TOELICHTINGSNOTA

RUP Kasteelwijk

INHOUD

1. Situering van het RUP 5

1.1 Ligging 5

1.2 Gebiedsomschrijving 5

1.3 Oppervlakte 5

1.4 Situering binnen het gewestplan 5

1.5 Historiek van de opmaak van het RUP 5

1.6 Aanleiding tot opmaak uitvoeringsplan 7

2. Motivering - situering in de verschillende planningsniveaus 8

2.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 8

2.1.1 Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper 8

2.1.2 nederzettingsstructuur 8

2.1.3 economische knooppunten 9

2.2 Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) 10

2.2.1 Gewenste deelstructuren 10

2.3 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan 12

2.3.1 Informatief gedeelte 12

2.3.2 Richtinggevend gedeelte 16

2.3.3 Samenvattend 18

3. Uitvoeringsplan 19

3.1 Analyse van de ruimtelijke structuur 19

3.1.1 Functies 19

3.1.2 Groen en water 19

3.1.3 Bebouwing 20

3.1.4 Mobiliteit 20

3.1.5 Knelpunten en potenties 21

3.2 Ruimtelijke concepten voor het uitvoeringsplan 23

3.2.1 Scenario 1 23

3.2.2 Scenario 2 23

3.2.3 Keuze 24

3.2.4 Verder uitwerking mobiliteit 25

3.2.5 Verdere uitwerking landschap 28

3.3 Toelichting bij het ruimtelijk uitvoeringplan 33

4. Afwijkingsaspecten van het gewestplan en wijzigingen t.o.v. vigerende BPA's 34

5. Procedure 36

5.1 Schetsontwerp 36

5.2 Voorontwerp 36

5.3 Ontwerp 36

6. Adviezen 37

7. Op te heffen (delen van) verkavelingen en bestemmingsplannen. 37

8. Bijlagen 41

MEMORIE VAN TOELICHTING

Kaartenbundel:

Situering in het gewestplan (KB 14/08/79)
Situering op TOPO-kaart met aanduiding van de vigerende BPA's
Situering op luchtfoto (2001)

1. Situering van het RUP

1.1 Ligging

Het RUP Kasteelwijk is gelegen buiten de Ieperse vestingsgordel, in het zuidoosten van de stad, ten noorden van de Zuiderring. Het gebied grenst aan de oude stadswallen en omvat ondermeer het sportcentrum van de stad.

1.2 Gebiedsomschrijving

Het RUP Kasteelwijk wordt begrensd door:

- Ten westen: De Kasteelgracht en de Leopold III laan / Hoornwerk
- Ten zuiden: De zuidelijke ringweg rond Ieper
- Ten oosten: De Steverlyncklaan
- Ten noorden: De Frenchlaan en de Meenseweg/N8

1.3 Oppervlakte

Het voorliggende RUP heeft een oppervlakte van ongeveer 64 ha 35a.

1.4 Situering binnen het gewestplan

De gronden, gelegen binnen de grenzen van het RUP, hadden in het gewestplan Ieper Poperinge (KB 14-08-1979) als bestemming:

- Woongebied
- Zone voor dagrecreatie
- Parkzone
- Industriezone voor milieubelastende industrie
- Waterwinningsgebied (Verdronken Weide)

Ten westen paalt het plangebied aan een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

1.5 Historiek van de opmaak van het RUP

Het betreft de gedeeltelijke of volledige herziening van meerdere goedgekeurde Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's):

Volledig: BPA Hoornwerk (MB dd 18 12 1975)
Gedeeltelijk: BPA Kasteelwijk (MB dd 21 09 1992)
BPA Zuiderring (MB dd 22 10 1987)

- Het BPA Kasteelwijk werd goedgekeurd bij KB op 5-6-1957
- Het besluit tot inherzieningstelling ervan werd goedgekeurd bij KB van 2-6-1980
- Het gewijzigde BPA werd goedgekeurd bij MB op 20-06-1984
- Het werd opnieuw in herziening gesteld op 1/07/1991 bij MB
- De goedkeuring bij MB volgde op 21-9-1992
- Het wordt opnieuw in herziening gesteld op 3-07-2000

Omwille van de gewijzigde verkeerskundige situatie in de omgeving (door de aanleg van de Zuiderring), werd besloten om het gedeelte van BPA Zuiderring ten zuiden van de Picanollaan aan te sluiten bij het RUP, evenals het BPA Hoornwerk, waarvan de afbakening niet in overeenstemming is met de eigendomsstructuur (o.m. aan de Vaubanstraat).

Het plangebied kent sinds de eerste opmaak ervan een grote diversiteit aan functies, waaronder wonen, sport, recreatie, kleinschalige en grootschalige bedrijvigheid en handel. De evolutie van deze functies is bij de vorige herzieningen steeds meegenomen in de detaillering van de gewestplanbestemmingen.
Bij de vorige herziening werd de zone voor milieubelastende industrieën deels gewijzigd in een zone voor bedrijven die geen abnormale hinder of risico veroorzaken voor de omgeving. Ook in het woongebied werd een beperkte zone opgenomen voor bedrijven die geen abnormale hinder of risico veroorzaken voor de omgeving.

Binnen de recreatiezone werden een aantal deelzones aangeduid, ter ordening van een een aantal recreatie- en sportfuncties die destijds geconcretiseerd werden.

1.6 Aanleiding tot opmaak uitvoeringsplan.

De herziening van het vigerende BPA dringt zich op omwille van

- Actualiseren van de bestaande toestand.
- Wegwerken van overbodige bufferzones en bouwvrije stroken binnen de bedrijventerreinen.
- Nieuwe conceptvorming rond vrijliggende gebiedsdelen.
- De gewijzigde verkeerskundige situatie door de aanleg van de Zuiderring rond dit stad, waardoor een aantal functies een gewijzigde bereikbaarheid kregen.
- De aanwezigheid van duidelijke knelpunten en mogelijkheden in de situatie van de 'Crack' meubelhandel aan de K. Steverlyncklaan.
- De evolutie van de activiteiten binnen de recreatiezone, die een aangepaste ontsluiting en zonering vragen.
- Een aantal kleinere ruimtelijke en functionele knelpunten die een oplossing vragen.

2. Motivering - situering in de verschillende planningsniveaus

De elementen die van belang zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden hier samengevat.

2.1 Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

2.1.1 Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, wordt een beleidsvisie ontwikkeld op een gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor heel het grondgebied van het Vlaamse Gewest met als planhorizon 2007. Hierin wordt gestreefd naar een bundeling van de aanwezige dynamieken, rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur die gekenmerkt wordt door een gedeconcentreerd spreidingspatroon.

Hiertoe wordt een onderscheid gemaakt tussen vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaamse niveau: de stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken, het buitengebied dat het grootste deel niet-bebouwde of open ruimte bevat, economische knooppunten en lijninfrastructuren.
De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor: Vlaanderen open en stedelijk. Door de groei zoveel mogelijk op te vangen in de stedelijke gebieden wordt een dubbel doel nagestreefd: het versterken van de leefbaarheid en economische slagkracht van de stedelijke gebieden en economische knooppunten en de bescherming van de open ruimte voor verdere aantasting en versnippering.
Inzake ontwikkelingsperspectieven (RSV p 341) wordt aangereikt dat het ruimtelijk beleid erop gericht is de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan – omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke stedelijke kern – ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten.

Voor West-Vlaanderen werden volgende stedelijke gebieden geselecteerd:

- Regionaalstedelijke gebieden: Brugge, Kortrijk, Oostende en Roeselare;
- **Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden: Ieper**, Knokke-Heist, Tielt en Waregem;
- Kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau: Blankenberge, Diksmuide, Menen, Poperinge, Torhout en Veurne.

2.1.2 nederzettingsstructuur

Aan de categorisering van structuurondersteunend kleinstedelijk gebied worden een aantal ontwikkelingsperspectieven gebonden. Het te voeren stedelijk-gebiedbeleid in Ieper dient erop gericht te zijn de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten. Dit kan ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten. De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper dient te gebeuren door de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en Ieper.
In dit afgebakend stedelijk gebied dient de trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden gerealiseerd te worden.

Voor West-Vlaanderen betekent dit dat minimaal 67% van de bijkomende woongelegenheden in stedelijke gebieden moeten komen.
Dichtheden van ±25 woningen per hectare worden nagestreefd.

2.1.3 economische knooppunten

Ieper is als structuurondersteunend kleinstedelijkgebied een economisch knooppunt. Economische knooppunten zijn gebieden die een belangrijke rol vervullen in de economische structuur van Vlaanderen en die een belangrijk aandeel in de tewerkstelling vormen. Het Vlaams ruimtelijk-economisch beleid staat voor een selectieve bundeling van economische activiteiten in economische knooppunten. Hierdoor wordt de werkgelegenheid evenwaardig verspreid.

2.2 Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

Het Ontwerp Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd op 29 juni 2000 voorlopig aanvaard door provincieraad en werd, na openbaar onderzoek, op 16 juni 2001 definitief aanvaard door de provincieraad. Het PRS werd op 6 maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.
De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

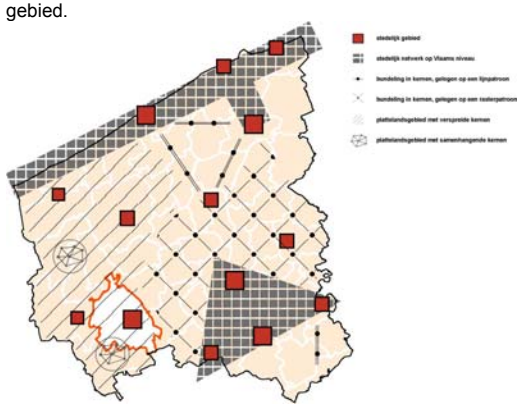
De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren: de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur, de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur, de gewenste ruimtelijke agrarische structuur, de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid, de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel, de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie, de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer en de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.
De visie van de provincie over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. In West-Vlaanderen worden 11 deelruimten onderscheiden: Kustruimte, Westkustruimte, Oostendse ruimte, Brugse ruimte, Oostelijke polderruimte, Westelijke polderruimte, Heuvel-Ijzerruimte, Veldruimte, Middenruimte, Leieruimte en Interfluviumruimte.

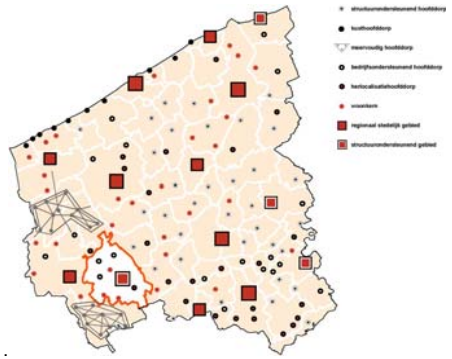
Ieper behoort tot de Heuvel-Ijzerruimte.
Enkel de compacte stedelijke gebieden bundelen de bovenlokale verzorgende rol, zij bundelen de dynamische activiteiten (wonen – bedrijvigheid – cultuur – toerisme)
Ieper fungeert als drager van de economische ontwikkelingen in deze streek.

2.2.1 Gewenste deelstructuren

2.2.1.1 Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur

Het PRS W-Vl vult het principe van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV verder aan. Het wonen en werken bundelen in de stedelijke gebieden en in het buitengebied bijkomende wooneenheden bundelen in de hoofdkernen en woonkernen.
Ieper wordt op het Vlaams niveau geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.





.

De provincie maakt ook een toebedeling van het pakket bijkomende woongelegenheden over de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden volgens de in het RSV opgelegde verdeelsleutel. Voor West-Vlaanderen is dit 67% - 33%.

Het aantal bijkomende woningen voor de planperiode 1991 – 2007 wordt binnen het PRS voor Ieper geraamd op 1550 wooneenheden (min 85% te realiseren in af te bakenen stedelijk gebied). Hiervan is, voor de periode 1991 – 1998 reeds 40% (gegevens voorlopige aanvaarding PRS) gerealiseerd, voor de periode 1991 – 2000 reeds 57%.

Indien het toebedeeld pakket ontoereikend is, kan er eventueel geput worden uit een provinciaal reservepakket dat 20% van de geraamde behoefte bedraagt.
Het PRS geeft verschillende criteria aan waardoor de gemeente aanspraak kan maken op dit pakket. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de stedelijke gebieden en het buitengebied waarbij gesteld wordt dat in de stedelijke gebieden een ruimer aanbodbeleid voor bijkomende woningen wordt gevoerd.

2.2.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid

De deelstructuur bedrijvigheid heeft betrekking op bovenlokale economische activiteiten van de sectoren industrie en diensten. In het PRS worden de basisdoelstellingen van het RSV verder ingevuld voor de economische activiteiten. Specifieke taakstellingen voor de provincie zijn het ontwikkelen van een ruimtelijk-economische visie voor de subregio's (als basis voor de gewenste ruimtelijke structuur) en de verdeling van het pakket bedrijventerreinen naar kleinstedelijke gebieden, economische knooppunten en gemeenten buiten economische knooppunten.
Voor Ieper stelt de Provincie dat de ontwikkelingen beperkt dienen beperkt te blijven tot de behoeften van de bestaande bedrijvigheid.
De provincie bedeelt het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper volgend pakket toe voor de periode 1994-2007.

	1	2	3	**4**	5	6	7
Totaal regionaalsted. gebieden	904	432	359	**113**	181	68	611
Kleinstedelijke gebieden (=KSG)							
A. Structuurondersteunende KSG							
Ieper	63	57	30	**-24**	0	24	83

Kolom 1: toedeling van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen
Kolom 2: beschikbaar aanbod aan bedrijventerreinen in 1994
Kolom 3: nieuw bestemd aanbod aan bedrijventerreinen 1994-1999
Kolom 4: ruimtebalans bedrijventerreinen op 1/1/1999
Kolom 5: nog te bestemmen bedrijventerreinen tussen 1999 en 2007
Kolom 6: afname van het provinciaal reservepakket op 1/1/1999
Kolom 7: beschikbaar aanbod op 1/1/1999

2.2.1.3 Gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel

Het beleid richt zich op het tegengaan van een verdere uitzwermen van detailhandel over de stadsrand en in het buitengebied. Een verweving van nieuwe kleinhandelszaken met de nederzettingsstructuur staat voorop.

2.3 Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

2.3.1 Informatief gedeelte

Omtrent de ruimtelijke structuur:

In het informatief gedeelte van GRS wordt het perifeer stedelijk landschap, waarbinnen het plangebied te situeren is, onderscheiden van de historische kern.

Het perifeer stedelijk landschap wordt als volgt omschreven:

"…. Dit perifeer stedelijk gebied bestaat uit een netwerk van losse, als het ware naast elkaar gelegde functies. Deze fragmenten hebben zich ontwikkeld en worden samengehouden door het wegennet als mobiliteitsdrager. Het radiaal wegenpatroon fungeert als bindend element.
Door het uitzwermen van de verschillende activiteiten is de overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied op verschillende plaatsen niet meer zo scherp te trekken (hierbij dient te worden opgemerkt dat dit in vergelijking met tal van plaatsen in Vlaanderen sterk dient gerelativeerd te worden).
Een uitzondering hierop vormt het zuiden van de stad waar de vesting een duidelijke en scherpe begrenzing vormt van de stad." (ID p.57).

Ook de veelheid van activiteiten, eigen aan het plangebied, wordt vermeld:

" Volgende activiteiten komen voor in deze perifere band:
- *recreatie*
- *stedelijke voorzieningen met een groot ruimtebeslag*
- *woonverkavelingen en woonlinten*
- *bedrijvigheid van verschillende schaalgrootte en betekenis*
- *vrijliggende terreinen, al dan niet volledig door bebouwing ingesloten*

Het is een gebied met beperkte interne samenhang en een verschillende schaligheid van de er voorkomende activiteiten zowel fysiek-ruimtelijk als functioneel. Het gebied bestaat als het ware uit een verzameling afzonderlijke entiteiten of wijken. Het heeft in een aantal gevallen een schraal uitzicht (vb. Velodroomstraat) en komt soms banaal over (vb Haiglaan)" (ID p.57-58).

Omtrent de toeristisch-recreatieve structuur:

De toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt onderscheiden volgens het belang op regionaal of lokaal niveau.
Sportinfrastructuur, in of aansluitend bij de kernen, wordt over het algemeen als lokaal beschouwd en als onderdeel van het 'wonen in ruime zin'.

Op regionaal niveau situeren zich volgende functies:

"…
- *het groene attractiepark Bellewaerde (familierecreatie)*
- *Ieper Open Golf te Ieper (13 ha) en Golfclub De Palingbeek te Hollebeke (69 ha) (golfsport op diverse niveau's)*
- *Dikkebusvijver met BLOSO-faciliteiten (wandelen, hengelen, waterrecreatie) 36 ha*
- *Zillebekevijver (wandelen, hengelen, waterrecreatie) 28 ha*
- *provinciaal domein 'De Palingbeek' 147 ha (natuur, wandelen, joggen) binnen het gegeven van de Ieperboog*

* ***jeugdstadion (actieve sporten, kinder- en jeugdanimatie) 12 ha***
* *aanlegplaatsen voor waterrecreatie langsheen Ieperleekanaal*
* *vestinglandschap (cultuur en natuur langs recent ontworpen toeristische route) 70 ha*
* *Verdronken Weide (wandelen, natuurbeleving) 32 ha*
* *Gashuisbossen Zillebeke (wandelen, natuurbeleving) 200 ha ".* (ID p75)

Er worden eveneens logiesmogelijkheden aangeduid. Daarbij worden de trekkershutten en camping aan het jeugdstadion gerekend:

"…
* *hotels: 8 in aantal gelegen in of nabij het stadscentrum van Ieper*
* *vakantiehuis 'De Iep'*
* ***trekkershutten aan het Jeugdstadion***
* ***camping aan het Jeugdstadion***
* *hoeveverblijven: 2 te Elverdinge en 1 te Zillebeke*
* *weekendhuisjes in het bos aansluitend aan het Elzenwallepark en in het bosje langs de Begijnenbosstraat (tweede verblijven)"* (ID p77)

Uit de beschrijving van het bestaande aanbod in het stedelijke Ieper (ID p164) kan men afleiden dat het stedelijk sportcentrum volgende sportfuncties omvat:

- Een overdekt zwembad. Momenteel wordt gedacht aan de uitbreiding van het bestaande overdekt zwembad, de studie daaromtrent is reeds aangevat.
- Sporthal. De bouw van een tweede sporthal, in hetzelfde stedelijk centrum, is reeds gestart
- Voetbalterreinen
- Andere openluchtsportvelden

De bestaande plannen rond het stedelijk sportcentrum worden beschreven:

"*Een studie werd opgemaakt door het architectenbureau Derycke voor de verdere uitbouw van de sport- en recreatiezone Kasteelwijk te Ieper. Deze studie dateert van 20 maart 1990.*
Een voorstel werd geformuleerd voor de uitbreiding van het bestaand stedelijk sportcentrum, de herschikking van de specifieke sportinfrastructuur, de reorganisatie en renovatie van de bestaande infrastructuren (aanleg nieuwe parkings, bufferzones, geluidschermen, speelbos, openluchtterreinen, enz.) en de aanleg van een ringweg ten zuiden van de bestaande Picanollaan. Uit de studie blijkt de noodzaak van een bijkomende sporthal (-lokaal) ter ontlasting van de bestaande sporthal. Deze bijkomende sporthal is reeds in opbouw, zij het op een andere plaats dan voorgesteld in de studie. Er werden tevens voorstellen geformuleerd in verband met de recreatieve uitbouw van het bestaand zwembad, de aanleg van een jeugdhotel - sporthotel, de uitbouw van een doorgangscamping, enz."

