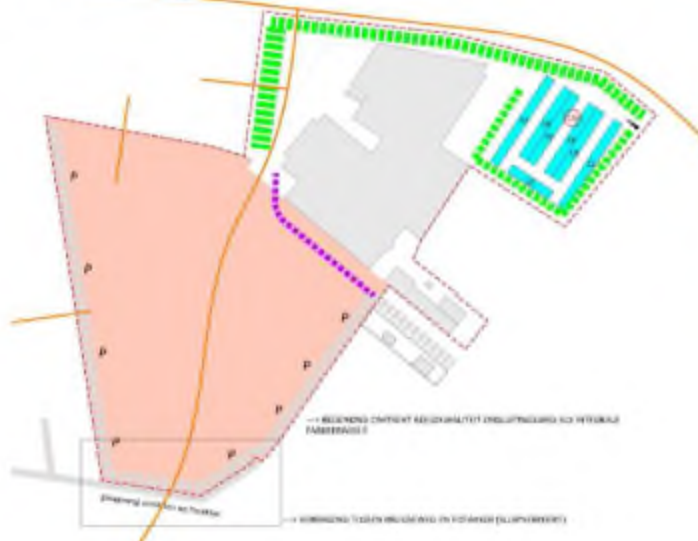
- 46 grondgebonden woningen (2 BL)
- 20 WE in 11 stapelwoningen (3 BL)
- 107 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 10.000 m<sup>2</sup> groenzone

Tweede fase → 89 wooneenheden

- 25 grondgebonden woningen (2 BL)
- 8 WE in 3 stapelwoningen (3 BL)
- 56 WE in 6 meergezinswoningen (3-4 BL)
- 54 bovengrondse parkeerplaatsen
- ± 12.000 m<sup>2</sup> groenzone



Gelet dat eerder is gesteld om de twee alternatieven als **indicatief** op te nemen, is het niet aangewezen om nog een derde alternatief op te nemen. De GECORO benadrukt dat de waterproblematiek van de site eerst moet opgelost worden vooraleer een omgevingsvergunning wordt verleend voor het bouwen van een project.

<p>Verder omvatten de 2 scenario's zoals vervat in het RUP een aantal knelpunten:</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Door het "op elkaar leggen" van de bestaande zuidelijke garageweg en de nieuwe interne ontsluiting ontstaat er een sluipverbinding tussen Brugseweg en Potakker, hetgeen hier dient vermeden te worden.</li> <li>- Ten tweede wordt de beeldkwaliteit van de interne ontsluitingsweg in vraag gesteld, gezien deze over quasi de volledige lengte wordt ingeschakeld voor het voorzien van parkeerplaatsen. Het beeld van de auto primeert hier ons inzien te expliciet in het straatbeeld en vereist wat extra aandacht.</li> </ul> <p>In deze optie is het cruciaal dat de voorziene inrichtingsstudie een louter indicatief/richtinggevend karakter hebben, gezien een nadere uitwerking van de inrichting – al dan niet met alternatieve inrichtingskeuzes – noodzakelijk zal zijn (vb. herpositioneren van de ontsluitingsweg, clusteren van parkeerplaatsen...).</p>	<p>De waterhuishouding van het gebied dient eerst onderzocht en dient <b>over beide fasen art. 2 en 3</b> heen bekeken te worden alvorens het project te vergunnen. De waterverbinding van art. 2 richting Bellewaerdebeek over art. 3, dient duidelijk opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Het parkeren kan in parkeerpockets, die wordt toegelaten in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Het is nooit de bedoeling geweest van Adoplan om een sluipweg te creëren tussen de Brugseweg en de Potakker. Tijdens de infovergadering n.a.v. de startnota, werd dit ook uitdrukkelijk gesteld aan de bewoners. Dit is ook nog eens duidelijk gesteld in de TN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pag 421: "geen ontsluiting langs andere wegen voorzien"</li> <li>- pag. 421 - Ontsluitingsweg voorzien met zo weinig mogelijk hinder (en zorgt voor een ontsluiting van de bestaande garages)</li> </ul>	<p><u>Voorstel van aanpassing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garanties opnemen dat er geen sluipweg wordt gecreëerd tussen de Brugseweg en de Potakker</li> <li>- De waterhuishouding van het gebied dient eerst onderzocht en dient <b>over beide fasen art. 2 en 3</b> heen bekeken te worden alvorens het project te vergunnen.</li> <li>- De waterverbinding van art. 2 richting Bellewaerdebeek over art. 3, dient duidelijk opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan.</li> </ul> <p>Ok.</p>
<p>Bij wijze van eigen denk- en ontwerp oefening op basis van de knelpunten en rekening houdend met het keuzescenario van de nieuwe parking wordt in onderstaande figuur een inrichtingsstructuur voorgesteld die qua opzet gelijkaardig is, maar consequenter inspeelt op de site qua ontsluiting en beeldkwaliteit. De kruising tussen trage N-Z-as zien wij niet uiterst zuidelijk zoals in de scenario's maar noordelijk thv de nieuwe interne ontsluiting. De hoefijzervormige ontsluitingsvorm wordt in ons voorstel horizontaal gespiegeld zodat de garageweg een eenduidig karakter qua ontsluiting kan behouden. De ontsluiting van het zuidoostelijk deel kan dan verschoven worden weg van de projectgrens, gezien een wegens heen langs de achterkavelgrenzen van de woningen in de Brugseweg (die een HOB en OB typologie kennen) geen must</p>	<p>De STV voorschriften verbieden de uitvoering van de ontwerpschetsen niet, temeer gezien voorgesteld werd om de twee alternatieve inrichtingsschetsen als "indicatief" op te nemen.</p>	<p>Geen aanpassing nodig. Het bezwaar wordt verworpen.</p> <p>Ok.</p>

is (achterontsluiting voor wagen heeft hier geen nut). Dit biedt wat meer ontwerpvrijheid in o.a. woontypologie en -diversiteit en kan in combinatie met gebundelde parkings in zgn. pockets een oplossing bieden voor de beeldkwaliteit langs het openbaar domein.



**STV - Artikel 1 – zone voor wonen**

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	<a href="#">Duiding van het bezwaar</a>   <a href="#">bespreking</a>   <a href="#">beraadslaging</a>	<a href="#">Conclusie</a>   <a href="#">Voorstel tot aanpassing</a>
B01_002	De Geeter Pieter – Moerman, St-Bartholomeusstraat 11 – 8900 Ieper		
B01_017	Vanlouwe Johan – Brillet Birgit - St-Bartholomeusstraat 9 – 8900 Ieper		
B01_022	Deboodt – Delobel - Sint-Bartholomeusstraat 10 – 8900 Ieper		
B01_023	Boussery Christel - Sint-Bartholomeusstraat 13 – 8900 Ieper		
B01_025	Kesteloot Johan – D'Hulster - Sint-Bartholomeusstraat 17 – 8900 Ieper		
B01_029	Decloedt Gino – Priem - Sint-Bartholomeusstraat 3 – 8900 Ieper		
B01-033	Grimonprez Kristien - Sint-Bartholomeusstraat 14 – 8900 Ieper		
B01-037	Patrick Grimonprez - Caroline Hennin - Sint-Bartholomeusstraat 16 – 8900 Ieper		

In het BPA Sint-Jan werd de woonzone gecategoriseerd als **'zone 1 - residentieel woongebied'** met implicatie van de volgende garanties  
 2. Bestemmingsvoorschriften: *hoofdbestemming: ééngezinswoningen*  
 4.2.5 Privacy-aspekten: *In geval van bewoning op de verdieping zal het bouwplan zodanig opgevat worden dat de privacy van burens niet in het gedrang komt.*

Het GRUP dat voorligt, categoriseert de woonzone onder *Art. 1 : zone voor wonen (rood)* met de mogelijkheid tot meergezinswoningen, stapelwoningen en hogere bouwlagen.

Bezwaren en argumenten:

1. Onder andere voor de bovenvermelde garanties opgenomen in het BPA Sint-Jan (1996) werd indertijd een verhoudingsgewijze prijs betaald.
2. Het GRUP dat voorligt betekent in het licht van de twee voornoemde bepalingen niet alleen een geldelijke devaluatie van de eigendom, maar ook op termijn mogelijk een hypotheek op het mentale welzijn, indien de privacy door hogere bouwlagen en eventuele meergezinswoningen niet gegarandeerd blijft.

Volgende wordt gevraagd:

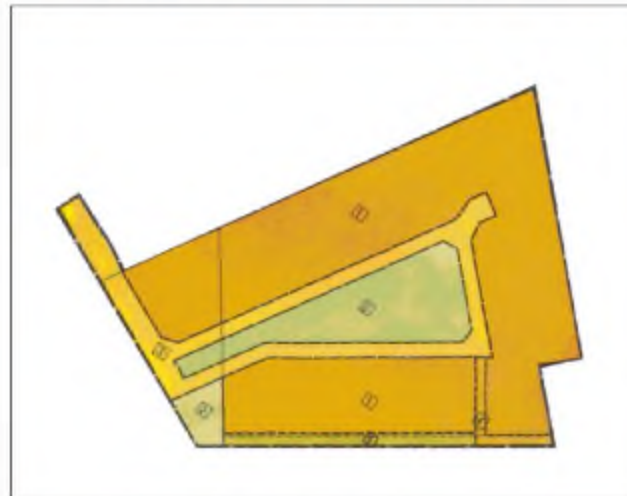
Art. 1 - zone voor wonen:

- **een herstel van de bepaling 'meergezinswoning' naar 'ééngezinswoning'.**
- **een herstel van de expliciete garantie rond privacy.**

Duiding van de ligging ten aanzien van het GP.



De woonwijk behelst de verkaveling VK06\_26/1 dd. 06.01.1997 en neemt de STV over van het BPA Sint-Jan dd. 10.09.1996.



De nieuwe STV van artikel 1 laten idd ook meergezins- en stapelwoningen toe. Binnen dit deel van zone 1 is géén overdruk voorzien tvv bijkomende bouwhoogte.

De STV voor meergezinswoningen zijn **IDENTIEK** qua bouwhoogte en bouwdiepte als de STV voor eengezinswoningen en stapelwoningen.



Meergezinswoningen	Eengezins- en stapelwoningen
Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte	Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen plus een dakvolume. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte


Geen aanpassing  
 Het bezwaar wordt verworpen.

Ok.



		van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.	van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.	
		Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 20m.	Bouwdiepte gelijkvloers: 20m. De achtertuin dient evenwel een minimale diepte te hebben van 8m.	
		Bouwdiepte verdiep: maximaal 14m voor gesloten of halfopen bebouwing en maximaal 15m voor open bebouwing.	Bouwdiepte verdieping: maximaal 14m voor gesloten of halfopen bebouwing en maximaal 15m voor open bebouwing.	
		Voor alle meergezinswoningen van meer dan 4 woonegelegenheden geldt een parkeernorm: Er dient minstens 1,6 parkeerplaatsen per woonelegenheden voorzien te worden.	Voor alle eengezinswoningen en stapelwoningen van meer dan 4 woonegelegenheden geldt een parkeernorm: Er dient minstens 1,6 parkeerplaatsen per woonelegenheden voorzien te worden.	
		<p>De expliciet vraag van de bezwaarindieners, i.c.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een herstel van de bepaling 'meergezinswoning' naar 'eengezinswoning' en</li> <li>- en herstel van de expliciete garantie rond privacy</li> </ul> <p>is in principe <u>zonder voorwerp</u> aangezien beide STV grotendeels identiek zijn.</p> <p>Er wordt weliswaar wel begrip geuit ten aanzien van de inhoud van het bezwaar. De bezwaarindiener heeft indertijd een kavel aangekocht in een residentiële woonwijk bestaande uit een typologie van vrijstaande residentiële woningen. Deze typologie wordt met de inwerkingtreding van de STV van voorliggend RUP teniet gedaan en verliest hierdoor zijn residentieel karakter. Ook de mobiliteit zal tav de ruimere stedenbouwkundige mogelijkheden (grotere woondichtheid) met der tijd toenemen in de woonwijk.</p> <p>De vraag kan gesteld worden of dit wel wenselijk is een woonwijk gesitueerd aan de rand van Sint-Jan dorp.</p> <p>Na beraadslaging concludeert de GECORO dat STV niet van die aard zijn dat deze afbreuk doen aan de bestaande bebouwde toestand. Voorliggende STV houden rekening met een compacter ruimtegebruik rekening houdend met de ligging van de woonwijk binnen het stedelijk gebied Ieper. Om een meer gediversifieerde inrichting te verkrijgen in plaats van de klassieke "Vlaamse"</p>		

		verkaveling, zijn naast ééngezinswoningen ook stapelwoningen en meergezinswoningen toegelaten. De maximale bouwhoogte binnen de woonwijk Potakker en Bartholomeusstraat kan bestaan uit 2 bouwlagen met een hellend dakvolume (die geen volwaardige leefruimte kan herbergen).	
B01-021	Wallyn Bart - Potakker 21 – 8900 Ieper		
B01_003	Demolder Andre – Pillekseweg 52A – 8900 Ieper		
B01_003	<p>Bezwaar tegen de mogelijkheid dat meergezinswoningen kunnen vergund worden binnen de residentiële woonwijk Potakker.</p> <p><u>Pillekseweg 52A.</u> Bij het inzien van het dossier komen wij tot de vaststelling dat ons perceel als onbebouwd is opgenomen in het GRAFISCH Plan. Dit klopt evenwel niet met de bestaande toestand. Wij hebben ondertussen een vergunning verkregen voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op dit perceel – zie <b>OMV_2018032647</b> én we hebben ook het achterliggende deeltje tuin 0170 Z3 aangekocht.</p> <p>De toelichtingsnota – pag. 120 stelt dat volgende verkavelingen worden <b>OPGEHEVEN</b>:</p> <p>- VK02_095/1 Pillekseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.</p> <p>Verder stelt dezelfde pagina ook dat enkel de contouren van de volgende verkavelingen met onbebouwde loten worden behouden:</p> <p>XV. VK02_095/1 Pillekseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.</p>	<p>Ligging van het perceel in het GP.</p>  <p>Dit is een identieke bemerking als de bemerking van de bewoners van de Sint-Bartholomeusstraat. Ook binnen deze woonwijk + de Potakker laten de STV toe dat meergezinswoningen worden gebouwd.</p>  <p>De inhoud van het bezwaar is terecht. De opname van het onbebouwde perceel is een gevolg van de timing tussen het bezorgen van de gegevens aan de ontwerper en het verlenen van een omgevingsvergunning. De overdracht van alle info aan de ontwerper van het RUP dateert van 2018.</p> <p>Ondertussen werd op 23.07.2018 een vergunning verleend voor het</p>	<p>Geen aanpassing nodig. Het bezwaar wordt verworpen.</p> <p>Ok.</p> <p>Het bezwaar wordt gevolgd.</p> <p><u>Aan de ontwerper wordt gevraagd om volgende aanpassingen op te nemen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>opname van de bebouwde toestand in het GP + grafisch register, .....</li> <li>bestemming van het perceel 01700z 3 als zone voor wonen (artikel 1).</li> <li>schrappen van de verkaveling bij de vermelding dat "Enkel de contouren van de volgende verkavelingen binnen de contour van dit RUP met onbebouwde loten worden behouden:" XV. VK02_095/1 Pillekseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc. Zie Toelichtingsnota: - Pag. 63 - Pag. 120</li> </ol> <p>Ok.</p>