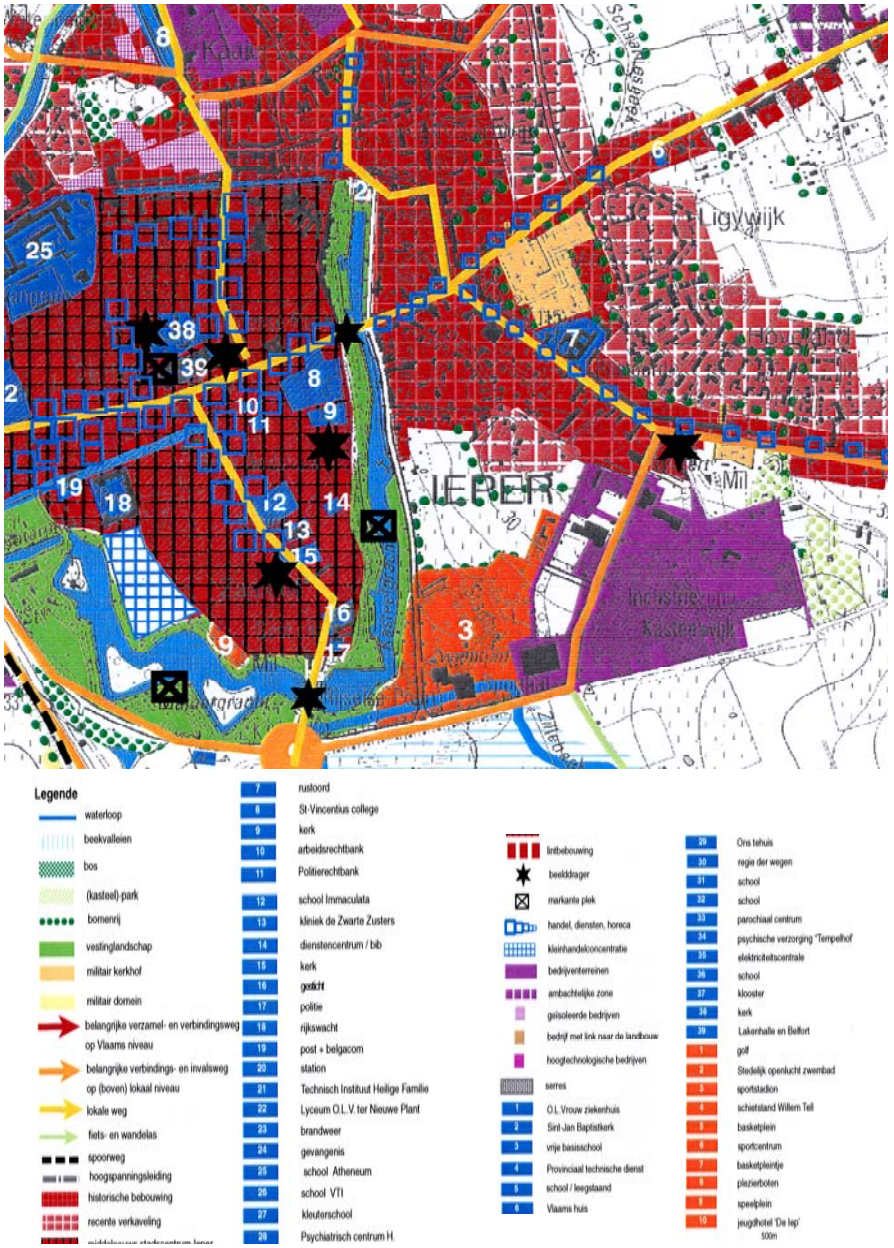
De globale opties van deze studie zijn overgenomen in scenario 2 van de afweging.

Omtrent de structuur van de economische bedrijvigheid:

Bij de beschrijving van het stedelijke deelgebied van Ieper wordt de industriezone waarin de weefgetouwenproductie Picanol gelegen is aangeduid binnen de bedrijvigheidsstructuur, en wordt gewezen op de mobiliteitsvraag van de site:

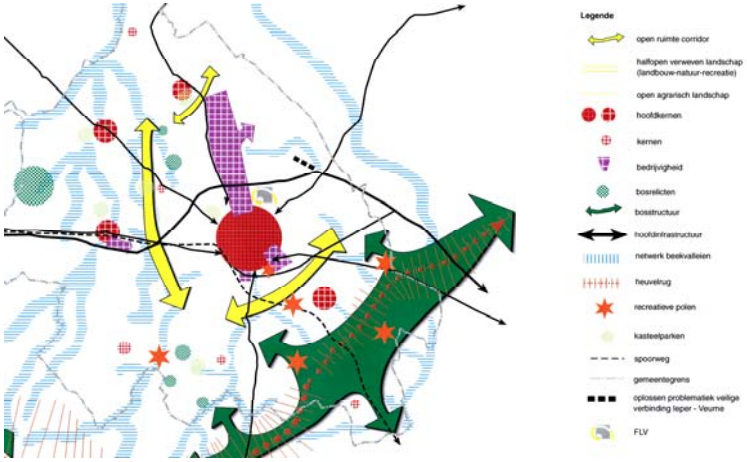
"De belangrijkste componenten van de bedrijvigheidsstructuur zijn:
* *In eerste instantie de regionale bedrijvigheidsstrip langsheen het Ieperleekanaal met een industrieel karakter en geaxeerd op de N38.*

* ***Picanolzone waar zich het grootste Ieperse bedrijf bevindt met een omvangrijke tewerkstelling en met een grote ruimtelijke impact voornamelijk naar mobiliteit toe (ontsloten via de James Picanollaan/Karel Steverlyncklaan/Meenseweg richting A19).***
* *Flanders Language Valley als technopool in ontwikkeling met een aantal hoogtechnologische bedrijven met internationale uitstraling.*
* *Het ambachtelijke terrein Kruiskalsijde aan de Zonnebeekseweg/Potyzestraat met bedrijven van hoofdzakelijk lokaal belang.*
* *Enkele kleinere ambachtelijke zones van lokaal schaalniveau langsheen de Maarschalk Haiglaan, de Dikkebusseweg en de Brugseweg."* (ID p92)

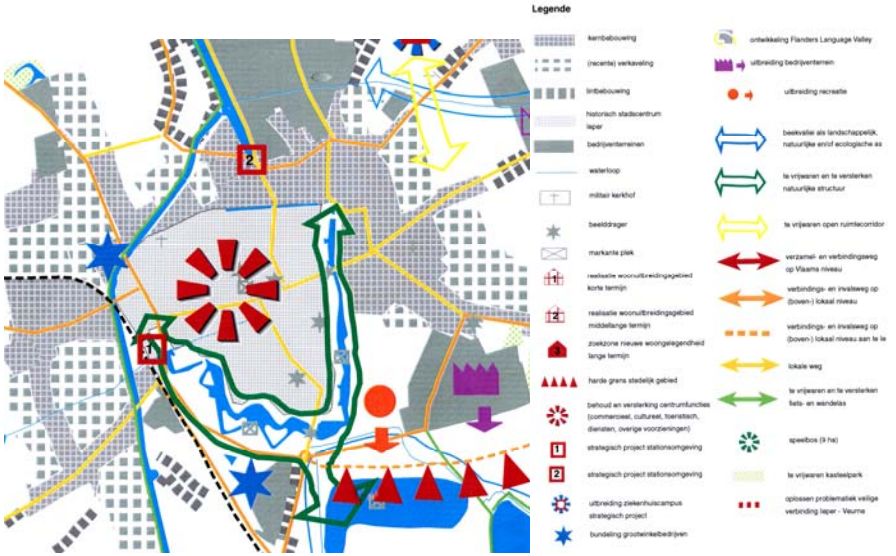


Ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Ieper – Informatief gedeelte

2.3.2 Richtinggevend gedeelte



Synthesekaart – Richtinggevend gedeelte



Gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Ieper – Richtinggevend gedeelte

De gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijke gebied van Ieper wordt onder andere vertaald naar harde grenzen, die alsvolgt bepaald worden:

"Minstens de volgende grenzen dienen als harde grenzen van het uitdeinende stedelijk gebied beschouwd te worden (de toekomstige functies die in de huidige open ruimtes tussen de morfologische bebouwing en deze harde grenzen kunnen voorkomen, worden verder beschreven):

- *de (aan te leggen) Zuiderring tussen het kruispunt met de Rijselseweg en het kruispunt met de Meenseweg. Aan het kruispunt met de Rijselseweg is dit trouwens de enige plaats waar de binnenstad met de vesten direct aan de open ruimte (de Verdronken Weide en verder de zuidoostelijke bosgordel rond Ieper) aansluit zonder dat er nog een stadsrand voorkomt"*
- *…*

De **toeristisch-recreatieve infrastructuur** wordt in de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Ieper gedeeltelijk geconcretiseerd binnen het plangebied:

"…

∗ *Ten aanzien van de vrijetijdsbeoefening -al dan niet in clubverband- wordt het aanbod vanwege de stedelijke sportdienst zo veel mogelijk gecentraliseerd op de site van de Kasteelwijk. Bijkomende openluchtinfrastructuur wordt aldaar voorzien. De uitbreiding kadert in de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied. De zone die direct aansluit bij de stadskern, wordt bereikbaar vanuit het noorden en het oosten. Een directe verbinding met de binnenstad wordt voorzien door de realisatie van een brug over de Vesten waardoor de schooljeugd, fietsers en voetgangers de zone vlug kunnen bereiken en het gebruik van de wagen of bus voor hen niet langer noodzakelijk is."*

Het vastleggen van de nodige bijkomende ruimte voor **bedrijvigheid** gebeurt onder meer door de uitbreiding van de Picanol-zone wordt voorzien in zuidelijke richting:

"Aan de toekomstige Zuiderring en het industriegebied waar Picanol-Proferro gevestigd is, wordt eveneens een zone gereserveerd voor uitbreiding van Picanol-Proferro of voor aan Picanol-Proferro gerelateerde bedrijven." (RD p51)

Voor bijkomende **wooneenheden** wordt in eerste instantie het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Meensesteenweg aangesneden. De eventuele link met het plangebied, zowel ruimtelijk (door nabijheid) als functioneel (wonen-recreatie), is niet beschreven in de gewenste ruimtelijke structuur, maar het ligt voor de hand dit te onderzoeken.

Er bestaat een groeiende pool van **kleinhandel** in het plangebied. Het GRS formuleert hier een duidelijke uitgangshouding:

"Naar winkelvoorzieningen toe wordt het stadscentrum van Ieper gezien als de belangrijkste concentratie die bestendigd en versterkt dient te worden. De weinige bestaande kleinhandelsconcentraties in de periferie zullen in omvang beperkt blijven en zich enkel op het buurt- en wijkniveau richten, zodat het centrum haar rol als "inkoopstad" volwaardig kan spelen voor de Ieperling als ook voor de bewoners van de omgevende regio.

Complementair aan de verruiming van het aanbod in de historische binnenstad, wordt een gecontroleerde bundeling van grootschalige winkelinfrastructuur op de twee daartoe bestemde zones aan de Mlk. Haiglaan en de Rijselsepoort bestendigd, waar de eerste zone volledig is bezet. De realisatie van de Rijselsepoort wordt gestimuleerd. Dergelijke inplantingen voorkomen versnippering en banalisering van het perifere gebied (invalswegen)." (RD p51)

Het vestinglandschap en het Hoornwerk van Antwerpen worden als historische en groene ruimte (zowel recreatief als natuurlijk) als te versterken kwalitatieve landschappen aangeduid:

– Het Ieperse Vestinglandschap maakt deel uit van een totaallandschap dat uitzonderlijke kwaliteiten inhoudt en dit op verschillende terreinen: cultuurhistorisch, ecologisch, visueel-landschappelijk, recreatief en waterhuishoudkundig. Ter hoogte van de stadsvesting in het zuidoosten van de historische stadskern manifesteert zich een wellicht unieke situatie voor Vlaanderen: het semi-middeleeuwse stedelijke weefsel en het open ruimte gebied van de Verdronken Weide gaan er in elkaar over. De Vestingmuur van Vauban (6m) vormt als het ware de fysieke sublimatie van dit raakvlak. Het vestinggebied is met al zijn kwaliteiten een noest scharnier tussen de drukke stad en het weidse platteland (…). De waarde van een panoramisch uitzicht in zuidoostelijke richting vanop de muren van de Kasteelgracht zal in de toekomst sterk bepaald worden door de inrichting, het beheer en de uitbating van het Verdronken Weidegebied en door de "kunst" van het aanleggen van de Zuiderring. Dit model moet in stand worden gehouden en uitgebreid waar mogelijk. Een gedeelte van het historisch hoornwerk van Antwerpen zal worden gesuggereerd in de recente parkaanleg van de weide Kinget. Een belangrijk deel van het waardevol ondergronds patrimonium bevindt zich evenwel nog in particuliere handen. Een op natuurontwikkeling gericht parkbeheer maakt de vesting tot een uniek wandelgebied.

2.3.3 Samenvattend

Voor het plangebied zijn vanuit het GRS de volgende elementen van belang:

- De verdere uitbouw van de sport- en recreatiezone, zowel op lokaal als op bovenlokaal niveau. Door de inpassing van 3 sportvelden is elders geen aansnijding van open ruimte voor (zonevreemde) sportvelden nodig.
- De aanleg van de Zuiderring, met de daaraan gekoppelde bijkomende mogelijkheden voor de Picanol-bedrijvenzone en de recreatiezone, evenals de gewijzigde bereikbaarheid die eruit volgt. (De uitbreiding van de Picanol-bedrijvenzone valt buiten het plangebied)
- De link van de recreatiezone, met zowel het stadscentrum (via het parkgebied), als met de open ruimte (Verdronken Weide), als met de nieuwe woonuitbreidingen ten oosten van het plangebied.
- De gewenste bundeling van grootschalige kleinhandel op de daartoe aangeduide locaties in de stad.
- De bescherming van de restanten van het Hoornwerk van Antwerpen die zich ten zuiden van de Vaubanstraat bevinden

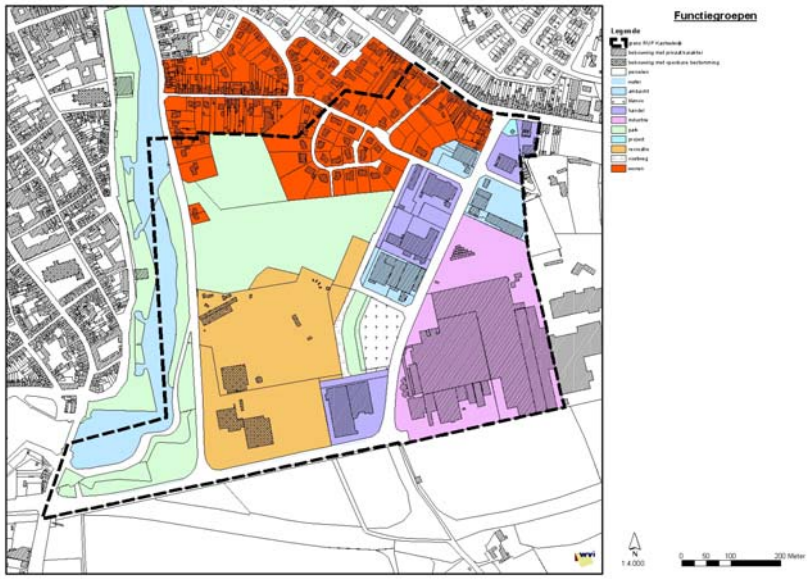
3. Uitvoeringsplan

3.1 Analyse van de ruimtelijke structuur

3.1.1 Functies

Het plangebied omvat een veelheid aan functies, zowel grootschalige als kleinschalige.

- **Wonen**: recente verkavelingen met open bebouwing sluiten aan tegen de gesloten bebouwing langsheen de invalswegen
- **Ambachtelijke bedrijvigheid en kleinhandel**: in de 'strip' met economische activiteiten langsheen de Steverlyncklaan komt een aantal van bedrijven voor die eerder ambachtelijk van aard zijn, waaronder twee metaalverwerkende bedrijven en een drukkerij. Aansluitend bij een ambachtelijke bedrijvigheid komen ook handelsfuncties voor, zoals de autohandel in samenhang met de auto-herstelplaatsen. Tenslotte komen ook zuivere kleinhandelszaken, of tot kleinhandelszaken geëvolueerde bedrijven voor, waarvan de meubelhal 'Crack', in het zuiden van het plangebied de meest in het oog springende is.
- **Recreatie**: het stedelijke sportcentrum, met overdekt zwembad, minigolf, sporthallen, voetbalstadion met kantine en kleedkamers, oefenvelden, basketbalveld, trekkershutten, kampeergelegenheden voor tenten en caravans en een speeltuin. Een administratief gedeelte bevindt zich aan de Leopold III – laan.
- **Park**: de parkzone sluit aan bij de groene vestingsgordel rond de stad en functioneert in samenhang met de voetgangersbrug over de Kasteelgracht.
- **Specifieke functies / functieloze elementen**:
  - Het vrijliggende perceel, deels gebetoneerd, aan de Steverlyncklaan is eigendom van het bedrijf Picanol
  - Het beboste gedeelte, functionerend als buffer rond dit vrijliggende perceel, is beplant als 'geboortebos'.



3.1.2 Groen en water

De vesten vormen een specifiek groen stedelijk landschap. Componenten:

- reliëf
- water
- beplanting
- architecturale elementen, zoals de stadswallen
- toevoegingen: de wandelpaden, voetgangersbrug, parkaanleg

De parkzone sluit zowel op de vesten aan, als op de bedrijfsactiviteiten-strip (via de Steverlyncklaan).

3.1.3 Bebouwing

Grootschalige gebouwen: productiehallen van het bedrijf Picanol, grenzend aan het plangebied
Midschalige gebouwen: ambachtelijke bedrijven, sporthallen, grootschalige kleinhandelsfuncties
Kleinschalige gebouwen: Gesloten bebouwing: Meensesteenweg
Open bebouwing: recentere verkavelingen – Vaubanstraat
'Micro-bebouwing': trekkershutten, kleedkamers, kantine, speeltuin
Tijdelijke elementen: caravans, tenten

3.1.4 Mobiliteit

De huidige ontsluiting van het gebied kent volgende hiërarchie:

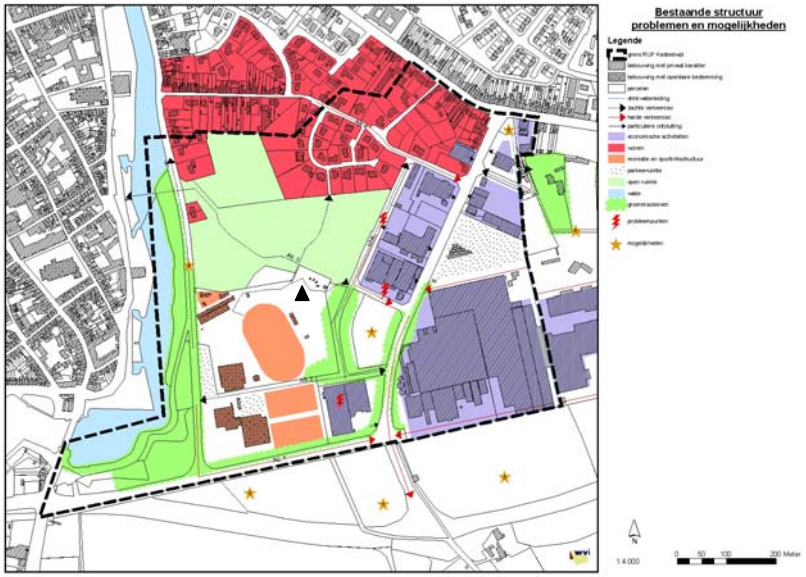
- verbindingswegen op bovenlokaal niveau:
  - N8 – Meensesteenweg tot Steverlyncklaan
  - Zuiderring
  - Karel Steverlyncklaan
- Lokale wegen
  - N8 – Meensesteenweg vanaf de Steverlyncklaan richting centrum
  - Vaubanstraat
  - Leopold III-laan
  - Picanollaan
- Wegen voor langzaam verkeer:
  - fiets- en wandelas tussen centrum en recreatiezone via de voetgangersbrug, te verlengen tot de Zillebeekse vijver.

Openbaar vervoer: Haltes "De Lijn" in de directe omgeving van het plangebied

- Jeugdstadion (Leopold III-laan): belbus
- Rijselpoort (Rijselseweg): belbus en lijnen naar Veurne, Poperinge, Torhout, Roeselare, Diksmuide en omliggende dorpen zoals Dranouter,
- Watertoren (Meenseweg)

Voor een meer gedetailleerde analyse wordt verwezen naar de nota in bijlage.

3.1.5 Knelpunten en potenties



Binnen het vigerende BPA (contour in streeplijn) kan men volgende knelpunten en potenties detecteren:

Recreatie vs. economische bedrijvigheid langsheen Steverlyncklaan:

- Uitritten aan de achterzijde van bedrijven in de Steverlyncklaan hinderen het gebruik van de verbinding tussen Vaubanstraat en jeugstadion als zachte verkeersas.
- Grootschalige kleinhandel “Crack” oefent ruimtelijke druk uit (o.m. door nood aan parkeervoorzieningen) op de omgeving. Ook in het GRS is men ervan uitgegaan dat de functie zowel naar uitstraling als bereikbaarheidsprofiel beter thuishoort in een cluster met andere kleinhandelszaken (bvb aan de Rijselpoort). De huidige locatie heeft dan ook meer mogelijkheden als recreatieve functie (bvb indoor sport), in samenhang met de gemeenschapsvoorzieningen.
- De parkeerterreinen in eigendom van Picanol, bieden op termijn wellicht ruimte om ingezet te worden als gemeenschapsvoorzieningen of ruimte voor recreatie.
- Door een combinatie van uitdoof-scenario voor de Crack-vestiging, en een wisselbestemming voor de Picanol-terreinen zou men kunnen streven naar de uitbouw van een ruimere recreatieve cluster tussen de Zuiderring en het park. Zowel naar bereikbaarheid (vanuit centrum via voetgangersbrug) als naar ruimte voor openlucht-sporten kan dit een optimalisatie betekenen.

Mobiliteit

- Het plangebied is omsloten door infrastructuren die een belangrijke rol spelen (of speelden) op stedelijk of bovenstedelijk niveau. Door de aanleg van de Zuiderring is de situatie grondig gewijzigd, en kunnen bepaalde gedeelten een veel zachter karakter krijgen, terwijl andere (bvb het kruispunt Zuiderring-Steverlyncklaan) een belangrijke toegang tot de stad vormen.
- Om diezelfde reden is het ook mogelijk om een sterkere groene link te krijgen tussen de oude stadsomwalling en het natuurlijke gedeelte van het stadspark (parkzone). Hier denkt men aan het ‘doorknippen’ van de Leopold III-laan.

Wonen en verblijven

- Ten noorden van het vigerende BPA Kasteelwijk (BPA Hoornwerk) komen plangrens en eigendomsstructuur niet overeen, wat voor een verwarrende plansituatie zorgt voor de woningen in de Vaubanwijk.
- Ter plaatse van de aanduiding ▲ is een kleine kampeergelegenheid met trekkershutten ingeplant, die goed aansluit tussen de actieve sportfuncties en de groene parkzone in, maar naar functie als ‘verblijfsrecreatie’ dient gecatalogeerd te worden, en dus een andere bestemming nodig heeft.

Historisch waarde hoornwerk

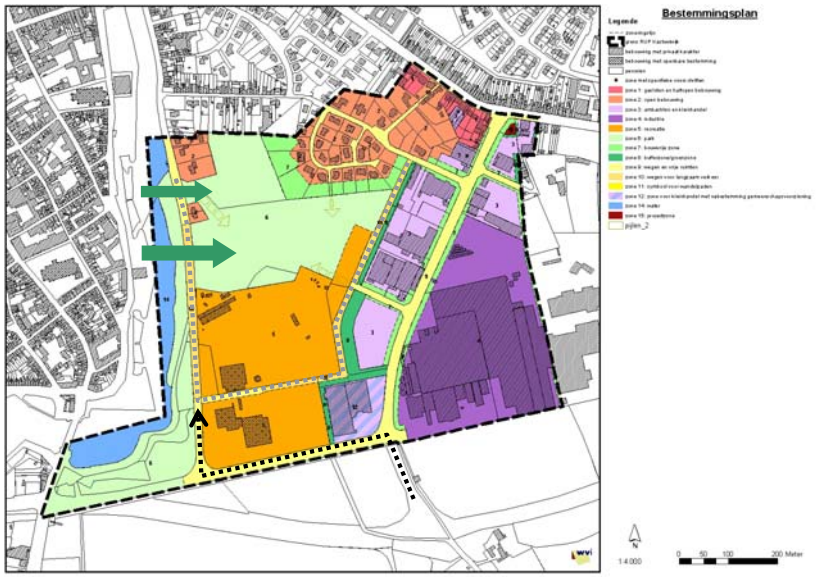
- In het meest noordelijke gedeelte van de parkzone liggen de restanten van het ‘hoornwerk van Antwerpen’, de meest oostelijke uitbouw van de vestinggordel rond de stad. Dit complex van wallen en grachten is vrijwel volledig op particuliere gronden gelegen. Een specifieke aanpak van deze situatie is nodig, zowel om de historisch relevante elementen te vrijwaren van beschadiging, als om de eigenaars gebruiksmogelijkheden op hun gronden te geven.

3.2 Ruimtelijke concepten voor het uitvoeringsplan

Bij opmaak van het plan (nog voor besloten werd tot de samenvoeging met Hoornwerk en Zuiderring) werden verschillende scenario's uitgewerkt waarin het mobiliteitsconcept werd afgewogen.

3.2.1 Scenario 1

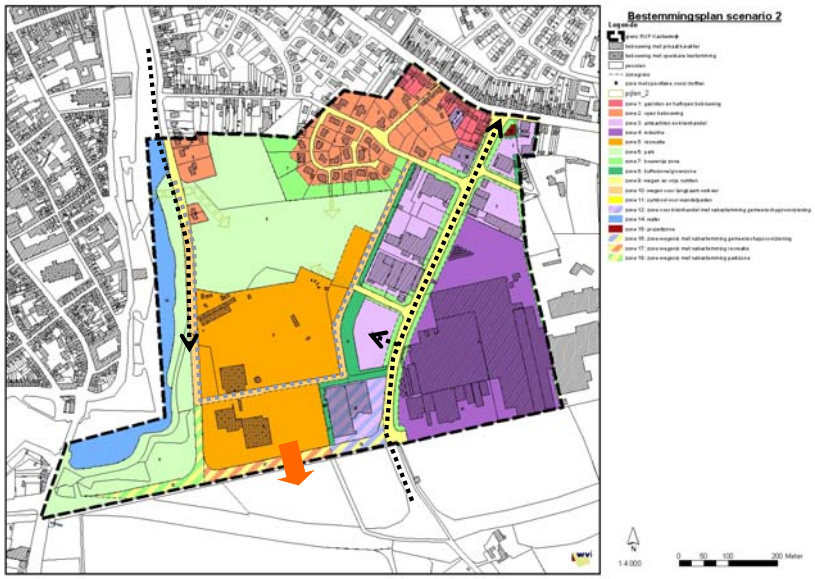
In dit scenario werd de bestaande Picanollaan (zuidgrens van het vigerende BPA Kasteelwijk) behouden als belangrijkste toegangsas voor de sportinfrastructuur.



Dit geeft als duidelijke voordeel dat de ontsluiting voor autoverkeer duidelijk geënt wordt op het zuiden van bestaande zones. Enkel langzaam verkeer (bussen (enkel in- en uitstappen), diensten, openbaar vervoer, fietsers en voetgangers) wordt op het noordelijk deel van de Leopold III-laan toegelaten. Zo ontstaat een '**verkeersluwe rand**' voor het park en een centrale toegang voor de recreatiezone.

3.2.2 Scenario 2

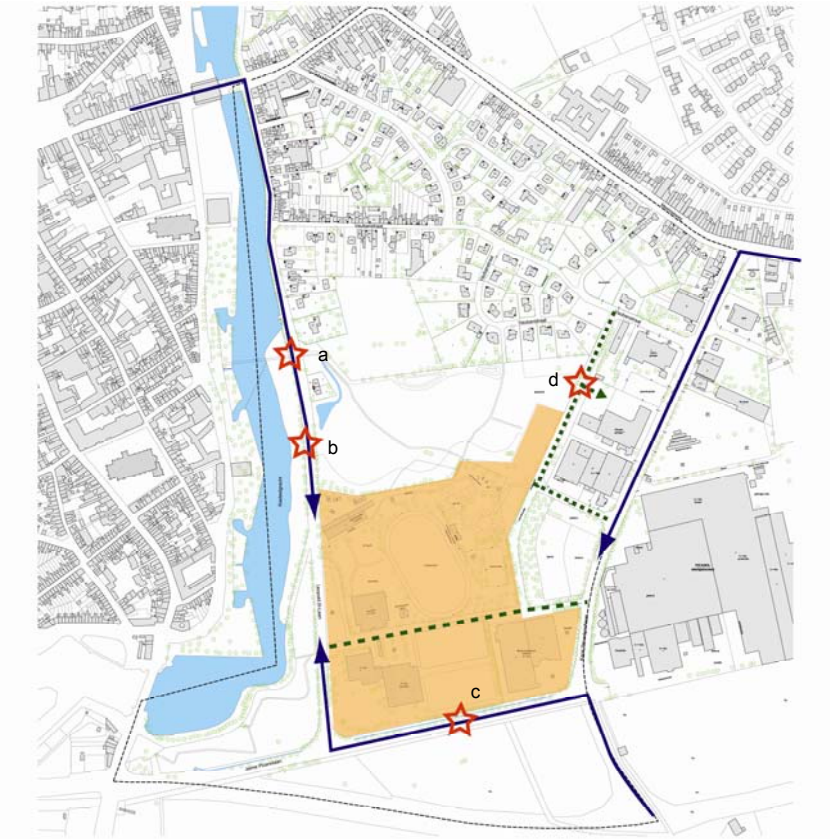
In het tweede scenario wordt uitgegaan van het verdwijnen van de Picanollaan op langere termijn, waardoor een aaneengesloten recreatiegebied ontstaat tussen de Zuiderring en de parkzone.
In dit scenario dient een nieuwe bereikbaarheid voor de bestaande gebouwen (zwembad en sporthal) gezocht te worden, waarin de terreinen van Picanol een sleutelrol spelen, aangezien dit de nieuwe 'voorzijde' van het terrein zou worden.
Nadeel is evenwel dat op korte termijn de Leopold-III laan de belangrijkste toegang voor bussen en auto's en langzaam verkeer blijft, waardoor de link tussen vestingengordel en parkzone vervalt.



3.2.3 Keuze

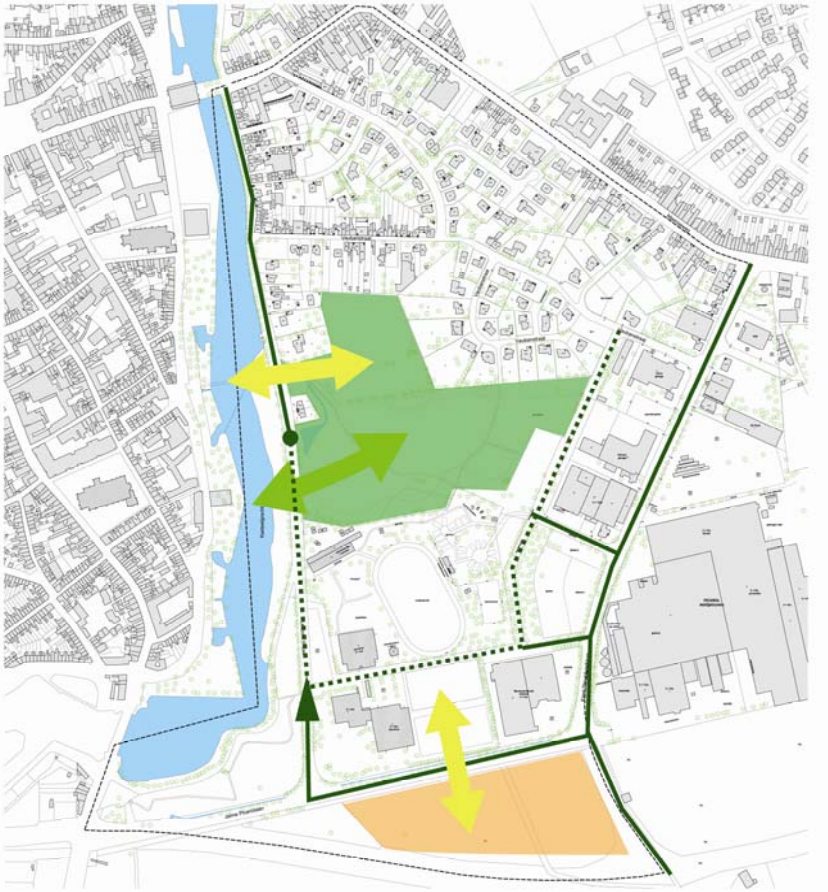
Uiteindelijk is gekozen voor scenario 1, omwille van het feit dat de Picanollaan de meest aangewezen toegangsweg is tot de voorzijde van zwembad en sporthal. Bovendien kan het 'doorknippen' van de Leopold III-laan beter hard gemaakt worden.

3.2.4 Verder uitwerking mobiliteit



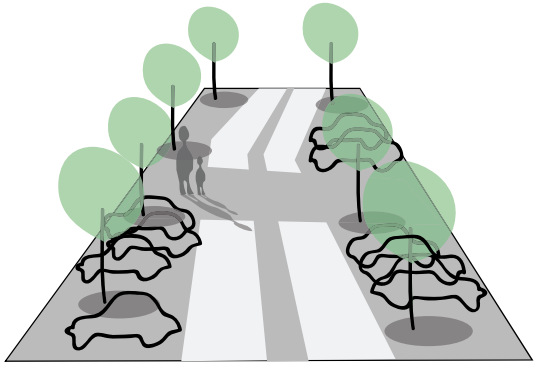
Bovenstaand schema geeft de huidige situatie weer, waarbij als belangrijke knelpunten de oversteekbaarheid van Leopold III laan en Picanollaan te noteren vallen.

- Punt a stemt overeen met de plaats waar het circuit doorheen de parkzone aansluit op de voetgangersbrug. Aangezien de woningen ten zuiden daarvan nog een tijdlang ontsloten moeten blijven, moet hier een snelheidsremmer voorzien worden. Dit fragment van de Leopold-3 laan kan op langere termijn bij de parkzone betrokken worden.
- Punt c heeft een gelijkaardig statuut. De Picanollaan zal moeten blijven dienen voor ontsluiting van de recreatiezone, maar de veilige oversteek moet gegarandeerd blijven.
- Punt b daarentegen krijgt een andere oplossing; daar kan het profiel volledig verlaagd worden tot dat van interne wegenis in de parkzone. Zo kan het segment tussen de sporthal en de 2 woningen een link vormen tussen vesten en recreatie/park.
- Punt d geeft aan waar de ontsluiting van bedrijven moet afgebouwd worden, ten voordele van een zachte verbinding en interne ontsluiting van het park (diensten, onderhoud…)



Bovenstaand schema geeft de nieuwe situatie weer, waar de functionele verbinding naar de voetgangersbrug weergegeven is, de groene link tussen vesten en park en de oversteek van de Picanollaan. Deze functioneert als ontsluiting van de bestaande recreatiezone en de uitbreiding. De Leopold III laan krijgt een keerpunt.

De keuze voor de Picanollaan als belangrijkste ontsluitingsas impliceert ook dat alle parkeervoorzieningen langs deze as gebundeld worden, om ongewenst ‘plaats-zoeken’ op plaatsen intern in de zone te vermijden.
Het aanpassen van de functie en het profiel van weg is hier (net zoals bij de oversteekplaats bij de voetgangersbrug) in eerste instantie bedoeld om voetgangers veilig te laten oversteken. Daarenboven is alle infrastructuur (kleedkamers, sanitair) telkens gebundeld bij de sportvelden, wat het aantal oversteken zal beperken.
Onderstaand schema geeft de mogelijkheid weer om het huidige rechtlijnige verloop visueel te versmallen, en op bepaalde punten te knikken, daar waar voetgangers oversteken. Tegelijkertijd kan een deel van de parkeerplaatsen in het profiel opgenomen worden.



In bijlage is de nota van de stad opgenomen, die de huidige en toekomstige situatie op het vlak van mobiliteit beschrijft.

3.2.5 Verdere uitwerking landschap

a. Zone waarbinnen restanten van het Hoornwerk van Antwerpen voorkomen.
b. Rijselsepoort, en aansluiting tussen open ruimte en de vesten
c. Uitbreidingszone voor sportinfrastructuur
d. Deel van de zone met restanten overlappend met private tuinen.

Hoornwerk van Antwerpen

Uit bijgaande documenten kan men bij benadering de ligging aflezen van de historische resten van het hoornwerk. Het betreft de zone a, gedeeltelijk gelegen in particuliere tuinen.

In het vigerende BPA het gedeelte van de tuinen dat in het GWP bestemd is als parkzone, ingetekend als ‘parkzone met bijzonder statuut’. In het RUP zal deze bestemming geherformuleerd worden, om beter aan te sluiten op de reële situatie.

BPA Kasteelwijk dd 12/09/1992

Detail BPA Kasteelwijk, Vauban-wijk.

Door de toenmalige Rijksdienst Monumenten en landschappen is bij de opmaak van het BPA Kasteelwijk een grenslijn vooropgesteld, waarbinnen de restanten van het hoornwerk een beschermende maatregel dienden te krijgen in het bestemmingsplan.
In het RUP zal deze grenslijn geherfomuleerd worden als een zone ‘in overlay’ van 30 m diep, die geldt binnen de tuinen van de aangrenzende woningen.
Ook buiten deze overlay, in de parkzone (zone 3), zal een voorschrift opgenomen worden dat de zorg voor de restanten van het hoornwerk afdwingt.

BPA Hoornwerk dd 18 12 1975

Rijselsepoort en aansluiting met het landschap

Uit het schema (b) is de aansluiting tussen open landschap en de vesting af te lezen. De zuidelijke uitbreiding van de voetbalterreinen ligt oostelijk van deze contactzone, en markeert een nieuwe stadsrand (c). In het RUP zullen in de voorschriften eisen opgenomen worden naar inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Hierboven de huidige situatie aan de Zuiderring met zicht op de terreinen waar de uitbreiding van de sportvelden gerealiseerd wordt. Onderstaande simulatie geeft een beeld van de invulling. Aandacht zal moeten gaan naar de wijze waarop allerlei omheiningen, vangrails, publiciteitspanelen zo minimaal mogelijk voorkomen en visuele ‘snijlijnen’ gaan vormen in de overgang. Exemplarisch is de impact van de huidige vangrails langs de Zuiderring. Het wegknippen ervan verbetert duidelijk de continuïteit tussen de hoger gelegen velden, de grasbermen en de lager gelegen weiden.
De bomenrij langs de ring zal op langere termijn de sterkste landschappelijke drager worden. Ondergeschikt daaraan kunnen groenelementen aan de randen kleinere (bouw)elementen integreren. Tenslotte zal aandacht dienen te gaan naar verlichting (indien nodig) van de terreinen. Een keuze voor een minimale lichtintensiteit, minimale verstrooiing en een aangepast regime zullen de impact op de natuurwaarde van de Lage Weide zo klein mogelijk houden.

3.3 Toelichting bij het ruimtelijk uitvoeringplan

(Toelichting bij de voorschriften is opgenomen in de kolom rechts van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften)

In het uitvoeringsplan worden volgende bestemmingzones voorzien:

1. centrumzone

Er is onderscheid gemaakt tussen een centrumzone (overwegend aaneengesloten bebouwing) en de open en halfopen bebouwing.
In de deelzones met asterisk is een grotere verweving met kleinhandel, diensten en horeca en, beperkt, bedrijvigheid (in de vorm van opslag) mogelijk.

2. zone voor open en halfopen bebouwing

Ook in deze zones zijn behalve wonen beperkt ander functies mogelijk, maar zij worden beperkt tot diensten, zoals een praktijkruimte van een arts, een kapsalon, e.d.

3. parkzone

De parkzone heeft een sterk groen en/of natuurlijk karakter, met zeer beperkt enkele paden en toegangspoorten. Bijkomende bebouwing voor bvb schuilhut, infobord e.d. is toegelaten, maar slechts op voorwaarde dat deze openbaar is en zich integreert in de omgeving.
Het bestemmingsvoorschrift laat enkel kleinschalige recreatieve of educatieve elementen toe, voor zover deze samenhangen met de natuurlijke functie. Een sportveld is er dus niet mogelijk, een wandelpad met rustpunt wel. Ook een gedeelte van de oorspronkelijke Leopold III laan is hierin opgenomen, kan als interne wegenis (verharding) beschouwd worden, en op termijn verdwijnen.

4. zone voor ambacht en kleinhandel

Deze zone omvat enkele kleinere bedrijven, waarvan enkele met showroom. Deze functies zijn dan ook als nevenbestemming toegelaten. In het plan wordt men verplicht de interne organisatie op de Steverlyncklaan te laten aansluiten, en de ontsluitingen aan de achterzijde te supprimeren (door de bufferzone). Om dit bespreekbaar en evalueerbaar te maken (en de algemene kwaliteit van de vestingen aan de Steverlyncklaan te verhogen) wordt bij de stedenbouwkundige aanvragen een inrichtingsplan gevraagd.

5. recreatiezone

De recreatiezone wordt onderverdeeld in een zone voor dagrecreatie (die uitgebreid wordt met de zones in BPA Zuiderring) en een zone voor verblijfsrecreatie.
Voor de aansluiting op de parkzone en de Zuiderring worden bijkomende eisen opgelegd naar inpassing, verlichting, omheiningen e.d.

6. buffer/groenzone

(zie ook zone 4). Deze zone bevat enkele bestaande en gewenste groenzones, die als buffering tussen de Steverlyncklaan en de recreatiezone fungeren.

7. wegen en vrije ruimten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen wegen die de ontsluiting vormen voor woningen, handelszaken, bedrijven,…, opengesteld voor autoverkeer, transporten en dergelijke, en wegen die specifiek als ontsluiting van de recreatie en parkzone voor langzaam verkeer dienen. Zone 7 omvat alle straten die private eigendommen zoals woningen, handelzaken, en bedrijven ontsluiten, en daarnaast dienen voor verbinding (zoals de Meenseweg, de Steverlyncklaan en de Zuiderring).

Binnen deze zone zijn de gedeelten gearceerd die voetgangers- en fietsersdoorsteken omvatten.

8. wegen voor langzaam verkeer

Deze zone omvat de wegen die horen bij het park en de recreatiezone, eerder onverhard zijn, en enkel toegankelijk voor langzaam verkeer en diensten.
Het zijn de twee assen die het gebied structureren en aansluiten op de omliggende wegen die in deze zone zijn opgenomen. Ze hebben hierdoor een ander rol dan bijvoorbeeld de interne paden in de recreatiezone en de parkzone, en een ander profiel dan de voetgangersdoorsteken in zone 7 (gearceerde gedeelten).

9. bouwvrije strook

Zones non aedificandi, als achteruitbouwzone, of te vrijwaren stroken voor ontsluiting van terreinen.
Er gelden voorschriften naar opritten, reclame en logo's van bedrijven

10. water

Omvat de waterpartijen van de stadsomwalling.

11. zone voor ambacht met wisselbestemming

Het bedrijf Dael kan na stopzetting van de activiteiten aansluiten bij de centrumzone (zone 1). Tot op dat ogenblik kan ook het perceel met de woning als uitbreidingsruimte dienen.