	<p>Dit is fout. Ons perceel lot 2 van de VK02_095/1 is bebouwd sedert 23.07.2018.</p> <p><u>Volgend wordt gevraagd:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanpassing van het grafische plan met intekenen van de bouwaanvraag.</li> <li>- Bestemmingswijziging van het achterliggend perceel 0170Z3 in een zone voor wonen (artikel 1) en NIET in een zone met STV van artikel 8.</li> <li>- Aanpassen van de toelichtingsnota inzake het opheffen van de verkaveling.</li> </ul>	<p>bouwen van de woning en is hier dus niet langer sprake van een onbebouwde kavel.</p> <p>Ook de aankoop (splitsing deel van tuin) dateert van die periode.</p> 	<p>Voor het inplantingsplan van de vergunde woning en het aangekochte perceel wordt verwezen naar het GRB.</p>
--	--	--	--





STV - Artikel 1 – zone voor wonen - Overdruk: bijkomende bouwhoogte

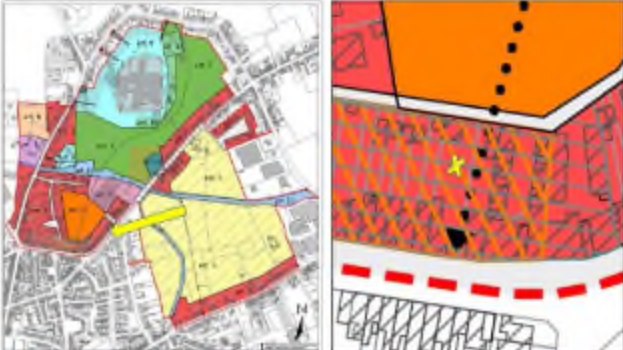
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		Geen aanpassing nodig.



STV - Artikel 1 – zone voor wonen - Overdruk: voorkeoprecht

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_001	<p>Marysse Jerry, Duivenstraat 27 – 8900 Ieper</p> <p>Betrokkene woont in de Duivenstraat en huurt een garage op het perceel 0189/00LOO en 0189/00ZOO aangezien zijn eigen woning in de Duivenstraat te klein is om een auto en fietsen te stallen. Hij vreest een minwaarde voor zijn woning wanneer hij niet langer de garage zou kunnen huren.</p>	GP	<p>De GECORO stelt voor om het appartementsgebouw met achterliggende garages niet op te nemen in de zone "overdruk voorkeoprecht".</p> <p>Ok.</p>

		 <p>De bezwaarindiener woont in een kleine rijwoning van de Duivenstraat zonder garage. Op zo'n 170 m van zijn woning huurt hij een garage langs de Brugseweg 141. Deze garage biedt een groot comfort voor de bezwaarindiener. Gelet op het gegeven dat op deze locatie een appartementsgebouw is ingepland met achterliggend 19 garages, lijkt het weinig realistisch dat de stad hier ooit haar voorkeepsrecht zou gebruiken ivm een noord-zuid trage wegverbinding voor fietsers en voetgangers.</p>					
B01_009	Vermeersch – Conix - Brugseweg 127 – 8900 Ieper						
B01_010	Dejonckheere – Anckaert - Brugseweg 121 – 8900 Ieper						
B01_011	Masson Katy - Brugseweg 125 – 8900 Ieper						
B01_012	Boens – Vandenameele - Brugseweg 133 – 8900 Ieper						
B01_013	Notredame – Lahousse - Brugseweg 102 – 8900 Ieper						
B01_014	Delhaye Francine - Brugseweg 131 – 8900 Ieper						
B01_016	Pattyn – Lebbe - Brugseweg 117 – 8900 Ieper						
	<p>Bezwaar tegen het "voorkeepsrecht ter eigen verwerving".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze maatregel lijkt gezien zijn omvang van het aantal huizen en de duur (15 jaar) buiten proportioneel.</li> <li>- Waardevermindering: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Het invoegen van een fietsdoorsteek kan voor een waardevermindering zorgen voor de bestaande woningen</li> <li>o Indien een woning in de rij wordt afgebroken, kan dit leiden tot een negatieve EPC-waarde voor de aanpalende woningen</li> </ul> </li> <li>- De duur van het voorkeepsrecht (15 jaar) staat niet in verhouding tot het doel</li> <li>- De kinderen van de huidige eigenaars worden verhinderd om het ouderlijke huis over te kopen</li> </ul>	 <p>Het voorkeepsrecht is niet gelijk te stellen aan een onteigening. Het inschrijven van een voorkeepsrecht leidt geenszins tot een minwaarde van een onroerend goed. Voorkeepsrecht is enkel van toepassing op een verkoop en niet op een schenking of een erfenis.</p>	<p>De GECORO stelt om de toelichtende kolom aan te vullen.</p> <table border="1" data-bbox="1675 1015 2152 1362"> <tr> <td data-bbox="1675 1015 1832 1139">Verordenen de STV</td> <td data-bbox="1832 1015 2152 1139">TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1675 1139 1832 1362">Overdruk voorkeepsrecht</td> <td data-bbox="1832 1139 2152 1362">De overdrukzone is in principe een zoekzone naar een verbinding doorsteek. Zodra de verbinding gerealiseerd is, zal het voorkeepsrecht niet langer toegepast worden door de stad Ieper op de overige percelen die zijn opgenomen in de overdrukzone.</td> </tr> </table> <p>Ok.</p>	Verordenen de STV	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	Overdruk voorkeepsrecht	De overdrukzone is in principe een zoekzone naar een verbinding doorsteek. Zodra de verbinding gerealiseerd is, zal het voorkeepsrecht niet langer toegepast worden door de stad Ieper op de overige percelen die zijn opgenomen in de overdrukzone.
Verordenen de STV	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN						
Overdruk voorkeepsrecht	De overdrukzone is in principe een zoekzone naar een verbinding doorsteek. Zodra de verbinding gerealiseerd is, zal het voorkeepsrecht niet langer toegepast worden door de stad Ieper op de overige percelen die zijn opgenomen in de overdrukzone.						

		<p>De VCRO (en latere wijzigingen) bepaalt dat het voorkeepsrecht voor <u>een periode van 15 jaar</u> aanneemt, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Hier kan dus niet van afgeweken worden.</p> <p>Het is in principe een zoekzone naar een mogelijke verbinding doorsteek voor voetgangers en fietsers. Zodra de doorsteek gerealiseerd is, zal het voorkeepsrecht niet langer toegepast worden. Dit wordt best vermeld in de toelichtende kolom van de STV.</p>		
B01_018	Dehondt - Maagdenstraat 1A – 8980 Zonnebeke (eigenaar woning Brugseweg 135)	<p>Waardevermindering voor de woning. Er werden indertijd grote kosten gedaan voor de aanleg van de oprit en het hekken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Als de bestaande oprit voor openbaar nut zou gebruikt worden, vervalt een belangrijke troef voor de woning en ontstaat een gewone rijwoning ipv een halfopen woning zoals nu het geval is.</li> <li>- Niet alleen de grootte van het perceel zou verminderen maar ook de privacy zou teloor gaan</li> <li>- Wat zou er nog overblijven van de mooie tuin en het terras?</li> <li>- Zullen de beide garages achteraan nog met een wagen bereikbaar zijn?</li> <li>- De ligging van het perceel is niet geschikt om een doorsteek voor voetgangers en fietsers te realiseren gelet op de nabije bocht (verkeersveiligheid).</li> </ul>	<p>GP</p>  <p>De aanduiding van de doorsteek voor trage wegen is conform de STV "Indicatieve aanduiding trage wegen" <b>indicatief</b>. Het indicatieve tracé van de trage wegen zoals aangeduid op het grafisch plan ligt niet vast, maar kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbinding. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen het plangebied van het RUP ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.</p> <p>Het is niet omdat op het GP de lijn nu loopt op het perceel van de bezwaarindiener dat deze doorsteek effectief daar zal gerealiseerd worden.</p>	<p>Zie voorstel hierboven om de toelichtende kolom aan te vullen op betere motivering: "De overdrukzone is niet disproportioneel in principe en dit noch qua oppervlakte noch qua duur. De overdrukzone is immers louter aangeduid als een zoekzone in functie van de realisatie van een verbinding doorsteek. Zodra de verbinding gerealiseerd is, zal het voorkeepsrecht niet langer toegepast worden door de stad leper op de overige percelen die zijn opgenomen in de overdrukzone. De Gecoro is van mening dat de duur van 15 jaar in het licht van deze doelstelling geenszins onevenredig is en bovendien conform de VCRO."</p> <p>Ok.</p>



Aangezien tijdens de hoorzitting is gesteld dat deze woning verkocht wordt en gelet op het feit dat dit een halfopen woning is, is dit wellicht de meest ideale locatie om de doorsteek te realiseren. Deze niet formele info zal de GECORO overmaken aan de bevoegde stadsdienst Patrimonium. Vanzelfsprekend zou het wel de bedoeling zijn dat het volledige perceel wordt verworven zodat er geen minwaarde wordt gecreëerd voor de te behouden woning.



#### STV - Artikel 2- Zone voor woonproject

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_007	Van Hoorne Patrick – Lazeure Carine - Potakker 37 – 8900 Ieper		
B01_024	Vermeulen William – Boscart - Potakker 35 – 8900 Ieper		
B01_021	Wallyn Bart - Potakker 21 – 8900 Ieper		
B01_019	Ceulenaere – Rooryck, Potakker 17 – 8900 Ieper - enkele vragen		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zorgen over de geplande bebouwing die achter hun percelen komt. Er is een groot niveauverschil tussen de achterkant van de tuin en zone 2. De zone artikel 2 ligt véél hoger. Als in zone 2 woningen worden gebouwd met 2BL +dak , wordt er gevreesd voor inkiijk in de tuinen.</li> <li>- In 1993 was het maaiveld gelijk. Later werd deze grond opgehoogd en ontstond wateroverlast.</li> <li>- De site Pype werd in het verleden serieus opgehoogd zodat deze momenteel ca. 3m hoger ligt. Moet dit terug afgegraven worden vooraleer gestart wordt met de nieuwe woningen of niet?</li> </ul>	Ligging van de percelen tav het GP	<p><u>Voorstel van aanpassing.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanduiding van een extra zone waterprobleem, te benoemen als "open valleigebied voor waterbeheersing" op het GP met opname van passende STV en verduidelijking in de toelichtende kolom, i.c.</li> </ul> <p><u>Verantwoording:</u> Om de problematiek van de lokale waterhuishouding duurzaam en verantwoord op te lossen, stelt de GECORO voor om</p>

- Er wordt gevraagd om in de STV op te nemen dat de opgevoerde grond terug afgegraven wordt en op minstens hetzelfde niveau gebracht wordt als in 1993 of zelfs nog iets lager wetende dat er vermoedelijk een stuk verharde weg voorzien wordt vlak achter onze perceelsgrens. Op die manier zou het regenwater via de riolering kunnen afgevoerd worden en zullen de inwoners van de Potakker geen last meer hebben van water bij overvloedige regenval.



De GECORO vindt de bezorgdheid van de bewoners van de Potakker volledig terecht. De STV geven onvoldoende aandacht aan het waterverhaal. De TN pag 53 stelt dat *de watergevoeligheid dient meegenomen te worden in het ontwerp van woonproject waarbij een gedetailleerd hoogteplan met waterstructuren dient als vertrekpunt voor het ontwerp.* Deze bepaling biedt evenwel onvoldoende garanties.

De TN stelt verder op pag. 414 dat

- De bestaande site Pype 3m hoger ligt dan de naastliggende verkaveling langs de Potakker.
- Daartussen werd een berm aangelegd die het water afleidt naar een nieuwe gracht op de grens tussen de verkaveling Potakker en de gebouwen en verharding van de bedrijvigheid.