12. parkwegenis

Deze zone omvat de gedeelten van de openbare wegenis die geen (of slechts tijdelijk en beperkt) private eigendommen ontsluiten, en louter functioneren bij de recreatiezone en de parkzone. Het profiel van deze weggedeelten kan volledig daaraan aangepast worden.

13. Symbool voor wandelpaden

Geeft de punten aan waar wandelpaden doorheen de parkzone kunnen aansluiten. De paden zelf werden niet aangeduid, om wijzigingen in de inrichting mogelijk te maken.

14. Aandachtszone Hoornwerk

Geeft de zone aan waarbinnen geen bijkomende bebouwing toegelaten is, behalve één tuinhuis tot 30 m². Alle inrichtingsmaatregelen zoals reliëfwijzigingen, aanleggen van waterpartijen e.d. wordt hier vergunningsplichtig gemaakt. Er wordt tevens geëist om archeologisch onderzoek toe te laten op de gronden.

4. Afwijkingsaspecten van het gewestplan en wijzigingen t.o.v. vigerende BPA's

Alle zones zijn eerder herbestemd of verder gedetailleerd in de verschillende goedgekeurde BPA's

1. centrumzone en zone voor open en halfopen bebouwing

Deze zones corresponderen met de in het GWP bestemde woonzone, en komen overeen met de woonzones in BPA Kasteelwijk en BPA Hoornwerk.

2. parkzone

Deze zone correspondeert met de in het GWP bestemde parkzone. Voorschriften zijn er verder gedetailleerd, maar de functie van de zone blijft dezelfde. Enkel ter hoogte van de doorsteek naar de voetgangersbrug is (reeds in BPA Kasteelwijk) een klein gedeelte woonzone bijgekleurd als parkzone.

3. zone voor ambacht en kleinhandel

Is gelegen in de zone voor milieubelastende industrie van het GWP, welke in BPA Kasteelwijk gedetailleerd werden tot bedrijvenzones en een zone met complementair dienstverlenend karakter. De huidige bestemming is beperkt verruimd naar kleinhandel, gezien de toonzalen die erin aanwezig zijn.

De nabestemming en wisselbestemming voor de zones met asterisk naar recreatie zijn een verdere beperking van de mogelijke hinderlijke activiteiten binnen deze zones.
Benaderde oppervlakte van de zones met asterisk, incl. buffering:
14930 + 13030 m²= 1ha 79a 60ca

4. recreatiezone
De uitbreiding van de recreatiezone was reeds in het BPA Zuiderring opgenomen als sportpark, en wordt nu samengevoegd met de recreatiezone in BPA Kasteelwijk

5. zone voor ambacht met nabestemming wonen
Een klein gedeelte van de woonzone uit het gewestplan heeft in het voorliggende RUP een tijdelijke bestemming als zone voor ambachten. Het betreft een gedeelte dat reeds in BPA Kasteelwijk als bedrijvenzone bestemd was, en nu een nabestemming als woonzone krijgt.

Besluit:
Behalve de nabestemming recreatie voor de deelzones met asterisk met een benaderde gezamelijke oppervlakte van 1 ha 79a 60 ca, zijn geen wijzigingen in oppervlakte ten opzichte van de huidige bestemmingen te noteren.

5. Procedure

5.1 Schetsontwerp

Het eerste schetsontwerp is voorgelegd aan het schepencollege op 9 02 2004
Het schetsontwerp is bijgewerkt ingevolge laatste besprekingen dd. 22 07 2005

5.2 Voorontwerp

Het voorontwerp is voorgelegd aan het schepencollege op 10 10 2005

Het voorontwerp wordt op 13 10 2005 ter advies doorgesteurd aan

- ARP – Afdeling Ruimtelijke Planning
- M&L – Afdeling Monumenten en Landschappen
- AWV – Administratie Wegen en Verkeer
- ROHM – West-Vlaanderen
- MIRONA – provincie West-Vlaanderen / DRUM – Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit, provincie West-Vlaanderen
- GECORO van de stad Ieper
- De Lijn - West-Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen

De plenaire vergadering wordt gehouden op 9 11 2005
Verslag van de plenaire vergadering in bijlage

5.3 Ontwerp

Het ontwerp werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 12 06 2006

Het ontwerp werd onderworpen aan openbaar onderzoek van 13 06 2006 tot en met 26 08 2006

De bezwaren en adviezen werden gebundeld en behandeld door de GECORO,
die eindadvies uitbracht op 14 11 2006

De gemeenteraad heeft beslist tot een verlenging van de termijn met 60 dagen op 5 02 2007

Het plan werd aangepast aan het advies van de GECORO, meer bepaald op die punten die de restanten van het Hoornwerk van Antwerpen en het profiel van de Picanollaan en Leopold-III laan betreffen.

Het ontwerp werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op

6. Adviezen

Advies AWV dd 3 11 2005 in bijlage.

7. Op te heffen (delen van) verkavelingen en bestemmingsplannen.

Deze verkavelingen worden opgegeven bij goedkeuring van het plan, evenals onderstaande delen van het gewestplan en BPA's.

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- De bepalingen van het gewestplan Ieper –Poperinge KB 14-08-1979 voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP:
  - Artikel 5, 1.0. woongebieden
  - Artikel 7, 2.1.2. gebieden voor milieubelastende industrieën
  - Artikel 14, 4.4. parkgebieden
  - Artikel 16, 5.1. gebieden voor dagrecreatie
  - Artikel 16, 5.2. gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie
  - Artikel 18, 7.2. waterwinningsgebieden

- Voor de delen van percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP; de bepalingen van volgende BPA's:
  - Kasteelwijk, Ministerieel besluit 21-09-1992
  - Hoornwerk, KB 18-12-1975
  - Zuiderring, Ministerieel besluit 22-10-1987]

- De verkavelingsvoorschriften van volgende goedgekeurde verkavelingen worden opgegeven, en vervangen door de bepalingen van het RUP.

1. Verkaveling VK01_014/1 op naam van St.-Josephklooster vzw gelegen in de Rolleweg.
2. Verkaveling VK01_028/2 op naam van Samson Wilfried gelegen in de Rolleweg.
3. Verkaveling VK01_039/2 op naam van Imbo-West gelegen in de Vaubanstraat.
4. Verkaveling VK01_039/3 op naam van Mottrie Benoit gelegen in de Vaubanstraat.
5. Verkaveling VK01_041/1 op naam van Artopex bvba gelegen in de Ambachtenstraat.
6. Verkaveling VK01_041/2 op naam van Artopex bvba gelegen in de Ambachtenstraat.
7. Verkaveling VK01_046/1 op naam van Artopex nv gelegen in de Vaubanstraat.
8. Verkaveling VK01_046/2 op naam van Blanckaert Johan gelegen in de Vaubanstraat 77.
9. Verkaveling VK01_048/1 op naam van Talpe - De Witte gelegen in de Vaubanstraat
10. Verkaveling VK01_048/2 op naam van Talpe - De Witte in de Vaubanstraat.

Gedetailleerd overzicht van verkavelingen en verkavelingsakkoorden gelegen binnen het plangebied RUP Kasteelwijk:

1. Verkaveling VK01_001/1 op naam van Mistiaen André gelegen in de Rolleweg.
   Deze verkaveling werd op 30 december 1950 geweigerd door het bestuur AROL.
2. Verkaveling VK01_003/1 op naam van Blondeel gelegen langs de Meenseweg.
   Het betreft hier een verkavelingsakkoord van 3 juli 1954.
   Gezien verkavelingsakkoorden niet gelijk te stellen zijn aan een goedgekeurde verkaveling, is dit verkavelingsakkoord vervalllen.

3. Verkaveling VK01_007/1 op naam van Denaeghel & Fiers gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd geweigerd door het bestuur AROL op 26 juli 1956.

   Verkaveling VK01_007/2 op naam van Denaeghel & Fiers gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd geweigerd door het bestuur AROL op 11 april 1957.
4. Verkaveling VK01_011/1 op naam van Breyne-Devos gelegen in de Gildenstraat.
   Het betreft hier een verkavelingsakkoord van 12 februari 1960.
   Gezien verkavelingsakkoorden niet gelijk te stellen zijn aan een goedgekeurde verkaveling, is dit verkavelingsakkoord vervalllen.
5. Verkaveling VK01_014/1 op naam van St.-Josephklooster vzw gelegen in de Rolleweg. Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 13 juni 1963.
   De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Hoornwerk dd. 18.12.1975 zijn er van toepassing.
   Gezien deze voorschriften achterhaald zijn en het RUP Kasteelwijk de bedoeling heeft om het BPA Hoornwerk op te heffen, **wordt deze verkaveling opgeheven**.
6. Verkaveling VK01_024/1 op naam van Demeyere, Catry en Roex gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 20 januari 1967 en vervolgens geschorst op 17 februari 1967 door het bestuur AROL omdat de verkaveling niet in overeenstemming was met het vigerende BPA Kasteelwijk dd. 12.11.1962.
   Deze verkaveling werd door het College van Burgemeester en Schepenen op datum van 2 maart 1967 ingetrokken.

   Verkaveling VK01_024/2 op naam van familie Bourgeois, Gruwez en Lemahieu gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd geweigerd door het bestuur AROL op 15 december 1975.

7. Verkaveling VK01_028/1 op naam van Verschaeve gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 21 april 1967. Gezien deze verkaveling nooit uigevoerd werd, werd ze door het College van Burgemeester en Schepenen bij proces-verbaal van 8 juni 1972 als vervallen verklaard.

   Verkaveling VK01_028/2 op naam van Samson Wilfried gelegen in de Rolleweg.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 9 mei 1974.
   Het betreft 2 bebouwde loten waarop de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Hoornwerk dd. 18.12.795 van toepassing zijn. Gezien deze voorschriften achterhaald zijn en het RUP Kasteelwijk de bedoeling heeft om het BPA Hoornwerk op te heffen, **wordt deze verkaveling opgeheven.**
8. Verkaveling VK01_039/1 op naam van Imbo-West gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 21 augustus 1980.

   Verkaveling VK01_039/2 op naam van Imbo-West gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 6 september 1984.
   Het betreft een verkaveling bestaande uit 23 kavels.
   De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk dd. 20.06.1984 zijn er van toepassing.
   Het BPA Kasteelwijk van 1984 werd volledig werd herzien door het BPA Kasteelwijk van 1992. Gezien het RUP dit BPA opheft en bijgevolg ook de stedenbouwkundige voorschriften aangepast, **wordt deze verkaveling opgeheven.**

   Verkaveling VK01_039/3 op naam van Mottrie Benoit gelegen in de Vaubanstraat.
   Het betreft een verkavelingswijziging voor lot 2 van de VK01_039/2. Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 6 april 1998. De

wijziging behelst een uitbreiding van de bouwzone en een aantal wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften, i.c. max. bezettingspercentage van 300m², een max. bouwdiepte van 25m², een dakhelling tussen de 25° en de 55°.
Gezien deze stedenbouwkundige voorschriften strenger zijn dan deze van het voorontwerp RUP Kasteelwijk, **wordt deze verkaveling opgeheven**.

9. Verkaveling VK01_041/1 op naam van Artopex bvba gelegen in de Ambachtenstraat.
Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 24 maart 1983. Het betreft een verkaveling van 9 bebouwbare kavels en 5 kavels die als achtergrond zijn ingetekend. Samenvoeging van loten 2 en 3 en de loten 4 en 5 is er toegelaten.
De stedenbouwkundige voorschriften van BPA Hoornwerk dd. 18.12.1975 zijn er van toepassing.
Deze voorschriften zijn achterhaald en het RUP Kasteelwijk heeft de bedoeling om het BPA Hoornwerk op te heffen. Bovendien blijkt een projectie van de kadastrale situatie, de plangegevens van het BPA en van de verkaveling, dat noch de wegenis, noch de bouwzones overeenstemmen met de zones van het BPA. **Deze verkaveling wordt opgeheven**.

Verkaveling VK01_041/2 op naam van Artopex bvba gelegen in de Ambachtenstraat.
Het betreft een verkavelingswijziging van de VK01_041/1. Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd door het College van Burgemeester op 5 mei 1983.
De wijziging behelst o.a. een wijziging van de perceelsgrenzen van kavel 8 en 9 van de verkaveling VK01_041/1..

De stedenbouwkundige voorschriften van BPA Hoornwerk dd. 18.12.1975 zijn er van toepassing.
Bovendien blijkt een projectie van de kadastrale situatie, de plangegevens van het BPA en van de verkaveling, dat noch de wegenis, noch de bouwzones overeenstemmen met de zones van het BPA. **Deze verkaveling wordt opgeheven**.
Op lot 9 is ook een bouwmisdrijf van toepassing (zie hieronder).

10. Verkaveling VK01_046/1 op naam van Artopex nv gelegen in de Vaubanstraat.
Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 10 mei 1993. Het betreft een verkaveling van 8 kavels waarop de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk dd. 21.09.1992 van toepassing zijn. Finaal zijn kavels 1 en 2 en de kavels 8 en 7 samengevoegd zodat de verkaveling op heden uit 5 bebouwde loten bestaat.
Deze verkaveling maakt deel uit van zone 2 van het ontwerp RUP Kasteelwijk.
Gezien de stedenbouwkundige voorschriften enigszins soepeler zijn opgenomen in het voorontwerp RUP, **wordt deze verkaveling opgeheven**.

Verkaveling VK01_046/2 op naam van Blanckaert Johan gelegen in de Vaubanstraat 77. Het betreft een verkavelingswijziging voor de stedenbouwkundige voorschriften van lot 5 van de VK01_046/1. Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 27 juni 2005.
De wijziging behelst de max. toegelaten oppervlakte van alle bijgebouwen die van 30m² naar 80m² wordt gebracht. Deze wijziging werd goedgekeurd omdat lot 5 hier een oppervlakte van 1.800m² heeft en de bezettingsgraad als meer dan aanvaardbaar werd geacht.
De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk dd. 21.09.1992 stellen een max. terreinbezetting van 250m² indien als open bebouwing is opgevat waartegenover het ontwerp RUP Kasteelwijk een max. bezettingspercentage van 50% oplegt.
Deze verkaveling wordt opgeheven.

11. Verkaveling VK01_048/1 op naam van Talpe - De Witte gelegen in de Vaubanstraat en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 18 juni 2001.
Het betreft een verkaveling van 4 kavels die nog niet bebouwd zijn.
Deze verkaveling wordt opgeheven.
In de bouwvrije voortuinstrook van kavel 2 bevindt zich een carport (garage). Deze werd vergund vóór de goedkeuring van de verkaveling op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk van 1984 en in toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve dd. 13.01.1983.
De carport werd opgetrokken aanpalend aan een bestaand bijgebouw van de buur langs de private weg die de Vaubanstraat verbindt met de Meenseweg 78.

Verkaveling VK01_048/2 op naam van Talpe - De Witte in de Vaubanstraat.

Het betreft een verkavelingswijziging voor het wijzigen van de perceelsgrenzen van lot 2 van de VK01_048/1. In het bijzonder wordt een deel van het perceel Meenseweg 78 afgesplitst en mee opgenomen in lot 2.
Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 4 oktober 2004
Onderzoek leert ons dat een deel van de bijgebouwen zijn gesloopt op het perceel Meenseweg 78 waardoor de indertijd vergunde aanpalende carport, losstaand komt te staan en een storend element vormt in het open karakter van de residentiële verkaveling. **Deze verkaveling wordt opgeheven.**

Gekende bouwmisdrijven binnen het plangebied RUP Kasteelwijk.

Binnen de verkaveling VK01_041/2 op naam van Artopex bvba gelegen in de Ambachtenstraat en goedgekeurd door het College van Burgemeester op 5 mei 1983, berust op lot 9 een bouwmisdrijf.

Door het College van Burgemeester en Schepenen werd op 23.09.2002 vergunning verleend voor het plaatsen van een carport met fietsenberging (dossier 2002/493).
Gezien de feitelijke vergunningsaanvraag afwijkt van de voorschriften van de verkaveling/BPA, moest in principe een vraag tot afwijking aangevraagd worden aan de Gemachtigde Ambtenaar.
Dit werd evenwel niet gedaan zodat er op zich een procedurefout werd gemaakt door de stad Ieper en er een onrechtmatig verkregen vergunning werd overgemaakt.
De Gemachtigde Ambtenaar heeft geen toepassing gemaakt van zijn schorsingsrecht.
Er werd geen beroep ingesteld door derden bij de Raad van State.
De carport werd finaal uitgevoerd conform de afgeleverde vergunning 2002/493 van de stad Ieper.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zitting van 17 maart 2003 een besluit opgemaakt tot intrekking van de stedenbouwkundige 2002/493.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Nota 'Sport en Recreatiezone Kasteelwijk'
Bijlage 2: Inrichtingsplan zuidelijk gedeelte sportvelden (gedeelte uitbreiding)
Bijlage 3: Advies AWV dd 3 11 2005
Bijlage 4: Advies Toerisme Vlaanderen
Bijlage 5: Advies Monumenten en Landschappen
Bijlage 6: Advies Gecoro
Bijlage 7: Verslag van de plenaire vergadering dd. 8 11 2005
Bijlage 8: Op te heffen verkavelingen en bouwmisdrijven
Bijlage 9: Eindadvies Gecoro dd. 14 11 2006

Sport en recreatiezone Kasteelwijk

1. planningscontext

Toetsing uitvoeringsplan RUP Kasteelwijk - selectie

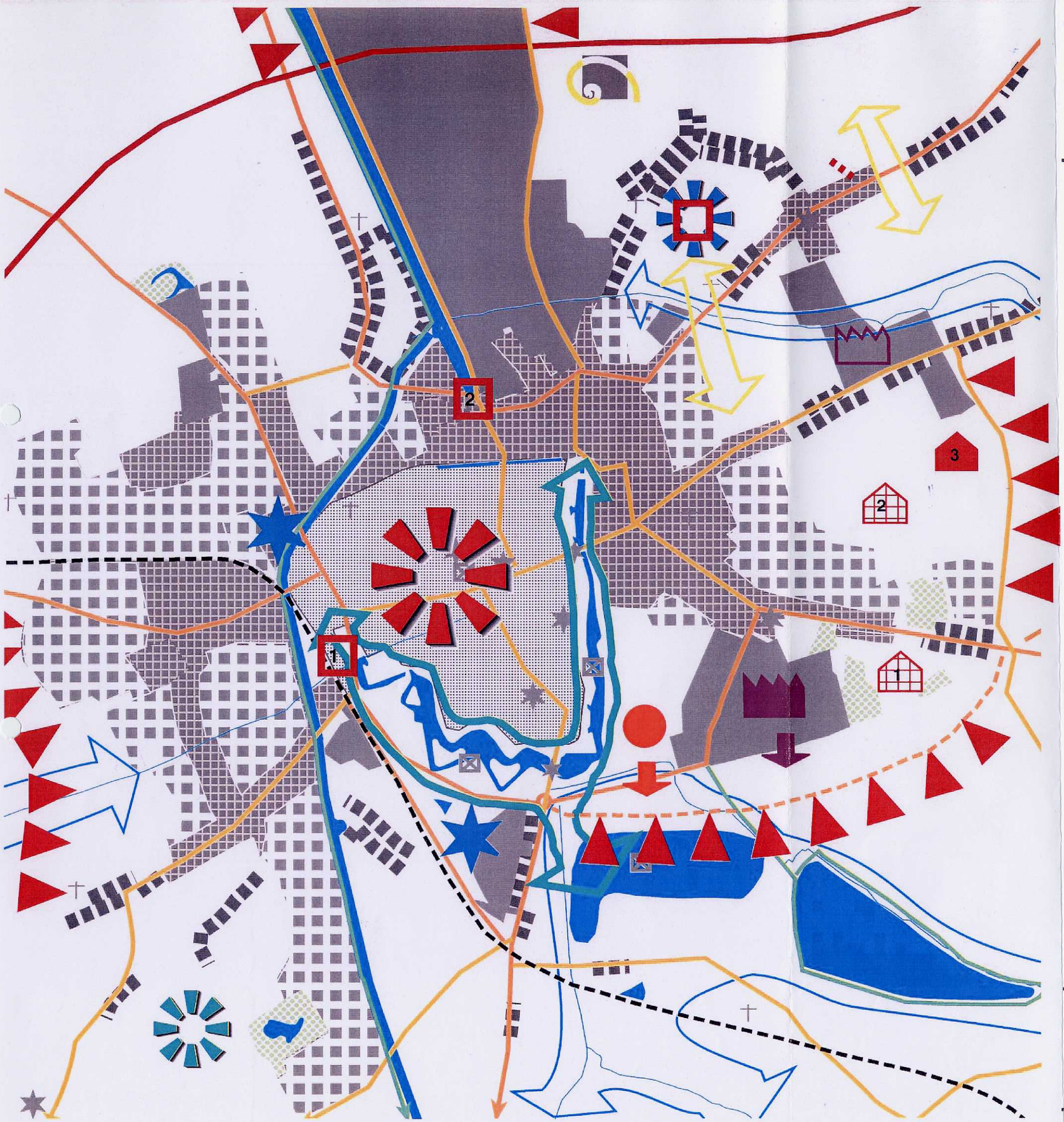
KAART 1 : RUP KASTEELWIJK - BESTEMMINGSPLAN

centrum
Ieper werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Ondanks de vaststelling dat het stedelijk gebied van Ieper als goed uitgerust wordt beoordeeld, wordt tot doel gesteld het voorzieningenniveau van Ieper op te trekken. Deze uitdaging situeert zich op twee vlakken. Enerzijds wordt de verruiming van het winkel- en dienstenaanbod nagestreefd. Anderzijds wordt ruimte geboden voor stedelijke voorzieningen die zich op het publieke terrein situeren. Naast de commerciële functie heeft het stedelijke gebied ook de taak voorzieningen te treffen inzake gezondheidszorg, cultuur, sport- en recreatie, administratieve diensten (gerecht, veiligheid, stadsadministratie, …) onderwijs, jeugdwerk, seniorenwerk,…

Recreatiezone
Ten aanzien van de vrijetijdsbeoefening -al dan niet in clubverband- wordt het aanbod vanwege de stedelijke sportdienst zo veel mogelijk gecentraliseerd op de site van de Kasteelwijk. Bijkomende openluchtinfrastructuur wordt aldaar voorzien. De uitbreiding kadert in de ruimtelijke ontwikkeling van het stedelijk gebied. De zone die direct aansluit bij de stadskern, wordt bereikbaar vanuit het noorden en het oosten. Een directe verbinding met de binnenstad wordt voorzien door de realisatie van een brug over de Vesten waardoor de schooljeugd, fietsers en voetgangers de zone vlug kunnen bereiken en het gebruik van de wagen of bus voor hen niet langer noodzakelijk is. Door de realisatie van de Zuiderring wordt het gebied ten noorden ervan opgenomen in het kleinstedelijk gebied en bestemd als dagrecreatiezone, industriegebied en woongebied.

Wegen en vrije ruimten
Bestemming
Onderhavige zone is bedoeld als bestendiging van de huidige wegenisinfrastructuur. De bestaande wegenis (J. Picanollaan) wordt na realisatie van de zuidelijke omleidingsweg gedeeltelijk opgegeven; gedeelten kunnen behouden blijven i.f.v. de ontsluiting van de sportzone en de bijhorende parkeerplaatsen; Het **doorgaand verkeer** wordt in elk geval **geweerd**.
inrichtingsvoorschriften
Hoofdprincipe binnen onderhavige zone is de **verblijfsfunctie**. **Ontsluiting** gekoppeld aan de **veiligheid** van de **zwakke weggebruiker** staan voorop. Menging van de vervoersmodi staat voorop.

Wegen voor langzaam verkeer
bestemming
Onderhavige zone is bedoeld voor het behoud van en de verlenging van de bestaande doorsteken voor traag verkeer.
Inrichtingsvoorschriften
Volgende principes staan voorop :
• een aansluiting van de Menensteenweg naar de Leopold III laan en het stadscentrum



GRS IEPER

RICHTINGGEVEND GEDEELTE

Gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Ieper

Kaartnummer : 2

Legende

- kernbebouwing
- (recente) verkaveling
- lintbebouwing
- historisch stadscentrum Ieper
- bedrijventerreinen
- waterloop
- militair kerkhof
- beelddrager
- markante plek
- realisatie woonuitbreidingsgebied korte termijn
- realisatie woonuitbreidingsgebied middellange termijn
- zoekzone nieuwe woongelegendheid lange termijn
- harde grens stedelijk gebied
- behoud en versterking centrumfuncties (commercieel, cultureel, toeristisch, diensten, overige voorzieningen)
- strategisch project stationsomgeving
- strategisch project binnenhaven
- uitbreiding ziekenhuiscampus strategisch project
- bundeling grootwinkelbedrijven
- ontwikkeling Flanders Language Valley
- uitbreiding bedrijventerrein
- uitbreiding recreatie
- beekvallei als landschappelijk, natuurlijke en/of ecologische as
- te vrijwaren en te versterken natuurlijke structuur
- te vrijwaren open ruimtecorridor
- verzamel- en verbindingsweg op Vlaams niveau
- verbindings- en invalsweg op (boven-) lokaal niveau
- verbindings- en invalsweg op (boven-) lokaal niveau aan te legge
- lokale weg
- te vrijwaren en te versterken fiets- en wandelas
- speelbos (9 ha)
- te vrijwaren kasteelpark
- oplossen problematiek veilige verbinding Ieper - Veurne

500m

Opdrachtgever : **Stad Ieper**

Opdrachthouder : **WVI**

Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge
Tel. 050/36 71 71 Fax. 050/35 68 49

Datum : 16 juni 1999 aangepast december 1999

• een gedeelte verkeersluw maken van de Leopold III laan
• een verbinding realiseren tussen de Vaubanstraat (wijk) en de sportzone

ontsluiting voor langzaam verkeer
De plaats van de ontsluitingspunten is indicatief aangegeven. Dit wil zeggen dat indien daardoor een beter ontsluitingssysteem ontworpen kan worden, de plaats verschoven kan worden t.o.v. de pijlaanduiding. De grootorde van de verschuiving dient in verhouding te zijn tot de belangrijkheid van de ontsluiting.
Uitgangspunt is de verbinding tot stand te brengen met de wallen en het stadscentrum van Ieper.

KAART 2 Gewenste ruimtelijke structuur stedelijk gebied – GRS – Richtinggevend gedeelte

2. verkeerskundige omschrijving / Mobiliteitsprofiel

A. effecten op verkeer en vervoer (huidige en toekomstige situatie)

A. Parkeren

Hoeveel parkeerplaatsen – hoe te bereiken?

Huidige situatie

Een 200 tal parkeerplaatsen sporthallen / zwembad
Op het eerste gedeelte van de parking sporthal zijn er 3 parkeerplaatsen voor bussen met beperking van maandag tot en met vrijdag tussen 8 uur en 17 uur - te bereiken via Leopold III laan, vanuit beide richtingen

Toekomstige situatie

- Een 200 tal parkeerplaatsen sporthallen / zwembad
Op het eerste gedeelte van de parking sporthal zijn er 3 parkeerplaatsen voor bussen met beperking van maandag tot en met vrijdag tussen 8 uur en 17 uur - te bereiken via Leopold III laan, vanuit beide richtingen

- KVK terreinen 136 + 77 + 44 + 60 = 317 + 4 bussen parkeerplaatsen te realiseren.
De parkeerplaatsen zijn te bereiken via de Zuiderring (komende van snelweg), er is een in en uitrit in de Karel Steverlyncklaan (er dient er wel over gewaakt te worden dat er geen conflicten zijn tijdens het dwarsen van het fietspad) en 6 in en uitritten in de Jaime Picanollaan. (eventueel verplichte fietssuggestiestrook langs kant sporthal om conflicten te voorkomen tussen de fietsers en de wagens)

Indien de situatie blijft zoals die nu is zou dit niet alleen een groot aantal parkeerplaatszoekend en doorgaand verkeer genereren in de woonwijk in dit gebied (Vaubanstraat, Gildenstraat, …) en dus een aanzienlijk negatief effect hebben op de verkeersleefbaarheid. Het zou ook een grote invloed hebben op de verkeersveiligheid, bij evenementen zal hier veel (zoekend) autoverkeer gegenereerd worden, de zone dient ontworpen te worden in teken van de zwakke weggebruiker, de voetgangers en fietsers komende van de Vestingen, de fietsers en voetgangers komende van het centrum dienen hier zich op een veilige manier te kunnen voortbewegen.
Ook dient er rekening gehouden te worden met het jeugdstadion, de veiligheid van de kinderen dient gewaarborgd te worden. Indien de Leopold III laan zou onderbroken worden zou dit tevens ten gunste zijn van de veiligheid van de kinderen.

Indien er een onderbreking wordt gerealiseerd in de Leopold III laan ter hoogte van de voetgangersbrug dienen de wagens en de bussen bij het verlaten van één van de parkings in deze site, via de Jaime Picanollaan de Zuiderring op te rijden.

ontsluiting van het terrein (**bereikbaarheid** publieke functies) via de verschillende modi

huidige bereikbaarheid

- sporthal en zwembad, skatepark :
wagen : bereikbaar vanuit de beide richtingen van de Leopold III laan.
Fiets : via Vestingen, Zuiderring, Leopold III laan, Jaime Picanollaan,
Te voet : via Vestingen, Voetgangersbrug (ontsluiting deel centrum), Leopold III laan,

- atletiekpiste via Kanteelpad of via Leopold III laan
- Ontwerp KVK
fiets: via Vestingen, Zuiderring, Jaime Picanollaan, Leopold III laan
te voet : via Vestingen, Voetgangersbrug (ontsluiting deel centrum), Leopold III laan,

- jeugdstadion / fuifzaal in aanbouw
wagen : bereikbaar via de K. Steverlyncklaan (1 in en uitrit) en via de Jaime Picanollaan (6 in en uitritten) – bedoeling parkeren op de voorziene parkeergelegenheden Jaime Picannollaan en de Leopold III laan thv sporthal / zwembad. Er dient over gewaakt te worden dat wagens die geen bestemming hebben in de Leopold III laan, deze ook niet meer inrijden via de kant Menenpoort en erna een rechtsomkeer maken na het afzetten van de passagiers. Dit indien er gekozen wordt voor een functie als een lokale ontsluitingsweg
fiets: via Vestingen, Zuiderring, Jaime Picanollaan, Leopold III laan
te voet : via Vestingen, Voetgangersbrug (ontsluiting deel centrum), Leopold III laan,

Verkeersgeneratie van deze activiteit

Bestaande toestand
De huidige sport en recreatievoorzieningen generen op zich al heel wat verkeer, vooral na de werk/schooluren zijn de meeste parkeerplaatsen bezet. Er is een voortdurende op en afrit van wagens naar de sporthallen, zwembad ...

Een dergelijke site genereert ook heel wat fietsverkeer, er wordt opgemerkt dat de buitenvestingen frequent gebruikt worden. Veel fietsers steken over ter hoogte van de inrit naar het zwembad.

Overdag komen er heel wat schoolbussen die momenteel parkeren op het eerste gedeelte van de parking sporthal. Er zijn 3 parkeerplaatsen voor bussen met beperking van maandag tot en met vrijdag tussen 8 uur en 17 uur - te bereiken via Leopold III laan, vanuit beide richtingen

Voetgangers: de huidige infrastructuur voor voetgangers is niet optimaal, aan de bebouwde zijde zijn de voetpaden niet overal even breed, en soms in minder goede toestand. Aan de overzijde loopt men in het gras, tot aan de verharding van het Vestingpad.

Tijdens de periode voor, tijdens en tot na de Last Post parkeren in de aanzet Leopold III laan ook een twee tot drietal toeristenbussen die er blijven tijdens de Last Post. Bewoners die de Blekeriestraat willen uitrijden hebben door deze bussen een verminderde zichtbaarheid op het verkeer in de Leopold III laan. Deze bussen komen de veiligheid van de zwakke weggebruikers ook niet ten goede. Het weggabariet van de Leopold III laan is niet ontworpen voor het parkeren / manoeuvreren van dergelijke bussen.

Personen die kinderen afzetten aan het jeugdstadion / speelpleinwerking die binnenkort wordt uitgebreid met een fuifzaal stationeren momenteel tot vlak voor de ingang en zetten dan de passagiers af om vervolgens terug door te rijden.

Toekomstige toestand
De site met de huidige voorzieningen genereert al een maximum aantal verkeer voor het huidige karakter van de weg en de huidige infrastructurele inrichting van de weg. Het aantal gemotoriseerd verkeer die nu via de Leopold III laan in beide richtingen het sportcentrum aandoet is nu al van dergelijk groot aantal dat wanneer er nog meer gemotoriseerd verkeer gegenereerd wordt de verkeersleefbaarheid van de omwonenden en de veiligheid van de zwakke weggebruiker in het gedrang komt. Een onderbreking in de Leopold III laan wordt in deze context nodig, zo wordt doorgaand en/of parkeerplaatszoekend verkeer vermeden

Een fuifzaal op zich genereert bij een evenement een toestroom van gemotoriseerd verkeer. Het zal de bedoeling zijn dat er op de nabijgelegen parkeervoorzieningen bij het zwembad en de KVK voetbalvelden geparkeerd wordt en er gewandeld wordt naar de fuifzaal.

Er dient over gewaakt worden dat de bewoners van de Leopold III laan en de nabijgelegen wijken zijnde Gildenstraat, Vaubanwijk geen overlast krijgen van nachtelijk parkeerplaats zoekend verkeer. Er dient over gewaakt worden dat de Vaubanstraat niet overstelpt wordt met sluipverkeer oftewel in de vorm van parkeren oftewel in de vorm van wagens die de Vaubanstraat gebruiken als binnenweg naar de Karel Steverlyncklaan om zo terug naar de KVK parkings te geraken.

Bij de KVK voetbalvelden zijn er 317 parkeerplaatsen voor wagens en 4 parkeerplaatsen voor bussen voorzien. Bij een voetbalmatch is voorzien dat deze zeker allemaal bezet zullen zijn.

Deze twee publiekstrekkende functies zullen door het groot aantal gemotoriseerd verkeer die ze generen uit beide richtingen (zoals de huidige toestand toelaat) van de Leopold III laan op zich al weinig ruimte overlaten voor de zwakke weggebruiker.

Indien er voor zou geopteerd worden om van de Leopold III laan een lokale weg met louter bestemmingsverkeer (=profiel van een lokale ontsluitingsweg) te maken wordt kan een volledige menging van de diverse verkeerssoorten vooropgesteld worden. (zoals vooropgesteld in de beleidsplannen). Een 'knip' kan gemaakt worden ter hoogte van de voetgangersbrug omwille van het feit dat zo de looplijn voetgangersbrug (verbinding zuidelijk deel centrum) beschermd wordt. Ook wordt er zo vermeden dat verkeer dat per ongeluk toch de Leopold III laan inrijdt geen rechtsomkeer maakt ter hoogte van de voetgangersbrug die één van de belangrijkste aansluitingen komt met de zone voor de zwakke weggebruiker. Een mening van verkeerssoorten kan vooropgesteld worden, bijgevolg worden perfecte voetpaden minder belangrijk.

Indien deze optie weerhouden wordt dient er ook nagedacht worden over de parkeerplaatsen langs de Leopold III laan, wordt hier bewonersparkeren een mogelijkheid (wel rekening gehouden met het feit dat enkele mensen een garage palend aan de woning hebben). De parkeerplaatsen langs de Leopold III laan (gedeelte jeugdstadion tot Jaime Picanollaan) kunnen geschrapt worden. Dit komt alleen de verkeersveiligheid voor de zwakke weggebruikers ten goede. Er dient een mening van verkeerssoorten mogelijk te zijn. indien deze parkeerplaatsen wegvallen is dit al een conflictsituatie uitschakelen. Er dient wel nagedacht worden over het inplanten van een Kiss and Ride zone waar nodig. (zie verder)

Oversteekbaarheid
Volgens persoonlijke inschatting is de oversteekbaarheid nu tamelijk goed. (metingen ontbreken). Prognose van de oversteekbaarheid indien de fuifzaal en de KVK gerealiseerd wordt en de Leopold III laan bereikbaar blijft in de twee richtingen : enkel in te schatten : een ruw geschatte 500 parkeerplaatsen die te bereiken zijn vanuit de twee richtingen is natuurlijk niet bevorderlijk voor de oversteekbaarheid van de zwakke weggebruiker.

Jeugdstadion / speelpleinwerking/ fuifzaal
Wagens die kort willen stationeren om (kleine) kinderen voor 1 van deze 3 activiteiten af te zetten dienen de mogelijkheid daartoe nog te hebben. Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat het niet altijd haalbaar is om kleine kindjes te laten wandelen (met of zonder begeleiding) naar de speelpleinwerking. Vanuit een ideaal oogpunt kan gesteld worden dat er kan geparkeerd worden op de parkeerplaatsen van het zwembad / sporthal.

De realiteit leert dat men zal rijden tot aan de ingang van het jeugdstadion, de kinderen afzetten en een rechtsomkeer zal maken. Er kan ter hoogte van de laatste langsparkeervakken (kunnen worden voorbehouden 5 minuten parkeren) een Kiss and Ride plaats voorzien worden die het ook toelaat om op deze plaats een rechtsomkeer te maken. Op deze manier wordt niet alleen voorkomen dat mensen een rechtsomkeer maken ter hoogte van de ingang fuifzaal / speelplein.

Toeristenbussen
Indien geopteerd wordt voor een 'knip' in de Leopold III laan moet er een nieuwe locatie voor deze bussen gevonden te worden om tijdelijk te parkeren tijdens de Last Post. Het zou volledig stroken met een inrichting als lokale ontsluitingsweg met enkel bestemmingsverkeer + in het teken van de zwakke weggebruiker als deze bussen hier nog toegelaten worden. Ook uit het oogpunt van de omwonenden en de Ieperse bezoekers van deze recreatiesite dient vooral het stadsbestuur te voldoen aan deze vereisten en de nodige maatregelen te treffen.
De vooropgestelde functie in de beleidsplannen is één reden om een nieuwe locatie voor deze bussen te kiezen. Een andere reden is dat weggabariet van de Leopold III laan er zich niet toe leent om dergelijke bussen te laten parkeren en te laten manoeuvreren.
(buitendraaicirkel bussen 12 m)
Waar dan wel naartoe met deze bussen?
De mogelijkheid dient nagegaan te worden of de bussen kunnen geparkeerd worden in de Frenchlaan. (tegen Menenpoort) In de Frenchlaan kan er dwars (of schuin) geparkeerd worden door het autoverkeer op de weg (rechterkant komende van Meenseweg). Er kan een afbakening langsheen de weg gebeuren voor een tweetal bussen (waar men dwars kan parkeren als personenwagen tijdens de uren buiten de Last Post). Er kan een soortgelijk reglement opgemaakt worden als voor de bussen die momenteel parkeren bij de sporthal (zie reglement Leopold III laan in bijlage). Er kan uitgegaan worden van het feit dat men er met de personenwagen op mag parkeren uitgezonderd vb van 19.30 tot 20.30 uur.
Bijkomende problematiek van de Engelse bussen is dat de passagiers uitstappen langs de linkerkant (bij ons dus op de rijweg). Indien in de Frenchlaan geopteerd wordt voor dwars of schuinparkeren wordt er zo tegelijkertijd een bufferzone gecreëerd voor de afstappende passagiers. (bussen parkeren binnen vastgelegde uren dwars).

Na de Last Post kunnen de bussen het centrum verlaten via de R. Kiplingstraat om dan via de Basculestraat zo de Meenseweg te bereiken ofwel kan men het centrum inrijden via de Menenpoort.

De Frenchlaan is opgenomen in het Provinciaal functioneel fietsroutenetwerk, zo kunnen er subsidies bekomen worden bij een eventuele herinrichting.

2. Doorstromingsanalyse

Verkeerstellingen Vaubanwijk
Uit de recente verkeerstellingen Vaubanstraat uitgevoerd op weekbasis donderdag 30/06 tot en met donderdag 6/7/2005 blijkt dat er momenteel geen echt grote verkeersdruk van niet bestemmingsverkeer is in de Vaubanstraat. (zie bijlage)

In de stedelijke verkeerscommissie d.d. 1 maart 2006 werd voor de Vaubanstraat het hiernavolgende beslist: Er dient voor de Vaubanstraat éénrichtingsverkeer overwogen te worden, o.a. in functie van het parkeren. De Leopold III-laan naar boven toe richting Vaubanstraat wordt niet afgesloten.

Gildenstraat

De parkeerdruk in de Gildenstraat stijgt bij evenementen in Ieper. In deze straat is het toegelaten om aan weerszijden te parkeren. Bij verhoogde parkeerdruk waarbij beide kanten van de straat worden volzet wordt het moeilijk om te kruisen. Om deze redenen werd door een bewoner gevraagd om er halfmaandelijks parkeren in te voeren om het probleem van het kruisen op te lossen. Nu wordt er soms door een van de kruisende voertuigen eerst terug achterwaarts worden gereden alvorens te kunnen kruisen. De Gildenstraat heeft ook overlast van de geparkeerde bussen.
Momenteel wordt er nagegaan welke opstelling naar parkeren het beste lijkt: ofwel parkeerverbod langs één zijde ofwel alternerend parkeren involgens het advies van de stedelijke verkeerscommissie in zitting van december 2005.

Leopold III laan
Tellingen ontbreken
Congesties : Persoonlijke veronderstelling : geen congesties noch doorstromingsproblemen.

knelpuntenanalyse autoverkeer
Belasting op het wegennet, conflictsituaties

Door een fuifzaal en voetbalvelden met de bijhorende extra 317 parkeerplaatsen te voorzien wordt deze site extra belast. Er dient voorzien te worden dat de aanpalende wijken hier geen bijkomende overlast krijgen. Daartoe dienen de nodige aanpassingen uitgewerkt worden anders kan een dergelijke grote verkeersafwikkeling nefast zijn voor de leefbaarheid.

Leopold III Laan
Autoverkeer dat op en afrijdt naar de verschillende publiekstrekkende functies van de Leopold III laan heeft natuurlijk een weerslag op de objectieve en subjectieve veiligheid van de zwakke weggebruiker. Het aantal plaatsen waar er op en afgereden wordt dient beperkt te worden. Indien het verkeer vanuit beide richtingen van de Leopold III laan de parkingen kan blijven aandoen kunnen de nieuwe voorziene functies zorgen voor een nog groter conflictenrisico.