- Binnen het grasland zijn er eveneens variërende terreinhoogtes: tussen de Brugseweg en Potakker is er een hoogteverschil van ongeveer 4,50m.

voldoende ruimte te voorzien voor de inrichting van een volwaardig waterbekken met gecombineerde functies. Volgende functies dienen binnen deze ruimte gevrijwaard en ingevuld te worden:

- 1) wachtbekken voor opvang van afvloeiend hemelwater, afvloeiend oppervlaktewater vanuit de toekomstige woonwijken en van het natuurlijk afvloeiende grondwater
- 2) vanuit het wachtbekken vloeit het water via een gecontroleerde open afvoer naar de Bellewaerdebeek
- 3) het wachtbekken dient gerealiseerd als een landschappelijk aantrekkelijke, open beekvallei tussen de beide te ontwikkelen woonzones en voorzien van voldoende ruimte voor onderhoudspaden, zacht-recreatieve inrichting met wandel- en fietsverbinding, zitmeubilair, ...

Praktisch:

De nieuwe zone situeert zich op de oorspronkelijke afwateringszone van dit valleigebied, die in het verleden (omtrekt 30 jaar geleden?) ernstig verstoord werd door ophogingen. De zuidelijke basis van de ruimte situeert zich op de oorspronkelijke loop van de Uterste Veste (14<sup>de</sup>-eeuwse stadsgracht), die een watervoerend functie had (verbinding met lager gelegen Bellewaerdebeek). Vanuit deze basis met minstens 20 meter breedte, spreidt de 'valleizone voor waterbeheersing' zich ten oosten langsheen de (door de inrichtingswerken hoger te liggen) Potakkerwijk open naar een breedte van ongeveer 50 meter, met een controleerbare overloop (stuwklep?) naar de Bellewaerdebeek. De verbinding zelf wordt overweld door een passende brug, die in harmonische relatie staat tot de (toekomstige) brug over de Bellewaerdebeek, meteen één van de hoofdtoegangen tot het Ypermanparkgebied

- Voorstel van intekening van de nieuwe zone valleigebied voor waterbeheersing op het grafisch plan:

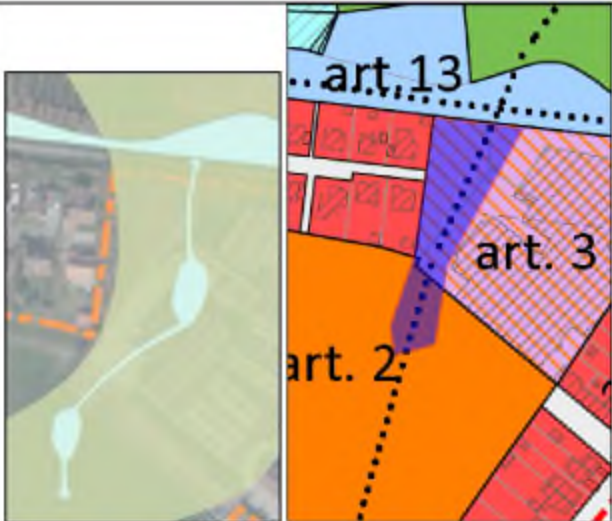


Het waterprobleem situeert zich dus hoofdzakelijk in zone 3 en voor een deel in zone 2. Het is logisch dat dit eerst moet opgelost worden vooraleer gestart wordt met de eerste fasering (woonproject op zone 2). Aangezien het niet de bedoeling is van de eigenaar (Pype) om eerst zone 3 te realiseren en deze realisatie wellicht nog een heel lange tijd zal duren, stelt de GECORO voor een bijkomende (water)zone op het GP aan te duiden. In het bijzonder moet het achterliggende deel van artikel 3 en een deel van zone 2 opgenomen worden in een andere (water)bestemming zodat het waterprobleem kan opgelost worden voorafgaand aan de realisatie van de zone 2 – zie mogelijke aanduiding op het GP – donkerblauwe zone = waterverbinding met de beek te leggen.



- Wat betreft deze zone "open valleigebied voor waterbeheersing" tussen art 1, 2 en 3 aansluitend op de Bellewaardebeek wordt gesuggereerd om deze zone desgevallend ruimer in te kleuren mocht hydrologisch onderzoek uitwijzen dat dit nodig is. De nu aangeduide zone vormt het anker. Aan de rand ervan in art. 2 en 3 wordt voorgesteld om een bijkomende symboliserende arcering te voorzien (ter hoogte van de bestaande gebouwen, parking, helling). Deze bijkomende arcering laat ook ruimte om blauw en groen te verweven. Het te voorziene publieke groen zit vervat in het stedenbouwkundig voorschrift van art. 2 en 3. Deze arcering kan principieel ook in art. 1, maar deze is ingenomen.
- Er moet een bindende garantie opgenomen worden dat eerst het waterverhaal | wateroverlast voor de omgeving (art. 1, 2 en 3) wordt opgelost vooraleer een omgevingsvergunning wordt verleend voor de uitvoering van zone 2 én zone 3
- Het voorzien van extra waterbufferingsmogelijkheid bij de Bellewaardebeek en dit stroomopwaarts (eventueel buiten het plangebied) verdient verdere aandacht.
- Binnen de zone open valleigebied voor waterbeheersing moet voldoende ruimte vrij



		 <p>De GECORO stelt ook voor dat hier hetzelfde principe wordt aangehouden zoals bij het RUP Campus Veumseweg. In het bijzonder dat een oplossing moet geboden worden aan het probleem van het water vooraleer een omgevingsvergunning wordt verleend voor het invullen van het woonproject. Dit voorschrift moet bij beide zones worden opgenomen (zowel bij artikel 2 én artikel 3). De kosten voor de oplossing van het waterprobleem zijn vanzelfsprekend ten laste van de bouwheer en niet van de stad Ieper.</p> <p>De doorsteek kan gerealiseerd worden ahv een brug. Hiervoor is het aangewezen om contact te nemen met het Provinciebestuur (financiële bijdrage).</p>	<p>blijven voor het onderhoud van de waterstructuren alsook voor de aanleg van een wandel- en fietspad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De opgehoogde berm: binnen art. 2 en 3 dient de opgevoerde grond afgegraven te worden en minstens op hetzelfde niveau gebracht te worden naar de situatie van voor de ophoging van het land dat vermoedelijk in 1993 is gebeurd.</li> <li>- Ten aanzien van de wateroverlastproblematiek wordt gefocust op zone 2 en 3. De huidige overlast situeert zich echter ook in zone 1 (of althans in een aantal delen ervan). Het is wellicht logisch dat ook deze mee opgelost wordt, maar misschien toch extra vermelden zodat de probleemzone volledig in beeld blijft.</li> </ul> <p>Ok met volgende aanvulling:</p> <p>De waterbuffering en infiltratie van de projectontwikkeling art. 2 en art 3 maximaal dient te gebeuren op de plaats waar de ontwikkeling zich situeert. Nu zou gelezen kunnen worden dat alle hemelwater versneld afgevoerd wordt richting de zone voor waterbeheersing terwijl dit m.i. beter hoger opgevangen wordt en vertraagd wordt afgevoerd. Hier zou ook een berekening tot een nullozing (cfr de Vloei model berekend op een 100 jarige bui) kunnen opgelegd worden. Dit verwijzend naar de verplichte waterstudie die de huidige problematiek in beeld moet brengen en ook de buffering en infiltratie van de bijkomende bedaking/verharding moet berekenen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nergens worden verplichte afstanden beschreven voor de nieuwe woningen/meergezinswoningen tov de bestaande woningen/perceelsgrenzen van de Potakker.</li> <li>- In het voorstel van inrichtingsplan in de toelichtingsnota (alternatief 2) wordt een stapelwoning voorzien. Ook hier werd dus geen minimum afstand of groenzone of dergelijke voorzien.</li> </ul>	<p>De STV geven aan dat de tuindiepte min 8m moet zijn. Dan is het ook logisch dat de afstand tot de perceelsgrenzen 8 meter is voor een bouwhoogte van 2 bouwlagen. Voor hogere bouwvolumes dient meer afstand aangehouden te worden.</p>	<p>De stedenbouwkundige voorschriften worden op dit punt aangevuld met een passende afstand tot de zonegrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 m voor een volume van 2 bouwlagen.</li> <li>- Minstens de gabarietregel (45°) voor een hoger bouwvolume</li> </ul> <p>Ok.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt vermeld dat de meergezinswoningen centraal ingeplant kunnen worden thv de ontsluitingsweg. De ontsluitingsweg staat nog niet aangegeven op het plan, waardoor het ook niet duidelijk is waar de meergezinswoningen dan ingeplant zouden worden? Welke afstanden tot de bestaande woningen zullen hier aangehouden worden? Waar komt dit centraal park?</li> </ul>	<p>Het centraal park – is idd niet aangeduid aangezien het moeilijk is om de exacte locatie op voorhand aan te duiden. De TN pag – 47 bepaalt evenwel een aantal duidelijke principes, in het bijzonder:</p>	<p>Geen aanpassing nodig.</p> <p>Ok.</p>	




#### 1. Wonen in het groen:


- Woonvelden geïntegreerd in het landschap en met zicht op het groen landschap dankzij een gemeenschappelijke middenruimte,
- 10-15tal grondgebonden woningen per woonveld ingeplant op 2 lijnen en gebouwd met max. 2 bouwlagen,
- Stapelwoningen op het einde van de woonvelden met max. 3 bouwlagen. De stapelwoningen kijken uit over het park.
- Gebundeld parkeren langs de ontsluitingsweg.

#### 2. Centraliteit in de woonwijk:

- In het midden van de site kunnen meergezinswoningen gebouwd worden als blikvangers met max. 4 bouwlagen,
- Meergezinswoningen worden geïntegreerd met het landschap en gebouwd met een beperkte footprint,
- Diensten/kantoren/handel mag in de plint van de meergezinswoningen voorzien worden,
- Zichtassen richting de Bellewaerdebeek worden behouden,
- Meergezinswoningen worden gekoppeld met plein(en),
- Centraal (semi-)verhard plein kan gebruikt worden door de gelijkvloerse handels-/recazaken,
- Parkeren voor bewoners dient ondergronds voorzien te worden,
- Parkeren voor bezoekers kan bovengronds met enkele parkeerhavens.

#### 3. Openheid langs de Bellewaerdebeek:


		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Langs de Bellewaerdebeek kunnen meergezinswoningen gebouwd worden als blikvangers met max. 4 bouwlagen,</i></li> <li>- <i>Meergezinswoningen worden geïntegreerd met het landschap en gebouwd met een beperkte footprint,</i></li> <li>- <i>Zichtassen richting de Bellewaerdebeek worden behouden en niet onderbroken,</i></li> <li>- <i>Parkeren voor bewoners dient ondergronds voorzien worden,</i></li> <li>- <i>Parkeren voor bezoekers kan bovengronds.</i></li> </ul> <p>Op basis van deze schets kan dus geconcludeerd worden dat het centrale park zich bevindt in de rechthoek 2. Binnen de zone dient een publiek park aangelegd te worden van minstens 50 m<sup>2</sup> per woongelegenheden. Dit zal het bestaand parkgebied ten zuiden van de Bellewaerdebeek, die nu gebruikt wordt als een weiland, compenseren met een kwalitatief samenhangend collectieve groenzone. Daarnaast wordt ten noorden van de Bellewaerdebeek een zone van ongeveer 14 ha bestemd als park.</p> <p>De STV bieden voldoende garanties voor het groenpark, in het bijzonder:</p> <p>STV – pag. 13 - <i>Er dient een kwalitatief samenhangend collectieve groenzone, park, ingericht te worden. Het park dient een verbinding te vormen tussen de Bellewaerdebeek en de achtertuinen langsheen de N313 (Brugseweg). Bij de ontwikkeling van de zone dient rekening gehouden te worden met <b>min. 50 m<sup>2</sup> park per woontiteit met bijkomend 5.000m<sup>2</sup> collectief park.</b></i></p>	
	<p>TNT - p.105 Omschrijving van de berm klopt de hellingkaart niet Berm al &gt; 25 jaar aanwezig</p> 	<p>Gelet op het eerder gestelde ivm de waterproblematiek, lijkt het logisch dat dit deel onderdeel zal uitmaken van de extra aanduiding van de waterzone op het GP tussen zone 2 en zone 3.</p>	<p>De GECORO verwijst naar het eerder gestelde ivm de opname van een extra zone in het GP met bijpassen STV en toelichtende kolom.</p> <p>Ok.</p>
B01_009	Vermeersch – Conix - Brugseweg 127 – 8900 Ieper		
B01_010	Dejonckheere – Anckaert - Brugseweg 121 – 8900 Ieper		
B01_011	Masson Katy - Brugseweg 125 – 8900 Ieper		
B01_012	Boens – Vandenameele - Brugseweg 133 – 8900 Ieper		
B01_013	Notredame – Lahousse - Brugseweg 102 – 8900 Ieper		
B01_014	Delhaye Francine - Brugseweg 131 – 8900 Ieper		
B01_016	Pattyn – Lebbe - Brugseweg 117 – 8900 Ieper		