Waar naartoe met de toeristenbussen die zich momenteel parkeren in de aanzet Leopold III laan nabij de Menenpoort. Indien geopteerd wordt voor een 'knip' in de Leopold III laan mogen de toeristenbussen niet uit het oog verloren worden.

KMO Rijselsepoort
De KMO zone Rijselpoort genereert een behoorlijk aantal autoverkeer komende van de Zuiderring, de Oudstrijderslaan, de Rijselsestraat of de Rijselseweg. Het verkeer dat vanuit de Rijselseweg het winkelcentrum verlaat komt heeft veelal problemen om aan te sluiten op het rond punt.

Rond punt Rijselsepoort
Tijdens de spitsuren kan het rond punt de grote aantallen wagens nu al niet aan. Een voorwaarde om een goed rond punt met vlotte circulatie te verkrijgen is ondermeer een evenwaardig aantal verkeer komende van de 4 armen. Dit is het ogenblik niet het geval.

Knelpuntenanalyse fietsers - voetgangers
Doortstroming en oversteekbaarheid voor de zwakke weggebruiker dient prioritair worden gesteld.

Er dient over gewaakt te worden dat er geen overbodige conflicten zijn tussen de wagens die de bestaande parking sporthal/zwembad aandoen en het fietsverkeer Leopold III laan.

SCHOOLFIETSROUTEKAART IEPER:
ANALYSEKAART: DETAIL

13/02/20

Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - sectie mobilit

SCHOOLFIETSROUTEKAART IEPER:
ANALYSEKAART

13/02/20

Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - sectie mobiliti

Dit geldt eveneens voor de voorziene in en uitrit aan de Karel Steverlycklaan van de te creëren KVK parking. Deze uitrit kruist het fietspad. Indien de fietsstrook aan de overzijde van de te creëren parking in de Jaime Picanollaan verplicht dient gebruikt te worden in de twee richtingen zijn er geen conflicten met de in en uitritten van deze parking.

fietsroutenetwerken KAART 3 – SCHOOLFIETSROUTEKAART

schoolfietsroute
Er is een kaart opgemaakt met daarop de lokale en bovenlokale fietsroutenetwerken en de te mijden straten. Op basis van deze kaart worden de schoolfietsroutes uitgetekend.

Belangrijk in ons project is de geselecteerde fietsroute vanuit Zillebeke / Hollebeke : Zillebekevijver, onder Zuiderring, Kasteelpad, Leopold III laan en verder : richting College : brug over de Kasteelgracht, Bollingstraat, Kasteelgracht, Rijkeklarenstraat, Bukkerstraat, Goudenpoortstraat (Immaculata); Vestingen volgen tot Eiland, Esplanade, Collaertplein, Maloulaan (lyceum, TIHF); verder langs Capronstraat, Scholierenpad, Augustijnenstraat (VTI); Maarschalk Haighlaan, Plumerlaan (Middenschool)

Provinciaal Functionele fietsroutenetwerk
Volgende straten maken deel uit van het Provinciaal functioneel fietsroutenetwerk
Jaime Picanollaan
Karel Steverlyncklaan
Frenchlaan
Meenseweg
Bij herinrichting o.a. naar fietsvoorzieningen toe kunnen door de provincie subsidies bekomen worden.

Looplijnen, voetgangerswegen
In het bestemmingsplan van het voorontwerp RUP Kasteelwijk staan er 3 looplijnen geselecteerd voor de recreatiezone

- de voetgangersbrug verbindt het stadscentrum met het sport en recreatiedomein en Zillebeke vijver (geselecteerd als voetgangersas in het beleidsplan mobiliteitsplan)
- een voetverbinding met de Vaubanwijk
- het kanteelpad

Vanuit het noordelijke centrum kan de recreatiezone voor fietsers en voetgangers bereikt worden via de Leopold III laan.

oversteekbaarheid
Door het ontbreken van onderzoek kan er enkel op persoonlijke beperkte kennis van de huidige situatie ingeschat worden dat er momenteel geen grote oversteektijden zijn voor voetgangers en fietsers.

Indien de Leopold III laan ter hoogte van de voetgangersbrug wordt onderbroken voor autoverkeer kan dit alleen een gunstiger invloed hebben op de oversteekbaarheid van de Leopold III laan.

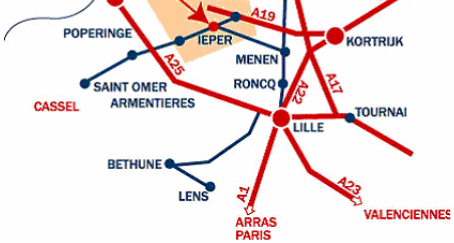
B. Compatibiliteit mobiliteitsplan - actieplan

Voortgangsrapport – goedgekeurd GBS februari 2006
Actie 112 : afsluiten Leopold III Laan omgevingswerken
Uitvoering voorzien 2006/2007 ten bedrage van 1.396.225 €

koppeling mobiliteitsplan
Parkeerdruk - beleidsplan
In het parkeerbeleid dient een evenwicht uitgebouwd te worden enerzijds tussen het behoud en het versterken van de bereikbaarheid van de stadskern en anderzijds het verkeersluw houden van het centrum.
Het parkeerbeleid gaat uit van een standstill principe in de stad. In principe kunnen door de nieuwe parkeerplaatsen voorzien op de parking KVK parkeerplaatsen verdwijnen in het effectieve stadscentrum om dit stand still principe na te leven. Dit alles in het kader van een leefbare stadskern.

Concreet werd volgende maatregel weerhouden in het mobiliteitsplan in relatie met ons projectgebied:
Er kan een mogelijkheid gecreëerd worden om de randparking KMO zone aan te leggen (opgenomen beleidsplan), via de Vestingen en de voetgangersbrug wordt de recreatiezone bereikt.

KAART 4 – WEGCATEGORISERING MOBILITEITSPLAN - BELEIDSPLAN



g

Oostende, Brugge , Roeselare : volg de A17 tot Wevelgem, dan A19 richting Ieper .Afrit n° 4 Zonnebeke-Zillebeke-Ieper, aan het einde linksaf , aan het rond punt Zuiderring N37b volgen, volgend rond punt rechts afslaan, via de Jaime Picanollaan wordt de recreatiezone ontsloten.

Kortrijk : autosnelweg R8/A19 of E17/A17/A19 (beide mogelijk vanop het EI van Kortrijk) richting Ieper volgen. Afrit n° 4 Zonnebeke-Zillebeke-Ieper. Aan het einde linksaf , aan het rond punt Zuiderring N37b volgen, volgend rond punt rechts afslaan, via de Jaime Picanollaan wordt de recreatiezone ontsloten.

Doornik : autosnelweg A17 richting Roeselare/Brugge volgen tot Wevelgem, dan A19 richting Ieper . Afrit n° 4 Zonnebeke-Zillebeke-Ieper, aan het einde linksaf , Zuiderring N37b volgen, volgend rond punt rechts afslaan, via de Jaime Picanollaan wordt de recreatiezone ontsloten.

Gent : autosnelweg E 17 volgen richting Kortrijk/grens Rekkem. Aan de verkeerswisselaar E17/A17 tot Wevelgem, dan A19 richting Ieper afrit n° 4 Zonnebeke-Zillebeke-Ieper. Aan het einde linksaf , aan het rond punt Zuiderring N37b volgen, volgend rond punt rechts afslaan, via de Jaime Picanollaan wordt de recreatiezone ontsloten.

ontsluiting gemotoriseerd verkeer vanuit centrum
Indien men de Leopold III laan knipt ter hoogte van de voetgangersbrug, is de enige manier om op de sport en recreatiesite te geraken met de wagen via het rond punt Rijselpoort en de Zuiderring.

4. ruimtelijke effecten

Toekomst
Bij het samenvallen van diverse evenementen zijnde een voetbalmatch, fuif, zwemmen, … zal er een enorme gemotoriseerde verkeersstroom de recreatiezone aandoen. Er dient over gewaakt te worden dat de verkeersleefbaarheid van de Vaubanstraat (wijk), de Gildenstraat, Ambachtenstraat etc. niet in het gedrang komt. Indien meerdere activiteiten samenvallen is het mogelijk dat het parkeerplaatszoekend verkeer circuleert van parking naar parking om zo via de Vaubanstraat, naar de Karel Steverlycklaan en terug naar de J. Picanollaan de cyclus te herbeginnen om een parkeerplaats te vinden. Dit resulteert niet alleen in een overlast door niet-bestemmingsverkeer voor de omliggende wijken maar ook in een eventueel (wild)parkeren in de woonwijken.
Het vooropgestelde principe zijnde er voor zorgen dat in de woonzone enkel bestemmingsverkeer dient dus vooropgesteld te worden. (zoals vooropgesteld aan de ruimtelijke context site in RUP Kasteelwijk).

De site paalt aan de Vestingen, ligt op wandelafstand van het centrum, de Leopold III laan deel uit van een schoolfietsroute, de inplanting van deze site maakt het perfect mogelijk om te voldoen aan alle eisen om de zwakke weggebruikers in de Leopold III laan positief te discrimineren bij het vooropgestelde wegprofiel van een lokale ontsluitingsweg.

5. Effect op milieu / modal split

Indien de zwakke weggebruiker wordt vooropgesteld bij eventuele aanpassingen in kader van de nieuwe recreatieve functies kan dit alleen een vervolmaking zijn van wat in de diverse beleidsplannen wordt vooropgesteld zijnde de Leopold III laan als een lokale ontsluitingsweg.

De site leent zich er ook perfect toe om in een zo hoog mogelijke graad te voldoen aan de noden van de fietsers en voetgangers, een aansluiting op de Vestingen, de voetgangersbrug die de zuidelijke kant van het centrum ontsluit, de fietsverbinding met Zillebeke door het Zillebekevijverpad. Vanuit het mobiliteitsprincipe met relatie tot o.a. het milieu, leefbaarheid en veiligheid wordt gestreefd naar een modal split van de verkeerssoorten.

Wandelen is prima tot 1000 m, fietsers vormen een aanzienlijk deel van de modal split tot 3 à 5, tot zelfs 7 km. Indien we ruimtelijk erin slagen om functies geconcentreerd te houden binnen de maat van de fietser, dan is het stedelijk mobiliteitsbeleid op de goede weg. De inplanting van deze recreatiezone met al zijn faciliteiten is volledig verenigbaar met deze intentie.

De rol en plaats van de voetganger en de fietser in de stad kan niet genoeg onderlijnd worden. Uiteindelijk gaat het daarom. Mensen die zich op de meest democratische wijze, autonoom kunnen verplaatsen. Voetgangers en fietsers zijn bovendien de veiligste verkeersdeelnemers, zij wandelen niemand dood. En niet te vergeten het is de milieuvriendelijkste manier om je te verplaatsen.

Conclusie gewenste functie Leopold III Laan

Zowel in het GRS, ontwerp RUP Kasteelwijk en het mobiliteitsplan is te lezen dat voor de Leopold III laan best het profiel van een lokale ontsluitingsweg wordt toegewezen. Doorgaand verkeer dient er te worden geweerd ten behoeve van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid van de zwakke weggebruiker.

Indien de Leopold III Laan door middel van het invoeren van een groene zone ter hoogte van de voetgangersbrug verandert is het wenselijk dat de functie van deze weg een meer gespecificeerde functie krijgt zijnde geselecteerd wordt als lokale ontsluitingsweg waar menging van verkeerssoorten aangewezen is.

Mede door het onderbreken van de Leopold III Laan door o.a. een groene zone en door de nodige infrastructurele aanpassingen wordt er voor gezorgd dat er enkel verkeer komt die met als bestemming de publiekstrekkende functies zijnde het zwembad, de sporthallen, het jeugdstadion, de fuifzaal, de atletiekpiste etc. heeft. Wie er geen bestemming heeft dient er geweerd te worden.

De zone dient in functie te staan voor de zwakke weggebruiker. Het autoverkeer wordt beperkt tot bestemmingsverkeer. De voetgangersbrug en de aanwezige fietsinfrastructuur zijnde het fietspad langsheen de Zuiderring, de ondertunneling, de buitenvestingen, de fietsverbinding langsheen het Zillebekevijverpad.

De sport – fuif zone blijft vlot bereikbaar met de fiets / te voet via het centrum komende vanuit richting Meenseweg / Kiplinglaan / Meensestraat … Wat van belang is om voetganger en fietser te ondersteunen is de maat van de stad. Wandelen is prima tot 1000 m, fietsers vormen een aanzienlijk deel van de modal split tot 3 à 5, tot zelfs 7 km. Indien we ruimtelijk erin slagen om functies geconcentreerd te houden binnen de maat van de fietser, dan is het stedelijk mobiliteitsbeleid op de goede weg. De inplanting van deze recreatiezone met al zijn faciliteiten is volledig verenigbaar met deze intentie.

De rol en plaats van de voetganger en de fietser in de stad kan niet genoeg onderlijnd worden. Uiteindelijk gaat het daarom. Mensen die zich op de meest democratische wijze, autonoom kunnen verplaatsen. Voetgangers en fietsers zijn bovendien de veiligste verkeersdeelnemers, zij wandelen niemand dood. En niet te vergeten het is de milieuvriendelijkste manier om je te verplaatsen.

concreet

Een onderbreking ter hoogte van de voetgangersbrug is niet alleen een goede oplossing om sluipverkeer omliggende woonwijken onmogelijk te maken. Het is ook een mogelijkheid om de toegang tot de site voor de fietsers en de voetgangers zo veilig mogelijk te maken. De leopold III-laan afsluiten voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de voetgangersbrug zorgt ervoor dat enkel zwakke weggebruikers nog doorgang hebben. Er kan een Kiss and Ride zone voorzien worden ter hoogte van het jeugdstadion zodat iemand afzetten mogelijk wordt op een veilige en comfortabele manier. De langsparkeervakken kunnen een beperking opgelegd worden van maximum 5 minuten volgens het Kiss and Ride principe. Aansluitend op het dichtste parkeervak nabij het jeugdstadion kan een uitstulping voorzien worden die het keren van een personenwagen mogelijk maakt. Zo wordt vermeden dat men tot aan de ingang fuifzaal rijdt om iemand af te zetten en daar rechtsomkeer maakt. (ten koste van de veiligheid). De weg tot aan het jeugdstadion kan een breedte hebben van 3 meter (breed genoeg voor brandweer).

Deze aanpassing kan vlot gerealiseerd worden en zonder grote infrastructurele aanpassingen / hoge kosten.

- De in en uitritten van de fuifzaal laten toe dat er gedraaid kan worden voor mensen die zich eventueel toch vast reden in de doodlopende straat.
- Alle publiek functies: fuifzaal, sporthal, zwembad, voetbalvelden en de bijhorende parkings zijn eenduidig te bereiken via K Steverlyncklaan -> Picanollaan. Er is geen zoekend verkeer die van de ene parking naar de andere rijdt via de Vaubanwijk.
- Nieuwe parkings zijn zo ontworpen op basis van voorliggend concept: bij het verlaten van de parkings is een vlotte circulatie mogelijk
- Alle woningen zijn bereikbaar via de Leopold III-laan (kant Menenpoort) – uitgezonderd twee woningen naast jeugdstadion. (op te lossen via vergunning)
- De knip ter hoogte van de voetgangersbrug zal de speelzone van de in de vakantie georganiseerde Speelpleinwerking zal de veiligheid van de kleuters en jongeren alleen ten goede komen. (+ kiss and ride zone thv speelpleinwerking om toe te laten dat er kort gestationeerd wordt).

Met relatief weinig inspanningen kan er dus voor gezorgd worden dat de Leopold III laan de door de beleidsplannen vooropgestelde functie krijgt, de functie als lokale ontsluitingsweg met mogelijkheid tot een menging van verkeerssoorten.

Het nadeel van dit concept is dat het nu al zwaar belaste rond punt van de Rijselsepoort extra belast zal worden. Voor het gemotoriseerd verkeer komende van de zuidelijke kant van het centrum zal de enige mogelijk om de sport en recreatiezone te bereiken dit rond punt zijn.

De bussen die tijdens tijdens Last Post parkeren in de aanzet Leopold III laan zullen niet meer via de Zuiderring de Leopold III laan kunnen bereiken. Men dient via de Karel Steverlyncklaan, de Meenseweg de Frenchlaan te bereiken. Het kan niet de bedoeling zijn dat de bussen zich blijven parkeren in de Vaubanstraat, hier manoeuvreren om zo terug te keren via de Vaubanstraat. Het weggabariet van de Leopold III laan is niet op maat voor het parkeren / manoeuvreren van dergelijke bussen (buitendraaicircel bussen 12 meter). Deze bussen komen de veiligheid van de zwakke weggebruikers ook niet ten goede. Bijgevolg is het niet aan te raden deze bussen nog toe te laten in de Leopold III laan na het invoeren van een groene zone. Als alternatief kan er een parkeerplaats voor bussen voorzien worden in de Maarschalk Frenchlaan, en ze dan na de Last Post via R. Kiplinglaan, Basculestraat, Meenseweg … te laten wegrijden indien ze de stad willen verlaten.
De Frenchlaan kan ingericht worden om visgraatparkeren aan de linkerzijde (rug centrum) in te voeren dit indien gewenst in combinatie, gelet op de huidige parkeerproblematiek met parkeren met beperkte duur - blauwe zone in te voeren.
Indien de huidige fietsvoorzieningen worden aangepast (kadert in provinciaal functioneel fietsroutenetwerk) kunnen er subsidies bekomen door de Provincie. De bussen kunnen (tijdens de periode van de lastpost) tijdelijk langsparkeren op de visgraatparkeervakken. Dit kan met een aangepast gemeentelijk verkeersreglement (cfr momenteel parking sport Leopold III laan) – buiten de periode last Post kan hier door personenwagens in visgraat geparkeerd worden.

Door de mensen die verantwoordelijk zijn voor de Kattenstoet dient nagegaan worden of het door het invoeren van een groene zone ter hoogte van de voetgangersbrug in de Leopold III laan nog mogelijk is om de Kattenstoet nog langs dit traject te laten passeren.

Een andere mogelijkheid was om de knip te voorzien tussen de Leopold III laan en de Jaime Picanollaan. De zone voor de ligweide kon dan volledig ingevuld worden als groenzone. De 200 parkeerplaatsen ter hoogte van de sporthallen / zwembad werden dan gescheiden van de parkeerplaatsen KVK. De mensen die parkeerden op de KVK parking konden dan via de Jaime Picanollaan zo de zone verlaten. De mensen die parkeerden thv de sporthal / zwembad langs de Leopold III laan. Voordeel is dat de parkings twee gescheiden entiteiten worden en zo de verkeersdruk bij het beëindigen van vb een voetbalmatch over twee wegen verdeeld wordt. Dit concept werd niet verder uitgewerkt omwille van het feit dat de omliggende woonwijken door een dergelijke uitwerking niet beschermd worden tegen sluipverkeer, wildparkeren en nachtelijke overlast door parkeerplaatszoekend verkeer (bij vb fuif). Het zet er juist toe aan om indien geen plaats gevonden is op de parking KVK via de Vaubanstraat een parkeerplaats te zoeken op de parking sport / zwembad.

Voetnoot:
De voorgestelde infrastructurele aanpassingen o.a. Kiss and Ride met mogelijkheid tot rechtsomkeer ter hoogte van het jeugdstadion en het visgraatparkeren met plaatsen tijdelijk voorbehouden voor bussen periode lastpost (bussen dwars over de visgraatparkeerplaatsen) werden geformuleerd op basis van een luchtfoto. Zonder plaatsbezoek en opmetingen om na te gaan of deze aanpassingen uitvoerbaar zijn.
Katrien

Plenaire vergadering RUP Kasteelwijk
8 november 2005

.

0. Aanwezig

Herman Baron (schepen voor ruimtelijke ordening, Stad Ieper)
Koen Joye (AROHM West-Vlaanderen)
Dominiek Vancolen (Afdelingschef ROHM, Stadsbestuur Ieper)
Ghislain Lagrou (AWV West-Vlaanderen)
Peter Pillen (voorzitter GECORO Ieper)
Stijn Saelens (ontwerper, WVI)
Stephane Barbry (DRUM provincie West-Vlaanderen)

1. Aanwezig

ontvangen adviezen: AWV, Toerisme Vlaanderen

2. Toelichting door de ontwerper

Het huidige voorontwerp is een samenvoeging van (gedeelten van) de BPA's Hoornwerk, Kasteelwijk en Zuiderring. Knelpunten waren een gedeelte van de camping die in een zone voor dagrecreatie ligt, de ontsluiting van enkele bedrijven langs de Steverlyncklaan en de nabestemming van de percelen van Crack en Picanol.

Sinds de aanleg van de Zuiderring is de verkeerscirculatie in het plangebied gewijzigd. Daarbij verliest de Leopold-III laan zijn functie voor doorgaand verkeer en is een gedeelte van de Picanollaan opgebroken.

3. Algemeen en formele vereisten

Een plan met de aanduiding van de verkavelingen is niet toegevoegd. De op te heffen voorschriften moeten verder gespecificeerd worden. BPA Zuiderring is gewijzigd op 12.7.1999.

Peter Pillen vraagt bijkomende uitleg over het functioneren van de sportzone. Een tiental jaren geleden werd door architect Derycke een omvattende visie uitgewerkt op de inrichting van de zone Kasteelwijk. Een aantal belanrijke elementen daaruit (bvb. verkeerscirculatie en inplanting van de parkings) kunnen door het nieuwe RUP gewijzigd worden. Bovendien werden de afgelopen jaren op sluipende wijze al enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd, bvb. voor het nieuwe KSA-gebouw dat niet op het plan van de bestaande toestand staat.

Het plan geeft niet aan of en welke verkavelingen er opgeheven zullen worden.

De plenaire vergadering vraagt ook een beter gestructureerd document. Nu zitten heel wat elementen (bvb. i.v.m. de bestaande toestand op erg veel plaatsen verspreid.

4. Toetsing aan het RSV en PRS

Er zijn geen strijdigheden met de opties genomen in het RSV en PRS.

5. Toetsing aan het GRS

Het plan is een herwerking van bestaande BPA's en in overeenstemming met de structuurplannen.

Volgens Peter Pillen kan de verwijzing naar het GRS uitgebreider. Zo is niet voldoende gewezen op de unieke kwaliteiten van de overgang van de vestingen naar het open landschap ten zuiden.

Het is aan te bevelen om enkel een selectie van relevante elementen over te nemen. Nu zijn er te veel algemeenheden over het stedelijk gebied en te weinig specifieke over de omgeving van het plangebied.

6. Plannen en voorschriften

Titelblad: aanvaard i.p.v. aangenomen

Bestaande toestand

Het nieuwe KSA-heem ontbreekt. Ook het aanlegplan van de Zuiderring ontbreekt net zoals de doorsteek vanuit de recreatiezone naar de parkzone.

Het plan van de bestaande toestand kan beter opgeladen te worden met bijkomende gegevens. Ook moeten bijkomende gegevens (bvb. de geldende verkavelingen en bouwovertredingen (bvb. carport in de Ambachtenstraat) mee op het plan genomen worden.

Het is ook niet duidelijk of de gewestplanbestemming behouden blijft.

Bestemmingsplan
legende bestemmingsplan: deelzone voor voetgangers- en fietsverkeer
liever geen gebruik van "*"-symbolen om deelzones aan te duiden

0. Algemene bepalingen

0.3 aanvullen met "tenzij anders bepaald" omdat anders ongewenste situaties in stand kunnen gehouden worden.

1. Centrumzone

1.1. stallen van vrachtwagens aanvullen met "met uitzondering van de deelzone met *, waar dit toegelaten is.
Het koppelen van bestemmingsmogelijkheden aan wat al in de zone gerealiseerd is, ligt juridisch moeilijk.

1.2.4. Op plaatsen waar het aantal bouwlagen duidelijk bepaald is moet er aandacht zijn aan de dakuitbouwen. Nu wordt al te dikwijls een bijkomende verdieping in het dak volledig uitgebouwd. De foto (Vaubanstraat) is daarvan een mooi voorbeeld.

2. Open en halfopen bebouwing

Peter Pillen haalt aan dat bij de opmaak van het vorige BPA al een uitdoofscenario voorzien was voor de 2 woningen van CDSCA in de Leopold III-laan. Het verdwijnen van die

woningen kan dan mogelijks gekoppeld worden aan het aanleggen van een draaipunt voor autocars.

In deze zone kunnen enkel diensten toegelaten worden, geen kleinhandel of horeca gelet of het sterk residentiële karakter ervan.

3. Parkzone

Een duidelijker relatie tussen de bestaande en gewenste toestand (bvb. tuintoestanden) van de parkzone is gewenst.

Dominiek Vancolen merkt op dat ook in de zone 2 nog belangrijke ondergrondse vestingselementen aanwezig zijn. Het uitbreiden van de zone met asterisk op die plaats is dan ook gewenst.

De bebouwing in deze zone is ondergeschikt aan het parkaspect. Dit betekent dat ook de bestemming van die gebouwen gericht is op het parkbeheer of het milieu-educatief aspect ervan.

Heeft het keerpunt voor autobussen een relatie met voetgangersbrug?

Symboolontsluiting: tegenstrijd langzaam – gemotoriseerd verkeer

4. Ambacht en kleinhandel

Het supprimeren van de aansluiting van het busbedrijf op citadelstraat staat niet in de voorschriften. Dit kan eventueel via een inrichtingsvoorschrift te realiseren bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag

Er is een tegenstrijdigheid tussen de titel en de bestemmingsvoorschriften wat betreft het toelaten van kleinhandel.

4.2.4. en 4.2.5. dergelijke sectorale benadering hoort niet thuis in een RUP.

4.3.1. verhuizen naar 4.2., geen inrichtingsplan, enkel die zaken die extra aandacht verdienen t.o.v. de huidige dossiersamenstelling, aanstippen.

In 4.2.2. zijn bijkomende titels gewenst na de eigenlijke inplantingsvoorschriften.

Ook de link tussen het verdwijnen van Crack en het GRS is onduidelijk. Dominiek Vancolen verduidelijkt dat het een nabestemming betreft, geen verdwijnen op 2010.

5. Recreatiezone

Vóór er een beslissing over de verkeerscirculatie genomen wordt, moet eerst een duidelijker zicht op het verder functioneren van de zone zijn: locatie van tribunes, infrastructuur, zichtstudie naar de vesten toe: eerst een inrichtings- en beheersplan, dan een RUP. Dominiek Vancolen werpt op dat dit eigenlijk de omgekeerde weg is van wat in de praktijk gebeurt.

Peter Pillen vraagt waarom niet gewacht wordt op een behoeftestudie die het stadsbestuur aan het maken zou zijn. Het perceel van Picanol langs de Steverlyncklaan kan de

bijkomende druk op de zone opvangen. Eventueel moet er zelfs een onteigeningsplan aan gekoppeld worden.

Dominiek Vancolen antwoordt dat deze behoeftestudie niet meer heeft opgeleverd dan een verlanglijstje dat niet verzoenbaar is met de beperkte oppervlakte van de zone. Het huidige RUP is de vertaling van de belangrijkste politieke beslissingen op dit vlak en werd in de eerste plaats opgemaakt om de situatie van de camping te regulariseren. De andere opties zijn ook realiseerbaar met de bestaande BPA's Zuiderring en Kasteelwijk.

De provincie is voorstander voor het uitbreiden van de zone voor verblijfsrecreatie naar het zuiden toe. Dit opent meer mogelijkheden. Ook het KSA-gebouw kan als dubbelbestemming verblijfsrecreatie krijgen. Dit opent mogelijkheden om het gebouw ook te gebruiken voor kampen.

Peter Pillen stelt zich ook de vraag of het wenselijk is om de verblijfsrecreatie op te drijven zo dicht bij het bedrijf Picanol. Zowel lawaai als vooral geur kunnen een belangrijke hinder voor de kampeerders vormen. Daarom is het in het verleden altijd de optie geweest om het kamperen in plaats en tijd te beperken.

In zijn advies geeft Toerisme Vlaanderen aan dat het onderscheid tussen dagrecreatie en verblijfsrecatie voor haar niet zo relevant is. Een soepele overgang in tijd en plaats tussen beide bestemmingen moet mogelijk zijn.

De GECORO vraagt zich ook af wat de waarde is van de zone Kinget. Door de ontbrekende sociale controle heeft deze zone weinig gebruiksmogelijkheden.

6. Bufferzone - groenzone

De vergadering stelt zich de vraag wat met het geboortebos moet gebeuren wanneer de strook zijn bufferfunctie verliest? Dominiek Vancolen vermeldt dat dit eerder een emotioneel-politieke beslissing is en geen ruimtelijk probleem.

Het is aan te bevelen om het gebruik van streekeigen groen mee in de voorschriften op te nemen en de beheersvoorschriften weg te laten.

7. Wegen en vrije ruimten

Een duidelijkere zonering van de wegen (verbindings- en verblijfsfunctie) is nodig.

9. Bouwvrije strook
Wat is de functie van het strookje in de Vaubanstraat? Er staat daar nu zelfs een elektriciteitscabine in. Stijn Saelens zal dit verder onderzoeken.

Koen Joye merkt op dat grote delen van deze zone in de praktijk verhard zijn en als parking dienst doen (bvb. bij Crack).

11. Wegenis met nabestemming parkzone

Koen Joye merkt op dat deze weg ondertussen al opgebroken is. Peter Pillen gaat hier niet mee akkoord. De bovenste verharding is verdwenen maar in de bouwvergunning werd duidelijk aangehaald dat ook de koffer opgebroken moest worden tot op het niveau van de voorvesten. Dominiek Vancolen vult aan dat het stadsbestuur het Vlaams gewest (bouwheer) al verschillende keren op zijn plichten gewezen heeft maar dat het verlagen van

het maaiveld daar zo duur is wegens de vele (zware) nutsleidingen die zich daar bevinden. Het geld daarvoor kan waarschijnlijk nuttiger besteed worden. Misschien moet dit dan maar in de lijst met gekende bouwovertredingen opgenomen worden.

12. Zone voor ambacht met nabestemming wonen

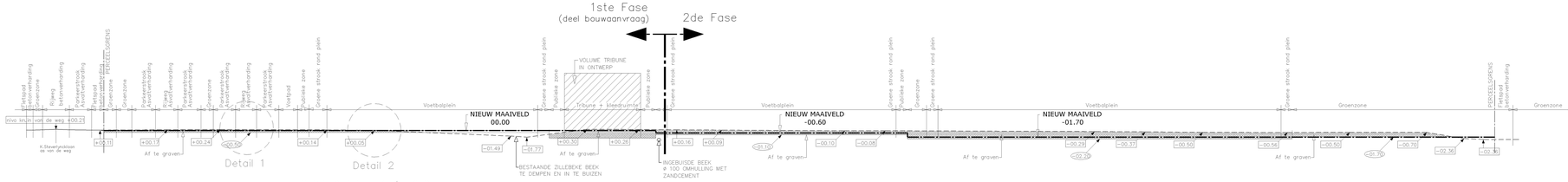
De plenaire vergadering gaat akkoord met de voorgestelde visie maar vindt deze niet terug in de voorschriften voor de woning naast Dael. Hier is eerder een wisselbestemming op zijn plaats (wonen of ambacht met nabestemming wonen).

onvolledigheid is geen criterium

13. Symbool voor wandelpaden

zone 7 en 8 i.p.v. 3 en 4

Dominiek Vancolen

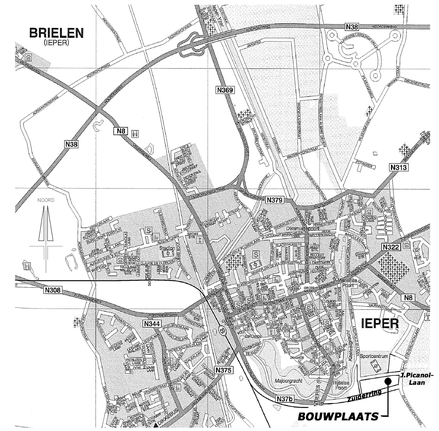


SCHAAL 1/500

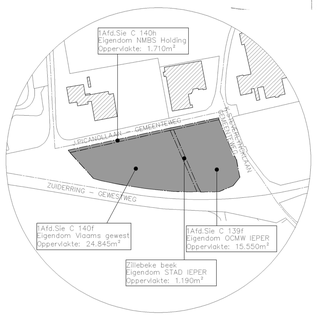
TERREINPROFIEL A-A' DOORSNEDE

DETAIL 1 Schaal: 1/100

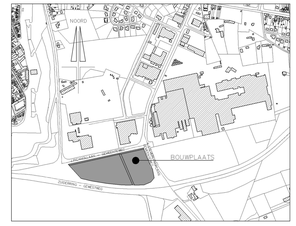
DETAIL 2 Schaal: 1/100



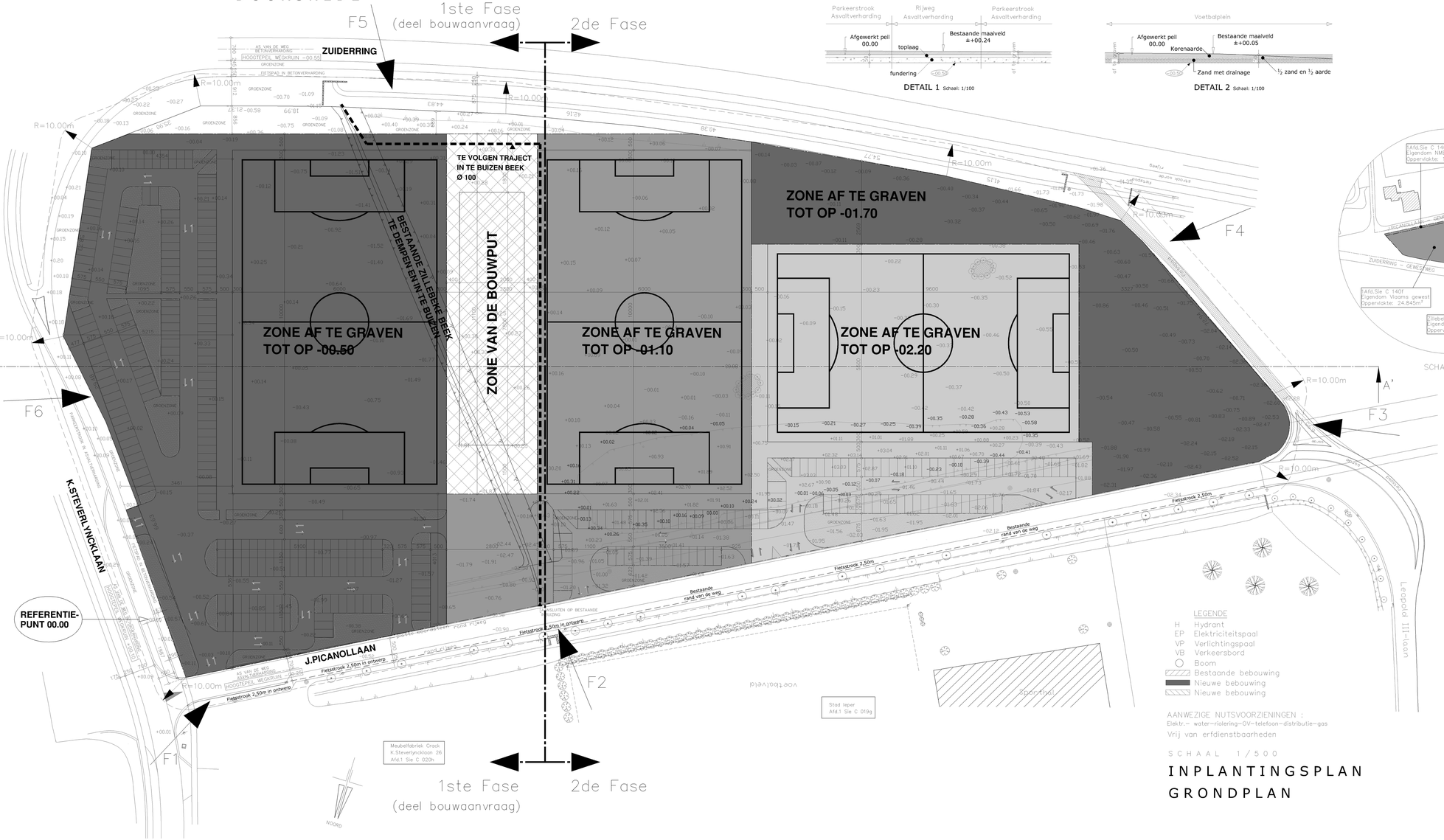
LIGGINGSPLAN
SCHAAL 1/20.000



SCHAAL 1/5.000



OMGEVINGSPLAN
SCHAAL 1/10.000



LEGENDE
- H Hydrant
- EP Elektriciteitspaal
- VP Verlichtingspaal
- VB Verkeersbord
- Boom
- Bestaande bebouwing
- Nieuwe bebouwing
- Nieuwe bebouwing

AANWEZIGE NUTSVOORZIENINGEN :
Elektr.– water–riolering–OV–telefoon–distributie–gas
Vrij van erfdienstbaarheden

SCHAAL 1/500

INPLANTINGSPLAN GRONDPLAN

STAD IEPER

STAD IEPER
vredesstad

Provincie West - Vlaanderen	Arrondissement IEPER

BOUWAANVRAAG TERREINAANLEGWERKEN

1ste FASE: zie aanduiding op plan

VOETBALVELDEN KVK-IEPER

TERREIN TUSSEN K.STEVERLYNCKLAAN -A.PICANOLLAAN - ZUIDERRING

Opgemaakt door de Technische Dienst van de Stad Ieper

Rijselsepoort 4 8900 IEPER
☎057 / 239.520 🖷057 / 239.529

Dossier nr.:	2006 /14
Schaal:	1 / 500
Blad:	1 / 1
Inhoud:	Grondplan - inplantingsplan Doorsnede - terreinprofiel Ligging - en omgevingsplan
Datum:	13 / 01 / 2006
Getekend:	Stijn Fertin
Wijziging:	.

Handtekening:

Jan Breyne
Secretaris

Luc Dehaene
Burgemeester

Omschrijving:

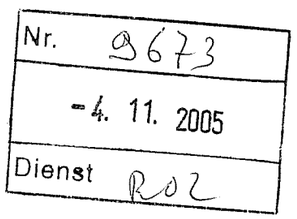
Terreinaanlegwerken voor het aanleggen van drie voetbalpleinen.
Het terrein is gelegen tussen de K.Steverlynclaan, A.Picanollaan en Zuiderring

R01

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Sectie Exploitatie en Beheer

Rijselstraat 231, 8200 BRUGGE
Tel. (050)30 11 40 - Fax (050)30 11 30

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



uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	V2005/183/BPA	
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Ing. Erik Van Daele Erik.VanDaele@lin.vlaanderen.be	050/30.11.42	3 november 2005

Betreft : RUP Kasteelwijk
Voorontwerp - plenaire vergadering 08/11/2005

Hierbij maak ik u de opmerkingen van AWV over i.v.m. bovenvermeld RUP.

- Dit R.U.P. vervangt de 3 bestaande BPA's : Kasteelwijk, MB 21/9/92, Hoornwerk KB 18/12/1975, Zuiderring MB 22/10/1987.
- Dit RUP grenst aan de hiernavolgende gewestwegen
  N8 Mlk.Frenchlaan km.115.297 - 115.530 links
  N37 Zuiderring km.48.400 - 49.177 rechts
- Op het grafische plan moet de benaming "Meensestraat" vervangen worden door "Mlk. Frenchlaan".
- De volgende zones met stedenbouwkundige voorschriften zijn toepasselijk langs de gewestwegen
  zone 1 : centrumzone: geen bemerkingen
  zone 3 : parkzone : Toe te voegen bij 3.2 inrichtingsvoorschriften
  Bij de inplanting van bebouwing langs de gewestweg N37 Zuiderring is een achteruitbouwstrook van minimaal 8 m opgelegd.
  Zone 7 :wegen en vrije ruimten
  & 7.2.5e alinea moet vervangen of aangevuld worden met:
  "langs de gewestweg N8 Mlk. Frenchlaan, wordt gestreefd voor zover de wegbreedte dit toelaat en in functie van het verkeer, om vrijliggende fietspaden aan te leggen.
  Zone 9 : Bouwvrije strook : geen opmerkingen
  Zone 11 : wegenis met nabestemming parkzone : geen opmerkingen

Indien de aanpassingen niet gebeuren is het advies ongunstig.

Voor het afdelingshoofd,

Ing. Erik Van Daele
Adjunct van de directeur

toerisme
vlaanderen

College van Burgemeester en Schepenen
Stadhuis
Grote Markt 34
8900 Ieper

uw kenmerk	ons kenmerk	plaats	datum
A.RO.KL.05-217		Brussel	07/11/2005
contactpersoon	**e-mail**	**telefoonnummer**	**faxnummer**
Steven Valcke	steven.valcke@toerismevlaanderen.be	02 504 03 60	02 504 03 77

Voorontwerp RUP Kasteelwijk

Geachte

Hierbij vindt u het advies van Toerisme Vlaanderen m.b.t. het voorontwerp RUP 'Kasteelwijk'.
Wij hopen dat met dit advies rekening gehouden wordt bij de definitieve vaststelling van het betreffende RUP.

Met vriendelijke groeten

Wim Vanseveren
hoofd van het agentschap

Nr. 9821
-9. 11. 2005
Dienst R.O.L

INTERN VERZELFSTANDIGD AGENTSCHAP
MET RECHTSPERSOONLIJKHEID
VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Toerisme Vlaanderen
Grasmarkt 61
1000 Brussel - België
Tel. +32 2 504 03 00
Fax +32 2 504 03 77
www.toerismevlaanderen.be
KBC 435-4518351-74
BIC: KREDBEBB
IBAN BE16 4354 5183 5174

ADVIES

RUP Kasteelwijk

Algemeen

Toerisme Vlaanderen vindt het zeer belangrijk dat een RUP wordt opgemaakt voor het gebied Kasteelwijk. Het gebied heeft een belangrijke toeristisch-recreatieve waarde voor de stad Ieper. Een RUP is onder andere noodzakelijk om het kampeerterrein en de trekkershutten te kunnen vergunnen. Toerisme Vlaanderen wil dat het kampeerterrein in een zo hoog mogelijke categorie kan ondergebracht worden waardoor het over diverse voorzieningen dient te beschikken. De categorie bepaalt mee de aantrekking van de camping.