	<p>Bewoners van de Brugseweg maken zich zorgen omtrent de invulling van artikel 2.</p> <p>1. Waterproblematiek. Weiland is overstromingsgevoelige grond. Extra verharding lijkt niet aangewezen. Is om extra problemen vragen en dit niet alleen voor de toekomstige nieuwe bewoners maar ook voor de huidige bewoners Brugseweg en Potakker. Het inplannen van een waterbuffer langs de Bellewaerdebeek kan de bezwaarindieners niet gerust stellen. Dit is een theoretisch model. In werkelijkheid hangt dit veel te veel af van wisselende en stijgende debieten van de Bellewaerdebeek en de Schaartjesbeek, dit zowel buiten (stroomopwaarts) als binnen het plangebied. Consequent onderhoud en nazicht is nodig en dit is niet evident gelet op de verschillende bevoegdheden.</p>		<p>De GECORO verwijst naar het eerder gestelde ivm de opname van een extra zone in het GP met bypassen STV en toelichtende kolom.</p> <p>Ok.</p>
	<p>2. Het bouwen van stapelwoningen (4BL) zorgt voor een hoge woonconcentratie op een zeer beperkte locatie en garandeert niet dat inkijk in de woningen en tuinen Brugseweg en Potakker gevrijwaard wordt.</p>	<p>De GECORO is van mening dat meergezinswoningen binnen artikel 2 best worden beperkt tot een volume van 3 bouwlagen met dak in plaats van 4 bouwlagen met dak. Ter compensatie hiervan kan een extra bouwlaag toegelaten worden voor de meergezinswoningen die ingepland worden langs de Bellewaerdebeek.</p>	<p>Voorstel van aanpassing van de</p> <p>STV – Pag 13. – artikel 2 <i>Bouwhoogte: maximaal 4 vervangen door 3 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i></p> <p>STV – Pag 17. - artikel 3 <i>Bouwhoogte: maximaal 4 vervangen door 5 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</i></p> <p>Ok. Het rood voor groen principe wordt extra benadrukt waarbij het belang van de kwalitatieve groene ruimte als meerwaarde voor de omgeving de motivatie vormt om hoger te bouwen (tot 5 bouwlagen + dak). De oriëntatie speelt ook in het voordeel.</p>
B01_030	Urbasta - Wim Carrein handelend in naam van cliënt C.C.S. N.V. - bestuurder Aagje Pype - Zonnebeekseweg 88 – 8900 Ieper		
	STV pag. 12: In het kader van het zuinig ruimtegebruik lijkt het beperken van de dichtheid tot 35wo/ha een gemiste kans.	<p>De STV stellen dat bij de ontwikkeling van de zone een dichtheid van minstens 25 wooneenheden per hectare en maximaal 35 wooneenheden per hectare dient gehaald te worden. Daarbij dient minstens 75% van de woontiteiten een ééngesinswoning of een woontiteit in een stapelwoning zijn. Er wordt bewust een onderscheiden densiteit beoogd voor art. 2 en 3. Dit in functie van een optimalere inpasbaarheid van de ontwikkeling van art. 2 binnen de bestaande woonomgeving Potakker – Brugseweg. Bij art. 3 wordt de dichtheid bewust hoger</p>	<p>Geen aanpassing. Het bezwaar is ongegrond</p> <p>Ok.</p>

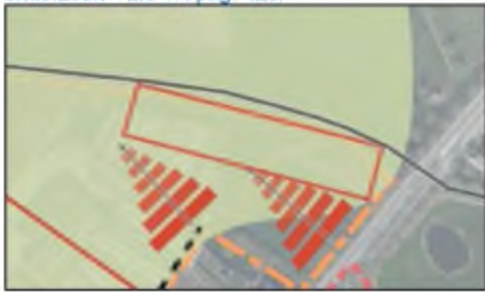
		ingeschreven; minstens 35 woontiteiten/ha en max. 45 woontiteiten/ha.	
	Onder de rubriek 'bestemming' staat: "De watergevoeligheid van de zone dient meegenomen te worden in het ontwerp van dit woonproject. " Verder wordt voor meergezinswoningen verplicht het parkeren ondergronds te organiseren. Hier stelt zich de vraag in welke mate dit – gelet de watergevoeligheid van de zone – <u>effectief technisch mogelijk is</u> . Het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen kan inderdaad bijdragen aan een zuinig ruimtegebruik (gelaagdheid) en beeldkwaliteit, maar heeft onmiskenbaar ook invloed op het waterbergend vermogen van de bodem. Moet het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen effectief verplicht worden? In het kader van een landschappelijke inkleding van de groene kan een parkeervoorziening tevens op maaiveldniveau georganiseerd te worden zonder afbreuk te doen aan de doelstellingen van het RUP.	De GECORO meent dat ondergronds parkeren wel een noodzaak is i.f.v. zuinig ruimtegebruik. Hier moet dezelfde houding aangenomen worden zoals is gesteld bij het heel recente RUP Zuiderring.	Geen aanpassing. Het bezwaar   de bemerking is ongegrond.  Ok.



### STV - Artikel 3– Zone voor bedrijvigheid met nabestemming wonen

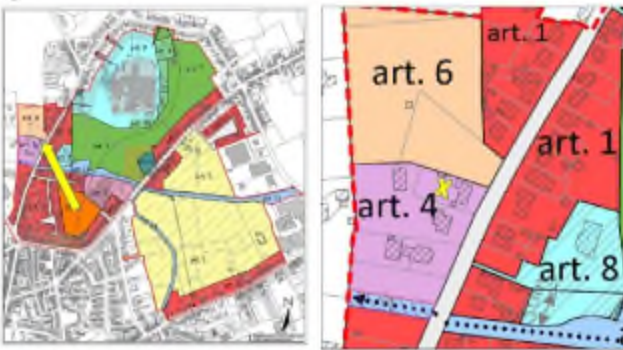
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_026	Vantroyen Ingrid – Brugseweg 187 – 8900 Ieper		
B01_028	Francis Muylle en bewoners Brugseweg 181 tot en met 193		
	Bezorgdheid inzake wateroverlast – groot niveauverschil tussen de tuinen van de woningen en de zone Pype. Ook de afvloeiing van het hemelwater baart de bezwaarindieners zorgen door de vele niveauverschillen tussen de verschillende percelen. De huidige loodsen en de groenzone naast de tuin van huisnummer 193 zijn hoger gelegen dan de tuinen. Onder de loodsen is er een riolering aangelegd tot aan de Bellewaerdebeek. De bezwaarindieners zouden de bestaande afwatering graag behouden of bij nieuwe projecten in deze zone moet een goeie waterafvloeiing kunnen gegarandeerd worden. Ze zijn niet tegen de ontwikkeling van de achterliggende percelen maar ze wensen wel dat hun tuinen geen stadsvijvers worden.	Ligging van de percelen in het GP 	De GECORO verwijst naar het eerder gestelde ivm de opname van een extra zone in het GP met bijpassen STV en toelichtende kolom.  Ok.
	Waarom een hogere woondichtheid in zone art. 3? Waarom slechts minimum 25% ééngezinwoningen.	De STV- pag stellen dat hier een dichtheid moet gerealiseerd worden van minstens 35 wooneenheden per hectare en maximaal 45 met slechts een minimum van 25% ééngezinwoningen of woontiteit in een stapelwoning. De meergezinswoningen kunnen hoofdzakelijk ingeplant worden langsheen de Bellewaerdebeek. De footprint van de stapelwoningen en meergezinswoningen wordt beperkt tot maximaal 500 m² per blok. De minimale bouwvrije	Geen aanpassing. Het bezwaar wordt verworpen.  Ok.

		<p>ruimte tussen de meergezinswoningen bedraagt minstens 15 m. Op deze manier wordt een zekere openheid richting de vallei van de Bellewaerdebeek behouden.</p> <p>Door de meergezinswoningen wordt een hogere dichtheid gehaald en wordt een openheid naar het landschapspark aan de overzijde van de Bellewaerdebeek voorzien.</p>	
	<p>De hogere dichtheid zal automatisch leiden tot meergezinswoningen of appartementen,... waar die meergezinswoningen kunnen worden ingeplant is niet helemaal duidelijk. Enerzijds kunnen we lezen bij art. 2: meergezinswoningen kunnen centraal in het woonproject (art. 2 en art. 3) thv de ontsluitingsweg ingeplant worden.</p> <p>Bij art. 3 staat dan enkel dat ze kunnen ingeplant worden langs de Bellewaerdebeek binnen de 50m van de rooilijn.</p> <p>De ontsluitingsweg ligt nog niet definitief vast maar in het voorstel van inrichtingsplan staat een ontsluitingsweg ingetekend achter onze percelen. Is er dan een mogelijkheid dat er hier meergezinswoningen kunnen komen?</p>	<p>Dit is idd een tegenstrijdigheid.</p> <p>De STV op pag 17 stellen duidelijk:</p> <p><b>Meergezinswoningen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Inplanting: De meergezinswoningen moeten ingeplant worden langs de Bellewaerdebeek. De meergezinswoningen worden opgericht binnen de 50m van de rooilijn van het openbaar domein met de Bellewaerdebeek.</i></li> </ul> <p>Het voorstel tot inrichtingsplan voorziet evenwel ook meergezinswoningen centraal ingeplant in artikel 3. Dit klopt niet met de STV.</p>  <p>Dit is een terechte opmerking ten aanzien van de inplantingsvoorschriften binnen art. 2 en art. 3. = een tegenstrijdigheid die moet aangepast worden.</p>	<p>De GECORO vraagt om volgende aan te passen: STV – pagina 12 – artikel 2.</p> <p><b>Meergezinswoningen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>De meergezinswoningen kunnen centraal in het woonproject (art-2-en-art-3) t.h.v. de ontsluitingsweg ingeplant worden.</i></li> </ul> <p>Hier moet artikel 2 en artikel 3 geschrapt worden.</p> <p>Bij art. 3 dient verduidelijkt dat de inplanting geldt binnen de strook van 50 m vanaf de noordelijke perceelsgrens (= rooilijn of grens met het openbaar domein van de Bellewaerdebeek).</p> <p>STV – pagina 17 – artikel 3</p> <p><b>Meergezinswoningen:</b></p> <p><i>De meergezinswoningen moeten ingeplant worden langs de Bellewaerdebeek. De meergezinswoningen worden opgericht binnen de 50 m van de noordelijke perceelsgrens of rooilijn ter hoogte van het openbaar domein met de Bellewaerdebeek.</i></p> <p>Ok.</p>
	<p>De vooropgestelde 4 bouwlagen met dakvolume is een stuk hoger dan de bestaande loodsen. Meergezinswoningen aan de achterkant van hun percelen vinden zij niet kunnen. Ze vrezen voor teveel inkijk op hun tuinen. Wanneer de meergezinswoningen enkel zouden komen langs de Bellewaerdebeek, vrezen de bezwaarindieners dat een bouwhoogte van 4 + dakvolume nóg voor meer inkijk op detuinen zal zorgen.</p> <p>Er wordt gevraagd om de maximale bouwhoogte te bepalen op maximum 3 bouwlagen + dakvolume en hierbij dezelfde dichtheid toe te passen zoals in de zone van art.2.</p>	<p>De GECORO volgt de redenering van de bezwaarindieners niet. De GECORO is van mening dat hogere bebouwing ideaal is langs de Bellewaerdebeek.</p> <p>De aanwezigheid van een beek verdraagt immers een hogere bebouwing.</p> <p>Vandaar dat de GECORO hier voorstelt om de bouwhoogte van de meergezinswoningen langs de Bellewaerdebeek te verhogen tot 5 bouwlagen met teruggetrokken dakvolume in plaats van 4 BL met teruggetrokken dakvolume.</p>	<p>De GECORO suggereert volgende aanpassing van de STV – pag. 17 voor zone 3 meergezinswoningen (inplanting langs de Bellewaerdebeek):</p> <p><b>Bouwhoogte: maximaal 5 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</b></p> <p>Indien wenselijk, kan hier voor de duidelijkheid een zone voor overdruk aangeduid worden op het GP waar een hogere bebouwing is toegelaten voor de</p>

			<p>meergezinswoningen langsheen de Bellewaerdebeek. Dit is ook zo voorzien bij het ontwerpend onderzoek – zie TN pag. 428.</p> 
	<p>Op welke afstand van de perceelsgrenzen zouden de meergezinswoningen worden ingeplant? De huidige loodsen staan slechts op een afstand van 1m. Graag duidelijkheid over waar de meergezinswoningen mogelijk zijn in de zone van art. 3 en bij voorkeur niet achter de percelen van de bezwaarindieners.</p>	<p>De GECORO is van mening dat hier best de gabarietregel wordt toegepast ten aanzien van andere zonegrenzen.</p>	<p>Ok.</p> <p>De GECORO suggereert om de minstens 8 m voor een volume van 2 bouwlagen en minstens de gabarietregel 45° toe te passen voor hogere volumes ten aanzien van andere zonegrenzen (zie hoger).</p> <p>Ok.</p>
B01_030	<p>Urbasta - Wim Carrein handelend in naam van cliënt C.C.S. N.V. - bestuurder Aagje Pype - Zonnebeekseweg 88 – 8900 Ieper</p>		
	<p>STV pag. 16: qua woontypologie wordt sterk ingezet op diversiteit van rijbebouwing, halfopen bebouwing, stapelwonen en appartementen. Compacte losstaande woonvolumes in open typologie die een breder doelgroepenbeleid voeren kunnen deze diversiteit nog versterken en desgewenst worden ingezet om een overgang qua bebouwingskorrel te maken met de bestaande woningen Potakker.</p>	<p>Gelet op de beoogde dichtheid van deze zone, lijkt het de GECORO niet aanwezen om hier ook compacte losstaande woonvolumes toe te laten. Een verticale uitbreiding minimaliseert de footprint van bebouwing en beperkt de inname en het verlies aan open ruimte, daarenboven kan bij een correcte inplanting het schaduwefect ten aanzien van de bebouwde omgeving geëlimineerd worden. Eveneens vermijdt een verticale uitbreiding een lange façadevorming waardoor langsheen de Bellewaerdebeek en/of Brugseweg doorzichten kunnen gecreëerd worden naar het meer noordelijk gelegen stedelijk open ruimtegebied en het meer oostelijk gelegen stedelijk landbouwgebied.</p>	<p>Er wordt akte genomen van deze bemerking. Geen aanpassing.</p> <p>Ok.</p>
	<p>STV pag. 17: het beperken in bouwhoogte van de meergezinswoningen tot 4 bouwlagen, houdt een gemiste kans in op een duidelijke randafwerking langsheen de beek te garanderen. Hogere hoogte-accenten kunnen de leesbaarheid van de site in haar ruimere omgeving versterken, door in hoogte positief te contrasteren met het meer grondgebouwen woonprogramma van eengezins- en stapelwoningen.</p>	<p>De GECORO verwijst naar het eerder gestelde.</p> <p>De GECORO is van mening dat hogere bebouwing ideaal is langsheen de Bellewaerdebeek. De aanwezigheid van een beek verdraagt immers een hogere bebouwing. Vandaar dat de GECORO hier voorstelt om de bouwhoogte van de meergezinswoningen langsheen de Bellewaerdebeek te verhogen tot 5 bouwlagen met teruggetrokken dakvolume in plaats van 4 BL met teruggetrokken dakvolume.</p>	<p>De GECORO volgt het bezwaar.</p> <p>De GECORO suggereert volgende aanpassing van de STV – pag. 17 voor zone 3 meergezinswoningen (inplanting langsheen de Bellewaerdebeek): <b>Bouwhoogte: maximaal 5 bouwlagen plus een dakvolume. Het dakvolume kan maximaal 2/3 van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag omvatten. Elke bouwlaag krijgt een maximale hoogte van 3,5m gemeten vanaf het vloerpeil.</b></p> <p>Ok.</p>



STV - Artikel 4- Zone voor lokale bedrijvigheid

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_008	Desplenter Paul – Lambrecht Brigida - Pilkemseweg 25 – 8900 Ieper		
	Eigenaars   bewoners van het perceel Pilkemseweg 25. Vragen om het perceel op te nemen als woonzone zoals de feitelijke toestand.	 <p>Het betreft hier een perceel die volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (1979) gelegen is in een zone voor milieubelastende industrie.</p> <p>Het BPA Ieperleekanaal De Brieke (1983) verfijnt deze bestemming als zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen niet storend voor de omgeving.</p> <p>Het verkavelingsplan VK02_059/4 (1979) bestaat uit 2 loten. Lot 1 = voorliggend perceel. Lot 2 = links en achter aanpalende grond Lot 3 =rechts aanpalende grond Zie VK-plan hieronder</p>	Geen aanpassing. Ok.





De STV van het RUP stellen op pag 4:  
*"De volgende verkaveling wordt integraal behouden:  
 VII. VK02\_059/3-4 Lot 3, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.*"

Het lijkt de GECORO niet aangewezen om in te gaan op de vraag van de bezwaarindieners en dit omwille van volgende elementen:

- Een planologische wijziging zou resulteren in planbaten voor de betrokken eigenaars bij de eerstvolgende aanvraag voor een OMV
- Het perceel maakt ruimtelijk deel uit van zone 4. Het afsplitsen als zone 1 is niet wenselijk ifv toekomstige ontwikkelingen.



**STV - Artikel 5- ZONE VOOR LANDBOUW MET NATUUR- & LANDSCHAPSVERWEVING**

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	<b>GEEN BEZWAREN</b>		






**STV - Artikel 6 - ZONE VOOR GOLF**

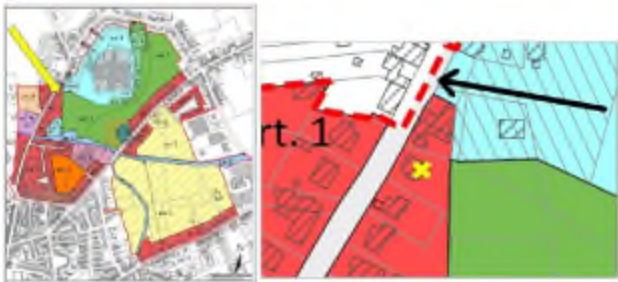
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_00	<b>GEEN BEZWAREN</b>		



## STV - Artikel 7 – ZONE VOOR PARK

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_005	Serryn Birkin – Brugseweg 231 – 8900 Ieper		
B01_038	Kurt Verbieese – Els Ossieur en bewoners Brugseweg 239, 237, 235, 2gab, 233, 131, 241		
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rust zal verstoord worden door de inrichting van het park achter de achtertuin van de woningen langs de Brugseweg.</li><li>- Kan de speelzone niet ingeplant worden nabij de ingang van het ziekenhuis niet ver van de kinderopvang of bij de kleinfruintuin?</li><li>- Er werd gemeld dat er een houtkant wordt geplaatst bestaande uit een verhoogde berm van 4 meter met daarop begroeiing ook nog eens tot 4 meter hoog. Dit wil zeggen dat wij op een 'muur' kijken van 8 meter.</li></ul> <p>hieromtrent heerst bezorgdheid, i.c.:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. De avondzon: door deze begroeiing zal de avondzon een uur eerder wordt ontnomen.</li><li>2. Berm: het verzorgende aspect: onkruid groeiende aan de achterkant van de berm + uitzaaien naar de aanpalende tuinen.</li><li>3. Zicht: wij zijn blij dat er een afscheiding komt maar dit hoeft voor niet zo hoog te zijn.</li></ol>	<p>GP – Ligging van de percelen t.a.v. zone 7.</p>  <p>De inrichtingsschets in de TN stelt volgende: "Speelzone met avontuurlijke speelprkkels, type Multimovepark van ANB, speelpark Ketelkvaad, aansluitend boomgaard/parkbomen met halfopen hagenstructuur voor zit-, lig en speehveides (picknicktafels, banken, sneukelhaag, ...) i.f.v. sociale controle: ligging nabij hoofd(fiets)pad, ook berijdbaar door dienstwagens (vb. ledigen afvalbakken, beheer)"</p>	<p>De GECORO suggereert om in de toelichtende kolom van de STV – pag 25 op te nemen dat de concrete invulling van het landschapspark zal opgemaakt worden met inspraak van de betrokken bewoners.</p> <p>Ok.</p>

		 <p>De GECORO wenst te bemerken dat -na navraag bij de bevoegde personen   diensten- de inrichtingsschets zeker niet definitief is. De schets houdt evenwel wel rekening met de bodem en de hoogte. In het bijzonder is op de locatie een speelzone voorzien omdat de bodem hier droog is. Op overige plaatsen binnen het landschapspark worden waterpartijen aangelegd. Met de uitgegraven aarde zal een berm worden aangelegd. Hier en daar kan dus ook een speelheuvel aangelegd worden.</p> <p>Het behelst een <b>indicatief plan</b> dat zeker nog kan verfijnd worden in samenspraak met de buurtbewoners. Inspraak is hier zeker mogelijk.</p>	
B01_006	<p>France Philippe - Pilkemseweg 74 – 8900 Ieper</p> <p>Bezwaar tegen het schrappen van professionele stadslandbouw in de betrokken zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er wordt verwezen naar de startnota van het RUP waarbij een hoog verweefbaarheidsprofiel is toegekend aan deze zone en besluit dat deze open ruimte geschikt is voor een verweving door symbiose.</li> <li>- Het advies van de GECORO dd. 12.03.2019 stelt dat dit deel het meest geschikt is voor stadslandbouw.</li> <li>- De inspiratiegids stelt voor om het zuidwestelijke deel van de zone, palend aan de Ypermanvallei, in te zetten als zone voor stads nabije landbouw gericht op de stedelijke behoefte.</li> </ul> <p>Nu stelt bezwaarindiener vast dat de ruimte voor stadslandbouw verdwenen is in het RUP. Hiermee wordt afgeweken van de startnota, het eerder advies van de GECORO en de Inspiratiegids maar wordt er ook geen verduidelijking gegeven waarom kleinschalige professionele stadslandbouw geen plaats meer krijgt binnen het park.</p>	 <p>De GECORO stelt dat er wel degelijk voedselproductie of landbouw voorzien wordt in het plan (boomgaarden, voedselbos, ...) =</p>	<p>Geen aanpassing nodig. Het dossier zoals het nu voorligt komt tegemoet aan de bemerkingen van de bezwaarindiener.</p> <p>Ok.</p>



	<p>Bezwaarindieners hoopt dat de opportuniteiten van stadslandbouw in overweging worden genomen en dat het project een kans kan krijgen binnen het RUP Jan Yperman.</p> <p>Natuurinclusieve CSA-stadslandbouw vormt een toonbeeld van 'verweving door symbiose' voor dit gebied en de open ruimte levert een maatschappelijke betekenis en meerwaarde voor de inwoner. Deze 'verweving door symbiose' kan echter nog versterkt worden door ook een relationele verbinding aan te gaan met het Jan Yperman Ziekenhuis. Het JYZ wil de mogelijkheden bekijken om - op een realistische, duurzame en financieel haalbare manier - een lokale voedselstrategie uit te bouwen. Dit CSA-stadslandbouwproject kan passen binnen deze visie en resulteren in een bijzonder project waarbij er smaakvolle, dagverse, biologische groenten geteeld worden in de achtertuin van, en bestemd voor het JYZ. Dit kan ervoor zorgen dat de duurzaamheidsinspanningen van het JYZ tastbaar worden voor zowel de patiënten, de bezoekers, het personeel als de omwonenden.</p> <p>* CSA = Gemeenschapslandbouw of community-supported agriculture</p>	<p>voorstander van de alternatieve voedselproductie.</p> <p>De GECORO stelt evenwel dat het belangrijk is om het park als park te behouden. Het zou jammer zijn als dit mooi landschapspark zou gesplitst worden.</p> <p>Een concessie is hier zeker niet aangewezen. Inzake beheer kunnen wel nodige afspraken gemaakt worden.</p> <p>Volledigheidshalve wordt voor het inpasbaar maken van CSA op locaties waar CSA kansrijk is, volgend referentieproject stad nabije landbouw provinciedomein Fort van Beieren te Brugge aangereikt <a href="https://www.west-vlaanderen.be/artikel/provincie-en-stad-brugge-werken-samen-rond-stadnabije-landbouw-provinciedomein-fort-van">https://www.west-vlaanderen.be/artikel/provincie-en-stad-brugge-werken-samen-rond-stadnabije-landbouw-provinciedomein-fort-van</a>.</p> <p>Vaak worden dergelijke tuinen beheerd door boeren die van buiten de landbouwsector komen en het op een andere manier willen doen (maar waarvoor toegang tot grond - hoe beperkt ook - zeer moeilijk is). Deze CSA initiatieven (en aanverwanten) kunnen ook eye openers zijn binnen de traditionele landbouwsector. Zie ook: <a href="https://www.delandgenoten.be/snelcursus-gemeentegronden">https://www.delandgenoten.be/snelcursus-gemeentegronden</a>.</p>	
B01_020	Vandeputte Greet - Pilkemseweg 74 – 8900 Ieper	Ligging van het perceel binnen het GP.	Geen aanpassing. Het bezwaar wordt verworpen.
	<p>Bezwaar tegen het ontbreken van stedenbouwkundige voorschriften betreffende de <u>afscheiding van trage wegen en wandelpaden ten aanzien van private buurpercelen</u> binnen de Zone voor Park, Categorie Overig Groen, Subcategorie Park (Art. 7).</p> <p>Aangezien het tracé van de trage wegen en wandelpaden op het grafisch plan en de ontwerpschets indicatief is, en kan verschoven worden in functie van het realiseren van de vooropgestelde verbindingen, vertrouwt bezwaarindieners erop dat de ligging van de trage weg achter de woningen langs de Pilkemseweg zal herbekeken worden zodoende de privacy van de bewoners te waarborgen en dat de afscheiding en minimumafstand van een trage weg of wandelpad ten aanzien van private buurpercelen in de stedenbouwkundige voorschriften zal worden opgenomen.</p>	 <p>De ontwerpschets is opgenomen in de TN van het RUP (pag.</p>	<p>Ok.</p>





Ten aanzien van de achterliggende tuinen van de woningen Pijkensweg is inderdaad geen afscheiding opgenomen in de ontwerpschets.

Er is wel voorzien in een haag aan de buitenzijde van het smal wandelpad palend aan de graasweide. De aanleg van een berm / haag in functie van beperking inzicht in hun tuin naast de doorgang en loskoppeling van het wandelpad door verplaatsing achter de haag, lijkt in functie van efficiënt ruimtegebruik binnen het park niet wenselijk. Volledigheidshalve moet hier duidelijk gesteld worden dat het belangrijk is dat de omwonenden zich nog niet teveel vastpinnen op het voorontwerp van landschapspark. Twee naast elkaar gelegen paden met een haag tussen is evenwel niet wenselijk.

Niets belet de betrokken eigenaars om zelf een draad-gaas afsluiting met een haag plaatsen ivf de afsluiting van hun tuin.

		 <p>Padenstructuur    Beplanting  <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Padsmal    <span style="color: red;">■</span> Hagen</p>	
B01_027	Wintein-Deschildre en Vandeputte-Deboosere, Pilkemseweg 70 en 68 – 8900 Ieper		
	<p>Bezwaarindieners zijn zeer blij dat er een landschapspark achter de percelen komt. Er wordt gevraagd om de bestaande aardeweg achter hun percelen te behouden ivf occasioneel toegang voor deze woningen en daarnaast een haag/groenzone aan te leggen en pas dan een wandelpad voor de bezoekers van het landschapspark.</p> <p>Hiermee blijft het occasioneel gebruik van de aardeweg ivf toegang tot de tuinen van de bewoners mogelijk en wordt ook een extra privacy gecreëerd ten aanzien van de tuinen van de bewoners en de bezoekers van het landschapspark.</p> <p>Er wordt ook gemeld dat de heer Luc Vandeputte – Pilkemseweg 68 – interesse heeft om een concessie aan te gaan om schapen te laten grazen in de nabij gelegen grasweides in het landschapspark</p>	<p>Ligging van beide percelen binnen het GP.</p>  <p>Ondertussen werd aan de stedelijke dienst Patrimonium gevraagd of op grond van het OCMW met landweg een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd is voor deze en de aanpalende bewoners. Meer info volgt. De GECORO is van mening dat dit goed opgevolgd moet worden. Het kan geenszins de bedoeling zijn dat hier een garageweg zou gecreëerd worden. De GECORO stelt voor om hier maximaal een kruiwagenpad toe te staan.</p> <p>De concessie voor het grasbeheer is interessant en wordt .</p>	<p>Niettegenstaande deze bemerking niet van stedenbouwkundige aard is, stelt de GECORO voor om bij de definitieve opmaak van het landschapspark rekening te houden met het advies van de stedelijke dienst Patrimonium.</p> <p>Sowieso wenst de GECORO te benadrukken dat hier maximaal een kruiwagenpad kan voorzien worden.</p> <p>Belangrijk is ook dat het huidige gebruik als (enig) toegangspad vanuit de Pilkemseweg naar het perceel in eigendom van de stad, gelegen langs de Bellewaerdebeek, ook in de toekomst gevrijwaard en open moet blijven in functie van het goede onderhoud en beheer van het reeds aangeplante bosje en het toekomstige parkgebied.</p> <p>Ok.</p>

 <p>STV - Artikel 7 – ZONE VOOR PARK – OVERDRUK VOORKOOPRECHT STAD IEPER</p>			
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		
 <p>STV - Artikel 8 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (RELIGIE)</p>			
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		
 <p>STV - Artikel 9 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (ZIEKENHUIS)</p>			
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		
 <p>STV - Artikel 9 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (ZIEKENHUIS) OVERDRUK KERNBEBOUWING</p>			
Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		



STV - Artikel 9 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN (ZIEKENHUIS) OVERDRUK BEPERKTE HOOGTE

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		



STV - Artikel 10 – ZONE VOOR PARK & GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		



STV - Artikel 11 – ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE VOORZIENINGEN IN PARK

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		



STV - Artikel 12 – ZONE VOOR MILITAIRE BEGRAAFPLAATS

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	GEEN BEZWAREN		



STV - Artikel 13 – ZONE VOOR BEKEN & TRAGE WEGEN

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_019	Ceulenaere – Rooryck - Potakker 17 – 8900 Ieper		



	Het netwerk voor traag verkeer is oké indien er gecontroleerd en gesanctioneerd wordt op gemotoriseerd verkeer wat nu het geval is op het Bellewaerdepad.	De GECORO neemt hiervan akte	Geen aanpassing.
--	---	------------------------------	------------------



**STV - Artikel 13 – ZONE VOOR BEKEN & TRAGE WEGEN - Overdruk: voorkooprecht Provincie & Stad Ieper**

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
---------	----------------------	--	-------------------------------------

B01_015	Breyne Matthias – Mostaert Mieke, Zonnebeekseweg 141 – 8900 Ieper	Ligging van het perceel tav het GP	De GECORO stelt voor om het gebruik van de zone voor trage wegen en laagdynamisch recreatief medegebruik voor wat de Schaartjesbeek betreft te schrappen in de STV.
---------	---	------------------------------------	---

1) De Schaartjesbeek is volledig ingekleurd als artikel 13 (zone voor beken en trage wegen). Het lijkt de bezwaarindier bizar om deze beek als deze zone (trage weg) te bestempelen als er geen aansluiting is met het openbaar domein langs de kant van de Zonnebeekseweg. Het tracé van de beek (ingekokerd) loopt op het einde volledig over private percelen met bebouwing en verharding. Dit tracé als trage weg tot de Zonnebeekseweg volgen lijkt zeer onwenselijk en praktisch bijna onhaalbaar. Waarom dit dan inkleuren als mogelijke trage weg als het 'doodloopt'? Tenzij hier nog onteigeningen volgen? Graag duidelijkheid hieromtrent.

2) Erfdienstbaarheid | duurzaamheid - er zijn al twee erfdienstbaarheden – nog een derde aan toevoegen is niet evident. Op dit moment is er langs de Schaartjesbeek reeds een erfdienstbaarheid van 5 meter (langs beide kanten) voor het onderhoud van Aquafin. Een nieuwe mogelijke erfdienstbaarheid die geen enkel nut heeft (gezien trage verbindingsweg niet uitvoerbaar is zonder onteigeningen) is voor van het goede teveel. Met een grotere erfdienstbaarheid en een mogelijke trage weg lijken deze plannen, en het vergroten van groen (geen landbouwgrond of puur grasland) in deze omgeving moeilijk realiseerbaar.

Ligging van het perceel tav het GP

De idee om een trage weg aan te leggen langs de Schaartjesbeek was een idee van de werkgroep GECORO, i.c. een bonus en niet echt een noodzaak. Het werd gesteld als bonus en indien dit idee niet uitvoerbaar was, moest dit ook niet weerhouden worden. Zoals de heer Breyne terecht bemerkt, is de realisatie heel erg moeilijk.

Dit met volgende aanvulling:  
Het streven naar een zachte verbinding tussen de Zonnebeekseweg en het Bellewaerdebeekpad doorheen deze zone, blijft evenwel aangehouden, gezien het belang ervan als autovrije, zachte toegang vanuit de woonzones Zonnebeekseweg naar het toekomstige parkgebied en het Ypermanziekenhuis zelf. Deze verbinding wordt indicatief (gebogen streepjeslijn) ingetekend op het RUP, concrete mogelijkheden dienen wel actief onderzocht te worden!

Ok.


De titel kan worden aangepast naar zone voor beken (weglaten trage wegen).  
De indicatieve aanduiding van de verbinding Zonnebeekseweg (De Vloei) richting Bellewaerdebeekpad wordt gebogen voorzien.

3) Kan de trage weg tussen Zonnebeekseweg en Brugseweg/Bellewaerdebeekpad niet definitief vastgelegd worden in plaats van deze nu slechts indicatief aan te geven?

De GECORO is van mening dat de aanduiding best indicatief wordt behouden. Wel is de visuele weergave (recht lijn) misschien verwarrend (beter een kromme lijn voorzien?).

Het behelst hier de tweede noord-zuid verbinding: tussen de Bellewaerdebeek en de N332 (Zonnebeekseweg). Deze trage weg is een verbinding tussen de woonwijk De Vloei en de fietsring/Jan Yperman Ziekenhuis. **De indicatieve aanduiding duidt aan waar een functionele zachte wegverbinding wenselijk is zonder hierbij het traject volledig vast te leggen.** De indicatieve aanduiding duidt de elementen aan welke dienen te worden verbonden met behoud van enige flexibiliteit op vlak van inplanting. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet

Geen aanpassing.

		<p>weg dat binnen het plangebied van het RUP ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.</p>	
	<p>4) Groenzone landbouwgebied tussen de Zonnebeekseweg en de Brugseweg. De bezwaarindiener begrijpt ten volle dat de historische waarde van de Schaartjesbeek, als restant van de Uterste Veste, behouden en zelf versterkt moet worden. Het in ere herstellen van de aarden wal lijkt hen een uitstekende zaak.</p> <p>De bezwaarindiener stelt de vraag of het niet mogelijk is om dit belangrijk historisch element op een andere manier te beschermen dan het onder artikel 13 te verdelen? Ondertussen is dit geen weiland maar aangezien het al gescheurd is. Is het niet beter om hier geen intensieve landbouw toe te laten maar dit in te richten als groenzone die perfect zou kunnen aansluiten op het landschapspark van het Jan Yperman. Er kan een doorsteek gemaakt worden naar de Ypermanstraat.</p>	<p>De GECORO stelt dat het nu een unieke kans is om de lob aan de binnenkant te herbestemmen tot een "groen"zone waarbij de walstructuur langsheen de Schaartjesbeek, tussen de N313 (Brugseweg) en de N332 (Zonnebeekseweg) integraal kan worden hersteld en de landschappelijke waarde ervan versterkt kan worden.</p> <p>De GECORO stelt dan ook voor om hier een bestemmingswijziging te voorzien van landbouwgebied naar de best passende gebiedscategorie rekening houdend met het valleigebied, de walzone, het grasland met beweiding, het herstel van de poel, ....</p> <p>Wat betreft de breedte van de Schaartjesbeek op het GP is het wenselijk dat deze breedte 10meter breder wordt ingetekend aan de westzijde ifv bescherming van het groen en de beek.</p> <p>Opname van de erfdienstbaarheid aan de oostzijde in het GP.</p> <p>Aangezien het hier geen HAG beheist, stelt de GECORO voor dat er geen compensatie vereist zal zijn.</p>	<p>De GECORO vraagt volgende aanpassingen:</p> <p>De lob aan de binnenkant te herbestemmen tot een "groen"zone waarbij de walstructuur langsheen de Schaartjesbeek, tussen de N313 (Brugseweg) en de N332 (Zonnebeekseweg) integraal kan worden hersteld en de landschappelijke waarde ervan versterkt kan worden.</p> <p>De GECORO stelt een bestemmingswijziging voor van landbouwgebied naar de best passende gebiedscategorie rekening houdend met het valleigebied, de walzone, het grasland met beweiding, het herstel van de poel, ....</p> <p>Wat betreft de op het GP ingetekende breedte van de beschermde zone langs weerszijden van de Schaartjesbeek (Artikel 13 – ZONE VOOR BEKEN &amp; TRAGE WEGEN) wordt voorgesteld de huidige breedte te behouden.</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor beek en binnen de nieuw te definiëren groene bestemming wordt de aanwezigheid van het historische relict van de Uterste veste voor de grachtstructuur (Schaartjesbeek) en de aarden berm beschreven. Daarbij worden passende stedenbouwkundige voorschriften bepaald en ingeschreven. Dit met de bedoeling het oorspronkelijke reliëf van het unieke relict van de historische Uterste Veste (14de-eeuwse stadswal) te behouden of herstellen en te accentueren door een passende beplanting. Naast de oorspronkelijke wal worden hierdoor ook de beide</p>



beekoevers beveiligd en beschermd tegen harde erosie, veroorzaakt door de sinds 2016 opgestarte intensieve landbouwtechnieken.

Oprname van de erfdienstbaarheid aan de oostzijde in het GP. Voor de motivatie rond de extra verbreding van de beekzone en de inrichting van de gevestigde erfdienstbaarheidszone kan worden verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering van 7 mei 11, waarbij de wet op de onbevaarbare waterlopen is aangepast. Zie <https://beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be/document-view/6093B49A364ED90008000039> en in het bijzonder artikel 19 pagina 11 ev waarbij bepalingen opgenomen zijn rond afstandsregels en beplantingen. Dit kan misschien een extra motivatie zijn voor verbreden zone rond Schaartjesbeek.

Aangezien hier geen sprake is van HAG is geen plancompensatie naar agrarisch gebied vereist.

Bespreking:

De grachtstructuur Schaartjesbeek (beek + 2 x 5 m erfdienstbaarheidszone) wordt beter op 13 m gehouden.

De vraag om de westelijke landbouwzone (landbouwgebruik) een groene bestemming te geven wordt beter omgebogen naar het behoud van de huidige bestemming zone voor landbouw met natuur- en landschapsverweving waarbij op het grafisch plan de structuur van de uterste veste (gracht en aarden wallichaam) worden aangeduid. De Uterste veste (gracht en berm) wordt in beide zones art. 5 en art. 13 meer uitdrukkelijk beschreven als te behouden en beschermen.


Analoog aan de bestemming van het hoekje tegen de Brugseweg in het GRUP Kalfvaart ([SV](#) en [grafisch plan](#)) als agrarisch gebied waarin het behoud van de KLE's uitdrukkelijk opgenomen is, de afsluitingen beperkt worden tot palen met max hoogte 1.2 m. Ophogingen zijn er uitdrukkelijk niet toegelaten.

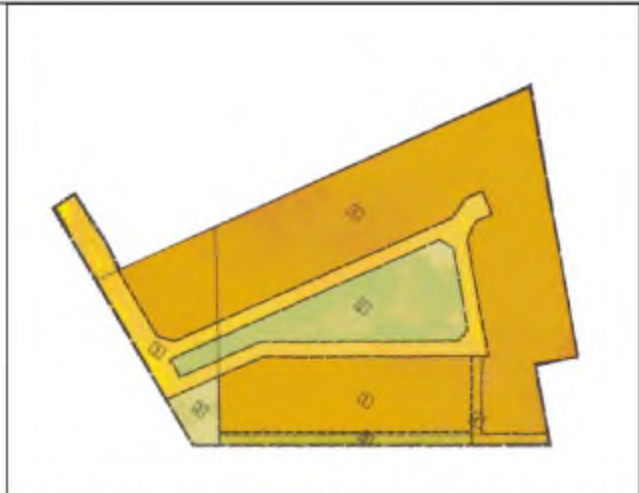
Dit vertalend naar deze bestemming art. 5 zou het verbod op nivellerings (ophogingen en

			<p>uitgravingen) uitdrukkelijk benoemd moeten worden binnen art. 5.</p> <p>De overdruk van het historisch reliet van de uiterste veste = grachtstructuur art. 13 over de breedte van 13 m en de aarden berm van 10 m breed aan de westzijde van art. 13. <b>Nog eens met Bart bellen. Reliet berm is verdwenen, heeft het dan nog zin om hier een grafische aanduiding aan te brengen die enkel verwijst naar het historische reliet?</b></p>
--	--	--	---



**STV - Artikel 14 – ZONE VOOR WEGENIS**

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_002	De Geeter Pieter – Moerman - St-Bartholomeusstraat 11 – 8900 Ieper		
B01_017	Vanlouwe Johan – Brillet Birgit - St-Bartholomeusstraat 9 – 8900 Ieper		
B01_022	Deboodt – Delobel - Sint-Bartholomeusstraat 10 – 8900 Ieper		
B01_023	Boussery Christel - Sint-Bartholomeusstraat 13 – 8900 Ieper		
B01_025	Kesteloot Johan – D'Hulster - Sint-Bartholomeusstraat 17 – 8900 Ieper		
B01_029	Decloedt Gino – Priem - Sint-Bartholomeusstraat 3 – 8900 Ieper		
B01_033	Grimonprez Kristien - Sint-Bartholomeusstraat 14 – 8900 Ieper		
B01_037	Patrick Grimonprez - Caroline Hennin - Sint-Bartholomeusstraat 16 – 8900 Ieper		
	<p>Het centrale plein van de verkaveling bestemd als zone voor openbaar groen in de oorspronkelijke verkaveling staat nu op het GP aangeduid als zone voor wegenis.</p> <p>Bezwaarindieners willen het groene karakter van de wijk bewaard zien. Dit centrale plein bepaalt het residentieel karakter van de wijk.</p> <p>De inkleuring als zone voor openbare wegenis impliceert een devaluatie van de eigendommen, staat haaks op de huidige sensibilisering rond milieu, waterdoorsijpeling en luchtkwaliteit.</p> <p>Het verdwijnen van een dergelijke groenzone geeft een negatieve impact op het fysiek en mentaal welzijn.</p> <p>Bezwaarindieners vragen een aanpassing ivf een ondubbelzinnige verwijzing naar groen plein in de Sint-Bartholomeusstraat.</p>	 <p>VK06_26/1 dateert van 06.01.1997 en neemt de STV over van het BPA Sint-Jan dd. 10.09.1996.</p>	<p>De GECORO neemt hiervan akte. De inhoud van het bezwaar resulteert niet in een voorstel tot aanpassing van de STV van artikel 14.</p> <p>Volledigheidshalve is het wel wenselijk om het behoud van het centrale plein van de Sint-Bartholomeusstraat op te nemen in de toelichtende kolom van de STV.</p> <p>De Gecoro wenst hiermee het open en groene karakter van het centrale plein duurzaam te vrijwaren.</p> <p>Ok.</p>



Het centrale plein is er bestemd als zone 2 – openbaar groen met volgende inrichtingsvoorschriften  
*"Bedoelde zone zal worden ingericht met streekeigen groen en zal de binding met het bestaande parkgebied bewerkstelligen onder andere door dreefaanplantingen.  
 Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van het voetgangersverkeer en zullen bij voorkeur bestaan uit kleinschalige materialen. Voor de rest van deze zone geldt een totaal bouwverbod."*  
 In het GP RUP Jan Yperman en Omgeving is de woonwijk St-Bartholomeusstraat mee opgenomen in het plangebied en is de bestaande bebouwde zone aangeduid als zone 1 en het centrale plein als zone 14 – zone voor wegenis.

De STV van artikel 14 stellen volgende:

Bestemming

*De zone is bestemd voor openbare wegenis en alle aanhorigheden.*

Inrichting

- *In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de openbare wegenis, parking en aanhorigheden.*
- *Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.*
- *Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.*

		De inrichtingsvoorschriften voorzien dus openbare wegenis met <b>aanhorigheden</b> . De bestemming van het centrale openbaar groen is conform de nieuwe STV en wijzigt niets aan de bestaande en toekomstige toestand. Aangezien het hier openbaar domein betreft, is het logisch dat deze zone wordt opgenomen onder de bepalingen van artikel 14.	
--	--	---	--



STV - Artikel 14 – ZONE VOOR WEGENIS




Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	<b>GEEN BEZWAAR</b>		



STV - INDICATIEVE AANDUIDING: TRAGE WEGEN

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
B01_009	Vermeersch – Conix - Brugseweg 127 – 8900 Ieper		
B01_010	Dejonckheere – Anckaert - Brugseweg 121 – 8900 Ieper		
B01_011	Masson Katy - Brugseweg 125 – 8900 Ieper		
B01_012	Boens – Vandenameele - Brugseweg 133 – 8900 Ieper		
B01_013	Notredame – Lahousse - Brugseweg 102 – 8900 Ieper		
B01_014	Delhaye Francine - Brugseweg 131 – 8900 Ieper		
B01_016	Pattyn – Lebbe - Brugseweg 117 – 8900 Ieper		

<p>Uit de plannen wordt afgeleid dat er gezocht wordt naar een manier om een <b>zachte toegangsweg</b> te realiseren tussen de Brugseweg en de nieuwe wooneenheden. Gezien de nieuwe ontsluiting van de te ontwikkelen woonzone (artikel 2) slechts op een tiental meters gelegen is (bedrijven Pype – kruispunt Ypermanstraat), lijkt het overdreven om nog een extra verbinding te voorzien voor fietsers en voetgangers.</p>	 <p>De GECORO volgt het bezwaar niet. Het is altijd de wens om zoveel mogelijke trage wegen te voorzien ifv de voetgangers en de fietsers.</p>	<p>Geen aanpassing. Het bezwaar wordt niet gevolgd.</p>
---	--	---

	<p>Er wordt ook gepleit om de fietspaden langs de Bellewaerdebeek of voorzien langs de historische grens Uterste Veste/Schaartjesbeek, op te waarderen voor toegang naar de leperse stadskern.</p>	 <p>De GECORO neemt hiervan akte.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>
<p>B01_032</p>	<p>Advocaten Ockier en Partners, handelend in naam van Filip Gamme, Zonnebeekseweg 177 – 8900 Ieper</p> <p>In het kader van het ontwerp RUP wordt de woning Zonnebeekseweg 177 bestemd als agrarisch gebied. Binnen dit agrarisch gebied is een verbindingsweg voorzien, waarbij de as van deze verbindingsweg vrij binnen het gebied kan worden verschoven:</p>  <p>Naar aanleiding van een eerder ontwerpdocument dat in het kader van de startnota van het RUP werd meegedeeld blijkt dat de voorziene trage weg, dan wel een ondergeschikte route hiervan, pal door of langs de woning van cliënt zou lopen. Dit ontwerp is nog steeds opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP (pagina 101):</p>	<p>Ligging van het perceel in het GP</p>  <p>De GECORO verwijst naar het eerder gestelde.</p> <p>De GECORO is van mening dat de aanduiding best indicatief wordt behouden. Wel is de visuele weergave (recht lijn) misschien verwarrend (beter een kromme lijn voorzien?).</p> <p>Het behelst hier de tweede noord-zuid verbinding: tussen de Bellewaerdebeek en de N332 (Zonnebeekseweg). Deze trage weg is een verbinding tussen de woonwijk De Vloei en de fietsring/Jan Yperman Ziekenhuis. <b>De indicatieve aanduiding duidt aan waar een functionele zachte wegverbinding wenselijk is zonder hierbij het traject volledig vast te leggen.</b> De indicatieve aanduiding duidt de elementen aan welke dienen te worden verbonden met behoud van enige flexibiliteit op vlak van inplanting. De aanduiding geeft de hoofdroute aan. Dit neemt niet weg dat binnen het plangebied van het RUP ondergeschikte routes kunnen aangelegd worden.</p>	<p>Geen aanpassing.</p>



De bezwaarindiener verzoekt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dusdanig worden aangepast dat de trage verbindingsweg in de mate van het mogelijke wordt gekoppeld aan het tracé van de aanwezige beek en, waar mogelijk, de afstand ten opzichte van de woningen en bijhorende tuinen in het agrarisch gebied maximaal wordt behouden.



**STV - INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING ZIEKENHUIS**

Bezwaar	Samenvatting bezwaar	Duiding van het bezwaar   bespreking   beraadslaging	Conclusie   Voorstel tot aanpassing
	<b>GEEN BEZWAAR</b>		

**DEEL 2 | BETREKKING HEBBENDE OP HET VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT VOOR 3 PERCELEN ROND HET MILITAIR KERKHOF 'WHITE HOUSE CEMETERY' LANGSHEEN DE BRUGSEWEG (N313)**

Voor DEEL 2 | BETREKKING HEBBENDE OP HET VOORLOPIG ONTEIGENINGSBESLUIT VOOR 3 PERCELEN ROND HET MILITAIR KERKHOF 'WHITE HOUSE CEMETERY' LANGSHEEN DE BRUGSEWEG (N313) werden 2 bezwaarschriften ingediend uitgaande van:

B02_001_	Verdrú Koen – Cayennestraat 88 – 8920 Langemark En Verdrú Marc, Ypermanstraat 43 – 8900 Ieper	16.04.2021
B02_002	Ceulenaere – Rooryck Potakker 17 – 8900 Ieper (zie ook bezwaar B01_019)	04.05.2021



Conform artikel 37 van het onteigeningsdecreet bezorgt de GECORO alle standpunten, opmerkingen en bezwaren die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek en betrekking hebben op de voorgenomen onteigening, samen met de vaststelling dat voldaan is aan de vereiste formaliteiten, uiterlijk de vierde werkdag na het openbaar onderzoek aan de onteigenende instantie, in het bijzonder de stad Ieper. Deze bezwaren en opmerkingen werden op **11 mei 2021** via aangetekend schrijven overgemaakt aan de voorzitter van de Gemeenteraad stad Ieper.

De dienst patrimonium bereidt een antwoord voor op de bezwaren in kader van het al dan niet aanpassen van het onteigeningsbesluit. Per mail gevraagd op 19 mei 2021.

---

Afspraak:

Pauline past het ontwerp aan richting def. gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan om tegen volgende week vrijdag 4 juni 2021 over te maken.

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

Zitting van 5 juli 2021

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

<b>GR/2021/191</b>	<b>Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jan Yperman en Omgeving met inbegrip van planMERScreening – RUP_33011_2014_00031_00001 - definitieve vaststelling</b>
--------------------	--

**OVERWEGEND GEDEELTE**

Voorgeschiedenis

Vorbereidende fase	In het kader van de opdracht "Aanstellen ontwerper voor opmaak van het GRUP Jan Yperman en omgeving met inbegrip van planMERScreening" werd een bestek met nr. RO2018/02 opgesteld. Adoplan werd aangesteld door het college op 7 mei 2018.
Start- en procesnota	Op 17 december 2018 werd de startnota en procesnota door het college goedgekeurd.
Raadpleging publiek en adviesvraag	De startnota en procesnota werden onderworpen aan een periode van raadpleging die liep van 14 januari 2019 tem 15 maart 2019, de raadpleging werd gecombineerd met een informatievergadering die plaatsvond op 13 februari 2019. Het document werd gelijktijdig voor advies overgemaakt aan de adviesinstanties. Op 25 maart 2019 werd deze periode van raadpleging door het college afgesloten (PV van sluiting raadpleging) en werden alle reacties en adviezen overgemaakt voor verwerking.
Scopingsnota	Op 17 juni 2019 werd de scopingsnota goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen. De scopingsnota werd op 17 juni 2019 gepubliceerd op de website van de stad Ieper.
Voorontwerp en ontwerp effectenrapport	Het college verleende in zitting van 27 juli 2020 haar goedkeuring aan het voorontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving om vervolgens de adviesvraag en de plenaire vergadering te organiseren.
Plenaire vergadering	De adviesvraag werd op 3 augustus 2020 via mail en op 4 augustus 2020 digitaal via het DSI-platform verstuurd aan de bevoegde adviesinstanties alsook werd de vraag tot ontheffing van de planMERplicht op 3 augustus 2020 verstuurd. De organisatie van de plenaire vergadering werd gehouden op vrijdag 25 september 2020 om 15u00 in de raadszaal   Auris. Volgende adviesinstanties werden uitgenodigd en om advies gevraagd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het departement Omgeving</li> <li>• De deputatie van de provincie West-Vlaanderen</li> <li>• De gemeentelijke commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)</li> <li>• Het agentschap Onroerend Erfgoed</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het departement Landbouw en Visserij</li> <li>• Het agentschap voor Natuur en Bos (ANB)</li> <li>• Het agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO)</li> <li>• Het agentschap Wonen-Vlaanderen</li> <li>• De provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen</li> <li>• Het agentschap Wegen en Verkeer (AWV)</li> <li>• De Lijn</li> <li>• Het bestuur van de Luchtvaart van het federaal Ministerie van Verkeer en Infrastructuur</li> <li>• Het departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW)</li> <li>• Sport Vlaanderen</li> <li>• Toerisme Vlaanderen</li> <li>• Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM)</li> <li>• Het Vlaams Energieagentschap</li> </ul> <p>Van de plenaire vergadering werd een verslag opgesteld dat op 2 oktober 2020 werd verstuurd naar de adviesinstanties. Er kwam op 6 oktober 2020 één reactie binnen op het verslag (Sport Vlaanderen), een aangepast verslag werd verstuurd op 16 oktober 2020.</p>
Ruimtelijk Veiligheids Rapport	Op 19 augustus 2020 werd door het Team Externe Veiligheid beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgesteld te worden.
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 opgevraagd voor het GRUP Jan Yperman – dossiernummer SCRI19019. De dienst MER heeft bij bepaling van 8 januari 2021 tot ontheffing van de planMERplicht bevestigd.
Goedkeuring ontwerp GRUP	Op 18 januari 2021 heeft het college van burgemeester en schepenen het ontwerp van GRUP Jan Yperman en Omgeving goedgekeurd.
Voorlopige vaststelling	Op 1 februari 2021 werd het ontwerp GRUP Jan Yperman voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.
Adviesvraag	Op 11 februari 2021 werd advies gevraagd aan de deputatie en aan departement omgeving.
Eigenaars percelen binnen de onteigening aangeschreven	De eigenaars van de te onteigenen percelen werden op 5 februari 2021 aangeschreven.
Eigenaars van de percelen die belast worden met een recht van voorkoop	De eigenaars van de percelen waar een recht van voorkoop wordt ingeschreven werden op 5 februari 2021 aangetekend aangeschreven.
Openbaar onderzoek	Het openbaar onderzoek werd gehouden vanaf 10 maart 2021 tem 8 mei 2021 volgens de samenlopende procedure (ontwerp van GRUP en voorlopig onteigeningsbesluit).
Eindadvies Gecoro	De Gecoro verleende zijn eindadvies ten aanzien van de resultaten van het openbaar onderzoek op 18 mei 2021.

#### 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).

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening, in het bijzonder de bepalingen van artikel 2.2.1. tem 2.2.6 en de bepalingen van artikel 2.2.18 tem 2.2.25.

Het decreet van 01 juli 2016 en het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 17 februari 2017 waarbij de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) werd gewijzigd tot een geïntegreerd planningsproces.

Het decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Feiten, context en informatie

**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Jan Yperman en Omgeving**

**Situering – doelstelling van het GRUP**

Het plangebied van het RUP Jan Yperman en omgeving bevindt zich binnen het afgebakend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De bebouwde ruimte van het gebied wordt gekenmerkt door het Jan Yperman ziekenhuis, de bedrijvigheid op de site Yprado en de woonlinten langsheen de Brugseweg, Pilkemseweg, Zonnebeekseweg en de as Briekestraat-Groenestraat. Het plangebied kent eveneens 2 uitgestrekte open ruimtegebieden: de eerste ten noorden van de Brugseweg (+/- 15,5ha), de tweede ten zuiden (+/- 27ha). Beide gebieden worden doorsneden door de Bellewaerdebeek en het begeleidend fietspad.

Binnen elk afgebakend stedelijk gebied bestaat momenteel een sterke ruimtelijke verweving tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreëren ...). Om een verdere uitzwerming en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden, moeten de bestaande stedelijke gebieden versterkt worden. Binnen elk afgebakend stedelijk gebied is daarom een 'stedelijk gebiedsbeleid' van toepassing dat onder meer gericht is op het realiseren van bijkomende woningen, het realiseren van ruimte voor economische activiteiten en het algeheel versterken van het stedelijk functioneren met gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen, ...

Het stedelijk aanbodbeleid binnen het plangebied omvat een uitbreiding voor het Jan Yperman ziekenhuis en een inbreidingsproject op de site Pype. Met het RUP wordt een manier gezocht om dit aanbodbeleid op een correcte manier vorm te geven binnen het kader van de aanwezige open ruimte. De open en groene ruimte in het plangebied is immers essentieel voor de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners van de stad Ieper en dient daarnaast als aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen: een kwalitatief (blauw)groen netwerk bepaalt mee de kwaliteit, het karakter en de eigenheid van de stad.

Het RUP Jan Yperman en omgeving geeft uitvoering aan het richtinggevend gedeelte van het GRS en de opgenomen bindende bepalingen met betrekking tot het Jan Yperman ziekenhuis. Daarnaast wordt rekening gehouden met de Inspiratiegids voor een kwaliteitsvolle groei van Ieper.

Met het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal herzien en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien.

**Op te heffen voorschriften**

Met het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal herzien en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk herzien. De overige gronden betreffen een herziening of verfijning op het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14.08.1979 en gewijzigd bij BVR 11.06.1996).

Volgende verkavelingen gelegen binnen de contour van dit RUP worden integraal opgeheven:

- VK02\_020/1 Pilkemseweg 60 en 62, afgeleverd op naam van Boudry Odiel.
- VK02\_031/1 Brugseweg 115, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_031/2 Brugseweg 121, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_036/1 Pilkemseweg 17 en 19, afgeleverd op naam van Moleux Robert.
- VK02\_052/1 Pilkemseweg 31 en 33, afgeleverd op naam van Goemaere Gerard.
- VK02\_053/1 Pilkemseweg 37 en 39, afgeleverd op naam van Verhaeghe Valerius.
- VK02\_057/1 Pilkemseweg 15 en 15A-15C, afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_059/3-4 Loten 1 en 2: Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- VK02\_063/1-2 Pilkemseweg 38-42 (even nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona.
- VK02\_063/3-4 Potakker 2 en 1-31 (oneven nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 3) en Meersman Marc (versie 4).
- VK02\_071/1 Zonnebeekseweg 145, afgeleverd op naam van Callewaert.
- VK02\_072/1 Brugseweg 117 en 119, afgeleverd op naam van Noyez José.
- VK02\_073/1 Potakker 6-12 (even nummers) en 33-41 (oneven nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_078/1 Potakker 14-30 (even nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_081/1-2 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2).
- VK02\_081/3 Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried.
- VK02\_082/1 Brugseweg 150 en 152, afgeleverd op naam van Decaestecker Andrea – Schreel Hilde.
- VK02\_095/1 Pilkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.

- VK06\_026/1 Sint-Bartholomeusstraat 1-17, afgeleverd op naam van Declimmo NV.
  - VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.
- Enkel de contouren van de volgende verkavelingen met onbebouwde loten worden behouden, de verkavelingsvoorschriften worden opgeheven:

- VII. VK02\_059/3-4 Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

De volgende verkaveling wordt integraal behouden:

- VII. VK02\_059/3-4 Lot 3, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.

#### **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.

#### **Recht van voorkoop**

Voor de realisatie van een noord-zuid trage wegverbinding tussen de Groenestraat en de N313 (Brugseweg), de realisatie van het park en de realisatie van een open beekprofiel voor de Bellewaerdebeek wordt ten voordele van de stad Ieper een voorkooprecht toegevoegd.

Dit voorkooprecht heeft een duur van 15 jaar en dit voor de percelen in Afdeling 2 sectie A nr. 177 D, nr. 181 r, nr. 196 C3, D3, K3 en nr. 189 Z2, Y2, W2, C3, I3, A4, Y4, X4, W4, V4, T4, S4, R4, P4, D4, C4, B4, Y3, X3, V3, S3, N3 K3 en H3 en Afdeling 6 sectie B nr. 277 E3 en nr. 288 A.

Daarnaast wordt een voorkooprecht met een duur van 15 jaar ingeschreven voor het perceel in Afdeling 2 sectie A nr. 155 A2 voor de provincie West-Vlaanderen en voor de stad Ieper.

Bovenstaand recht van voorkoop wordt van kracht via het voorliggend RUP. Deze aanduiding is terug te vinden op het bijgevoegde voorkooprechtplan.

De eigenaars van de gronden/goederen gelegen binnen de omtrek van de zones waar het voorkooprecht geldt, zullen per aangetekend schrijven op de hoogte gebracht worden.

#### **Ruimtelijk veiligheidsrapport-toets (RVR-toets)**

Bij het opstellen van een RUP dient nagegaan te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied. De controle gebeurt op basis van de RVR-toets, een internettoepassing ontwikkeld door de dienst Veiligheidsrapportage.

Uit de RVR-toets blijkt dat er zich één of meerdere bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. Met deze reden werd het (voor)ontwerp RUP voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid (seveso@vlaanderen.be) om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld. Op 19 augustus 2020 werd door het Team Externe Veiligheid beslist dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgesteld te worden.

#### **Ontheffing planMERplicht**

Op 8 januari 2021 werd vanuit de dienst MER een antwoord ontvangen op de vraag tot ontheffing van de planMERplicht. Op basis van de motivering in de beslissing bepaalt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

#### **Voorontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving**

Het college verleende in zitting van 27 juli 2020 haar goedkeuring aan het voorontwerp GRUP Jan Yperman en Omgeving om vervolgens de adviesvraag en de plenaire vergadering te organiseren.

#### **Plenaire vergadering**

Op de plenaire vergadering van 25 september 2020 werden de adviezen van de adviserende instanties besproken en werden een aantal aanpassingen aan het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorgesteld.

#### **Voorlopige vaststelling**

Op 1 februari 2021 werd het ontwerp GRUP Jan Yperman voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

#### **Openbaar onderzoek**

Het openbaar onderzoek werd conform art. 2.2.21. §2 VCRO vanaf 10 maart 2021 tem 8 mei 2021 georganiseerd volgens de samenlopende procedure obv art. 33 tem art. 37 van het Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 38 bezwaren ontvangen tav het ontwerp van GRUP, tav het voorlopig onteigeningsbesluit werden 2 bezwaren ontvangen.

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

- Deputatie van de provincie West-Vlaanderen, er werd geen advies ontvangen.
- Vlaamse Overheid, Departement Omgeving – Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en –Projecten dd. 10 mei 2020.

Op 12 mei werden de bezwaren tav het voorlopig onteigeningsbesluit overgemaakt aan de gemeenteraad als onteigenende instantie, dit in toepassing van art. 37 van het Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut.

#### **Eindadvies GECORO**

In toepassing van art. 2.2.21 §5 VCRO formuleerde de Gecoro op 18 mei 2021 zijn gemotiveerd eindadvies ten aanzien van de resultaten van het openbaar onderzoek. Obv van dit eindadvies werd een voorstel van planaanpassing opgesteld.

Het college verleende op 14 juni 2021 zijn goedkeuring aan het voorstel tot aanpassing van het ontwerp van GRUP Jan Yperman en Omgeving obv het eindadvies van de Gecoro.

#### Financiële gevolgen

Het budget voor de verwerving van deze percelen tbv 90.000 EUR wordt voorzien bij meerjarenplanaanpassing 3 door verschuiving van de reeds voorziene budgetten:

AC083/0610-0/220000 Terreinen – AW : 90.000,00 euro

#### Adviezen

Goedgekeurd

### BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit de raad met 20 ja stemmen en 8 onthoudingen (de raadsleden De Roo, Laurens, Breyne, Williams, Durnez, Baert, Gheysens en Feys) :

Artikel 1. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jan Yperman en Omgeving, 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, 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 goedkeuring van het GRUP Jan Yperman en Omgeving opgeheven voor het betreffende plangebied.

Artikel 3. Bij goedkeuring van het RUP wordt het BPA Sint Jan (MB 10.09.1996) integraal opgeheven en worden de BPA's Ieperleekanaal De Brieke (MB 28.06.1983) en Industriezone Ieperleekanaal (MB 09.11.1992) gedeeltelijk opgeheven.

Artikel 4. Bij goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende verkavelingen gelegen binnen de contour van dit RUP integraal opgeheven:

- VK02\_020/1 Pilkemseweg 60 en 62, afgeleverd op naam van Boudry Odiel.
- VK02\_031/1 Brugseweg 115, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_031/2 Brugseweg 121, afgeleverd op naam van Verhaeghe Wve.
- VK02\_036/1 Pilkemseweg 17 en 19, afgeleverd op naam van Moleux Robert.
- VK02\_052/1 Pilkemseweg 31 en 33, afgeleverd op naam van Goemaere Gerard.
- VK02\_053/1 Pilkemseweg 37 en 39, afgeleverd op naam van Verhaeghe Valerius.
- VK02\_057/1 Pilkemseweg 15 en 15A-15C, afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_059/3-4 Loten 1 en 2: Pilkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- VK02\_063/1-2 Pilkemseweg 38-42 (even nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona.
- VK02\_063/3-4 Potakker 2 en 1-31 (oneven nummers), afgeleverd op naam van Kesteloot Leona (versie 3) en Meersman Marc (versie 4).
- VK02\_071/1 Zonnebeekseweg 145, afgeleverd op naam van Callewaert.
- VK02\_072/1 Brugseweg 117 en 119, afgeleverd op naam van Noyez José.
- VK02\_073/1 Potakker 6-12 (even nummers) en 33-41 (oneven nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_078/1 Potakker 14-30 (even nummers), afgeleverd op naam van W.I.H.
- VK02\_081/1-2 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2).
- VK02\_081/3 Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried.

- VK02\_082/1 Brugseweg 150 en 152, afgeleverd op naam van Decaestecker Andrea – Schreel Hilde,
- VK02\_095/1 Pijkemseweg tussen 48 en 54, afgeleverd op naam van Panneel Luc.
- VK06\_026/1 Sint-Bartholomeusstraat 1-17, afgeleverd op naam van Declimmo NV.
- VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

Bij goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden enkel de contouren van de volgende verkavelingen met onbebouwde loten worden behouden, de verkavelingsvoorschriften worden opgeheven:

- VII. VK02\_059/3-4 Pijkemseweg 23 en 25, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.
- XIII. VK02\_081/1-3 Zonnebeekseweg tussen 161 en 179 (oneven nummers excl. 167-171), afgeleverd, op naam van Soenen Consoorten (versie 1) en Gamme Herman (versie 2). Zonnebeekseweg tussen 171 en 179, afgeleverd op naam van D'Hulster Wilfried (versie 3).
- XVII. VK06\_036/1 Brugseweg 259 en 261, afgeleverd op naam van Vermeulen Anna.

Bij goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt volgende verkaveling integraal behouden:

- VII. VK02\_059/3-4 Lot 3, afgeleverd op naam van Yper Bricks NV.

Artikel 5. Het definitief vastgesteld Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Jan Yperman en omgeving, 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 per beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en aan het departement.

Artikel 6. De eigenaars van de percelen waar het Recht van Voorkoop werd op ingeschreven werd, worden in toepassing van art. 2.4.1 VCRO ten laatste op de dag van de intwerkingtreding van het GRUP aangetekend schrijven op de hoogte gesteld van het Recht van Voorkoop.

De Algemeen directeur,  
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Voorzitter,  
(get) ANN-SOPHIE HIMPE

Bij bevel  
Algemeen directeur wnd.  
SVEN GELDOF

Voor eensluidend verklaard afschrift,



Burgemeester  
EMMILY TALPE