Stedenbouwkundige voorschriften

Toerisme Vlaanderen wenst dat bij de voorschriften van de parkzone vermeld wordt dat het mogelijk is om de zone ten noorden van het recreatiegebied mee op te nemen in de exploitatievergunning van de camping. De stedenbouwkundige voorschriften van de parkzone blijven uiteraard gelden. Het is niet de bedoeling om daar caravans, sanitair of andere voorzieningen te plaatsen. De parkzone kan een meerwaarde opleveren voor de classificatie van de camping.

De ambachtzone met code ** kan op termijn omgezet worden in zone voor recreatie. Gezien dit nu reeds een terrein is zonder echt gebruik, vraagt Toerisme Vlaanderen om dit mee op te nemen in de gebieden met nabestemming zone 5, dus een code * toekennen. Het gebied sluit trouwens zeer goed aan bij het recreatiegebied waardoor het wenselijk is dit hierin mee op te nemen.
Het is eveneens onduidelijk of het gebied met code ** als wisselbestemming dag- dan wel verblijfsrecreatie heeft. Het is in ieder geval nodig om hier duidelijkheid in te scheppen.

Toerisme Vlaanderen vindt het ook niet nodig om een onderscheid te maken tussen een zone voor verblijfs- en dagrecreatie. Als deze opsplitsing wegvalt, blijft het mogelijk om, indien de camping verdwijnt, het gedeelte voor verblijsrecreatie zonder problemen te gebruiken voor dagrecreatie. Het blijft eveneens mogelijk om de camping te laten uitbreiden.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en
Monumenten & Landschappen West-Vlaanderen
Monumenten en Landschappen

Werkhuisstraat 9, 8000 BRUGGE
Tel. (050)44 28 11 - Fax (050)44 28 13
E-mail: rohm.wvl@lin.vlaanderen.be

College van Burgemeester
en Schepenen
van en te
8900 IEPER

Nr. 10444
25. 11. 2005
Dienst R.O.L.

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
A.RO.KL.05-217	3542-3428/05/FM/AV	kopie landschaps-atlas

vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum
Frederik Mahieu Marika Strobbe	050 442 962 050 442 953	23 NOV. 2005

Betreft : IEPER : Gemeentelijk RUP: Kasteelwijk : voorontwerp.
IEPER (Elverdinge) : Gemeentelijk RUP 'Elverdinge': voorontwerp.

Geachte College,

In antwoord op uw adviesvraag met betrekking tot in rubriek vermelde aangelegenheid, heb ik hierbij de eer U hierbij ons advies te laten geworden.

1. RUP Kasteelwijk.

Het plangebied betreft de zone ten oosten en ten zuiden van de Kasteelgracht, begrensd door de Rijselsestraat, de nieuwe zuidring, Karen Steverlynckaan, Meenseweg en Meensestraat.
De niet bebouwde zones, zijnde Kasteelgracht, deel van de Verdronken Weiden ten zuiden van de Picanollaan en de parkzone ten noorden van de recreatiezone maken deel uit van de ankerplaats 'Ieperse vesting-Verdronken Weiden-Zillebeekse vijver-Palingbeek-Vierlingen' op de Landschapsatlas van het Vlaamse Gewest uit 2002. In bijlage vindt u hiervan kopie.
De Kasteelgracht en het zuidelijke deel van de buitenvesting zijn als Monument beschermd bij B.V.E. 22.10.1986.

Tot onze spijt moeten we vaststellen dat de panden die in de inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen' zijn opgenomen, niet als dusdanig zijn aangeduid op het planmateriaal (dit in tegenstelling met bijv. het vroegere RUP Kattenkerkhof). Deze inventarisatie, en het stedelijk reglement op de vrijwaring van het bouwkundig erfgoed (in opmaak) vormt nochtans de perfecte basis voor een ruimtelijke ontwikkeling die rekening houdt met het hier aanwezige waardevolle erfgoed.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften, formuleren we volgende bemerkingen:

- Zone 2: de afsluitingen op de perceelsgrenzen met zone 3 (deel van het Hoornwerk van Antwerpen) dienen te bestaan uit levende hagen van inheemse streekeigen soorten en voor zover beschikbaar uit autochtone soorten.

./.

- Zone 3: er wordt expliciet gewezen op de aanwezigheid van restanten van het oorlogsverleden, vestingen, kazematten, … en op de noodzaak om geplande infrastructuurwerken voor te leggen aan bevoegde overheden. Het lijkt ons dat dient gestreefd naar een maximale vrijwaring van deze restanten. Indien in voorkomend geval toch ingrepen dienen te gebeuren, dan moet in elk geval ongedocumenteerd verlies maximaal voorkomen worden door een adequate archeologische opvolging.
  Het is daarnaast aangewezen om in de zone ten zuiden van de Kasteelgracht aansluitend op de zuidring (zone 3 en 11) een open en lage beplanting, bij voorkeur graasweide, te bestendigen, zodat de visuele relatie tussen vestingen en Verdronken Weide wordt bestendigd.
- Zone 6: gelieve de voorschriften aan te passen: De bufferzone bestaat uit een streekeigen inheemse beplanting en voor zover voorradig uit autochtone soorten . De mogelijkheid om een aarden wal aan te leggen, dient vervangen te worden door het aanleggen van een breder groenscherm.
- Zone 9: de bouwvrije zone wordt groen ingekleurd, maar er zijn geen voorschriften m.b.t. de aanplantingen. Het is o.i. wenselijk de zone 9 'bouwvrije zone' te vervangen door 'groenzone' in functie van visuele afscherming van bedrijventerreinen door streekeigen inheemse bomen en struiken, en voor zover voorradig met autochtone soorten.

2. RUP Elverdinge

Binnen het plangebied bevindt zich volgend beschermd erfgoed: de Sint-Pieters-en-Pauluskerk (KB 20.02.1939) en de Stenen molenromp met omgeving (KB 27.05.1975 en 20.02.1980).
Het spreekt echter voor zich dat zich in het plangebied, naast het beschermde, nog heel wat niet-beschermd, maar erg waardevol bouwkundig erfgoed bevindt. Zo wordt in het bundel o.m. verwezen naar het kasteel met park.
Gezien echter ook in dit bundel een overzichtskaart met het geïnventariseerde waardevol bouwkundig erfgoed ontbreekt, ontbreekt de mogelijkheid voor een gepast beleid ter zake.
We dringen er dan ook sterk op aan dat deze leemte zou worden ingevuld.

Het deelplan 'Parkwoningen' grenst aan de ankerplaats 'Galgebossen-Elverdinge-Vlamertinge' met als puntrelicten het kasteel van Elverdinge, de stenen molenromp en de dorpskern van Elverdingen, en als lijnrelict de Grote Kemmelbeek.
Gelet op de ligging van deze erfgoedelementen, geconcentreerd rond de oude dorpskern, kasteel en molen en zone ten oosten van de dorpskern in de vallei van de Grote Kemmelbeek, lijkt de keuze voor herbestemming van de zone tussen Sint-Liviniusstraat en Veurnseweg, zoals voorzien, verdedigbaar.

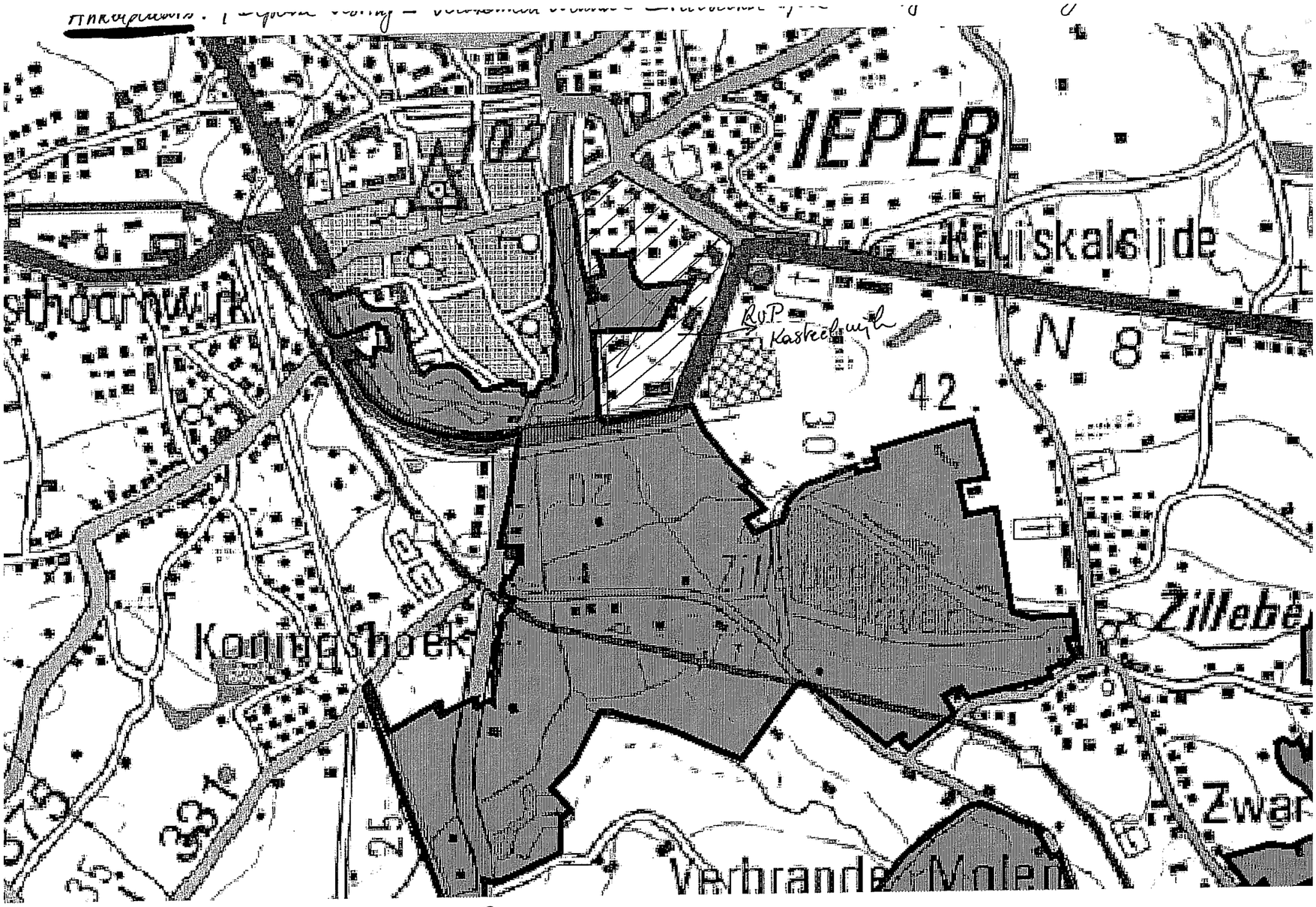
We verwijzen voor het overige naar onze eerdere opmerkingen, in ons advies dd. 20.10.2004.

Met dit schrijven willen we ons ook verontschuldigen op de plenaire vergadering van 8 november 2005.

In de hoop u hiermee van dienst te zijn geweest,

Hoogachtend,

Miek Goossens,
Adjunct van de directeur,
Algemeen coördinator monumenten en landschappen


IEPER
Kruiskalsijde
N 8
42
30
Koningshoek
Zillebe
Zwar
Verbrande Molen
25
331
35

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - ruimtelijke.ordening@ieper.be

Ieper, 15 november 2005

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen
Stadhuis
Grote Markt 34
8900 IEPER

Ons kenmerk: 2005/adrupkasteelwijk.

Geachte Burgemeester,
Geachte Schepenen,

BETREFT: - advies GECORO stad Ieper
- gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kasteelwijk”.

De GECORO heeft in zittingen van 15 november 2005 kennis genomen van het krachtlijnen van het ontwerp RUP “Kasteelwijk” opgemaakt door de WVI. Een werkgroep heeft de plenaire vergadering van 8 november in zitting van 3 november voorbereid.

De GECORO stelt vast dat in vergelijking met andere ontwerp-RUP’s dit plan te weinig is onderbouwd. We verwijzen b.v. naar RUP Kattenkerkhof of het RUP Elverdinge.

In het licht van art. 4 van het decreet worden volgende algemene opmerkingen en suggesties geformuleerd met het oog een bijdrage te kunnen leveren aan een kwalitatieve ruimtelijke ordening in het plangebied:

De GECORO verneemt dat m.b.t. de recreatiezone een behoefteonderzoek of inrichtingsvoorstel lopende is. In deze context is het wenselijk te wachten met het RUP tot dat de resultaten ervan bekend zijn. De GECORO stelt vast dat een duidelijke toekomstvisie met betrekking tot het ruimtegebruik binnen de zone onvoldoende tot uiting komt in de memorie (zo is het ruimte beslag van parkeerfaciliteit groot en in het licht van de vergunningverlening m.b.t. de fuifzaal misschien een probleem). In het licht van haar wettelijke taak (o.a. beoordelen van adviezen en bezwaren is het aangewezen dat de GECORO zo breed mogelijk wordt geïnformeerd.

In het kader van de toekomstige ontwikkeling van het zuidelijke deelgebied is het belangrijk dat de juiste opties worden genomen omdat deze zone is afgesneden van de rest door de Picanollaan. Verkeersveiligheid is hierbij een belangrijke invalshoek. Ook de kwalitatieve afwerking van de zone t.h.v. de Zuiderring is een bekommernis van de GECORO. De ontwikkeling van een voldoende brede groenstructuur aldaar, met een specifieker stedenbouwvoorschrift dan nu het geval, is een optie voor de GECORO.

De GECORO suggereert als overwogen wordt om het hoofdplein van VK-Ieper daar in te planten voldoende ruimte te voorzien (tribunes, parkingfaciliteit,…). Dubbelgebruik van parkeerfunctie op het terrein Picanol kan hierbij een optie zijn.

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - ruimtelijke.ordening@ieper.be

Inhoudelijk doet de GECORO nog volgende opmerkingen :

De twee woningen van het ministerie van defensie aan de Leopold-III laan worden best uitdovend.

Ook is het aangewezen om de waarde en potenties van het unieke vestingsgebied aansluitend op stad en openruimte beter te duiden in de memorie (zie hoger).
De GECORO vraagt of er consequenties zijn voor de verblijfsrecreatie in de zeer nabije omgeving van Picanol en Proferro (geur, geluid).

Naar vorm toe doet de GECORO de suggestie om het document leesbaarder op te maken door memorie en bestemmingsplan in het document van plaats te verwisselen. Als er verwijzingen gebeuren naar het GRS, is hert aangewezen een paginavermelding te doen. De GECORO vindt het van uitermate groot belang dat de zich informerende burger dergelijk bestuursdocument gemakkelijk leest ook wat betreft de planwording en toedracht van beleidskeuzen.

De GECORO heeft in zitting van 15 november geen kennis genomen van het verslag van de plenaire vergadering over dit voorontwerp RUP en kan dan ook geen eventuele opmerkingen/aanvullingen geven.

Hopend dat met dit advies rekening wordt gehouden,

Namens de GECORO,

Hoogachtend,

Kathy Laheye,
Secretaris.

Peter Pillen,
Voorzitter.

Plenaire vergadering RUP Kasteelwijk
8 november 2005

.

0. Aanwezig

Herman Baron (schepen voor ruimtelijke ordening, Stad Ieper)
Koen Joye (AROHM West-Vlaanderen)
Dominiek Vancolen (Afdelingschef ROHM, Stadsbestuur Ieper)
Ghislain Lagrou (AWV West-Vlaanderen)
Peter Pillen (voorzitter GECORO Ieper)
Stijn Saelens (ontwerper, WVI)
Stephane Barbry (DRUM provincie West-Vlaanderen)

1. Aanwezig

ontvangen adviezen: AWV, Toerisme Vlaanderen

2. Toelichting door de ontwerper

Het huidige voorontwerp is een samenvoeging van (gedeelten van) de BPA's Hoornwerk, Kasteelwijk en Zuiderring. Knelpunten waren een gedeelte van de camping die in een zone voor dagrecreatie ligt, de ontsluiting van enkele bedrijven langs de Steverlyncklaan en de nabestemming van de percelen van Crack en Picanol.

Sinds de aanleg van de Zuiderring is de verkeerscirculatie in het plangebied gewijzigd. Daarbij verliest de Leopold-III laan zijn functie voor doorgaand verkeer en is een gedeelte van de Picanollaan opgebroken.

3. Algemeen en formele vereisten

Een plan met de aanduiding van de verkavelingen is niet toegevoegd. De op te heffen voorschriften moeten verder gespecificeerd worden. BPA Zuiderring is gewijzigd op 12.7.1999.

Peter Pillen vraagt bijkomende uitleg over het functioneren van de sportzone. Een tiental jaren geleden werd door architect Derycke een omvattende visie uitgewerkt op de inrichting van de zone Kasteelwijk. Een aantal belanrijke elementen daaruit (bvb. verkeerscirculatie en inplanting van de parkings) kunnen door het nieuwe RUP gewijzigd worden. Bovendien werden de afgelopen jaren op sluipende wijze al enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd, bvb. voor het nieuwe KSA-gebouw dat niet op het plan van de bestaande toestand staat.

Het plan geeft niet aan of en welke verkavelingen er opgeheven zullen worden.

De plenaire vergadering vraagt ook een beter gestructureerd document. Nu zitten heel wat elementen (bvb. i.v.m. de bestaande toestand op erg veel plaatsen verspreid.

4. Toetsing aan het RSV en PRS

Er zijn geen strijdigheden met de opties genomen in het RSV en PRS.

5. Toetsing aan het GRS

Het plan is een herwerking van bestaande BPA's en in overeenstemming met de structuurplannen.

Volgens Peter Pillen kan de verwijzing naar het GRS uitgebreider. Zo is niet voldoende gewezen op de unieke kwaliteiten van de overgang van de vestingen naar het open landschap ten zuiden.

Het is aan te bevelen om enkel een selectie van relevante elementen over te nemen. Nu zijn er te veel algemeenheden over het stedelijk gebied en te weinig specifieke over de omgeving van het plangebied.

6. Plannen en voorschriften

Titelblad: aanvaard i.p.v. aangenomen

Bestaande toestand

Het nieuwe KSA-heem ontbreekt. Ook het aanlegplan van de Zuiderring ontbreekt net zoals de doorsteek vanuit de recreatiezone naar de parkzone.

Het plan van de bestaande toestand kan beter opgeladen te worden met bijkomende gegevens. Ook moeten bijkomende gegevens (bvb. de geldende verkavelingen en bouwovertredingen (bvb. carport in de Ambachtenstraat) mee op het plan genomen worden.

Het is ook niet duidelijk of de gewestplanbestemming behouden blijft.

Bestemmingsplan
legende bestemmingsplan: deelzone voor voetgangers- en fietsverkeer
liever geen gebruik van "*"-symbolen om deelzones aan te duiden

0. Algemene bepalingen

0.3 aanvullen met "tenzij anders bepaald" omdat anders ongewenste situaties in stand kunnen gehouden worden.

1. Centrumzone

1.1. stallen van vrachtwagens aanvullen met "met uitzondering van de deelzone met *, waar dit toegelaten is.
Het koppelen van bestemmingsmogelijkheden aan wat al in de zone gerealiseerd is, ligt juridisch moeilijk.

1.2.4. Op plaatsen waar het aantal bouwlagen duidelijk bepaald is moet er aandacht zijn aan de dakuitbouwen. Nu wordt al te dikwijls een bijkomende verdieping in het dak volledig uitgebouwd. De foto (Vaubanstraat) is daarvan een mooi voorbeeld.

2. Open en halfopen bebouwing

Peter Pillen haalt aan dat bij de opmaak van het vorige BPA al een uitdoofscenario voorzien was voor de 2 woningen van CDSCA in de Leopold III-laan. Het verdwijnen van die woningen kan dan mogelijks gekoppeld worden aan het aanleggen van een draaipunt voor autocars.

In deze zone kunnen enkel diensten toegelaten worden, geen kleinhandel of horeca gelet of het sterk residentiële karakter ervan.

3. Parkzone

Een duidelijker relatie tussen de bestaande en gewenste toestand (bvb. tuintoestanden) van de parkzone is gewenst.

Dominiek Vancolen merkt op dat ook in de zone 2 nog belangrijke ondergrondse vestingselementen aanwezig zijn. Het uitbreiden van de zone met asterisk op die plaats is dan ook gewenst.

De bebouwing in deze zone is ondergeschikt aan het parkaspect. Dit betekent dat ook de bestemming van die gebouwen gericht is op het parkbeheer of het milieu-educatief aspect ervan.

Heeft het keerpunt voor autobussen een relatie met voetgangersbrug?

Symboolontsluiting: tegenstrijd langzaam – gemotoriseerd verkeer

4. Ambacht en kleinhandel

Het supprimeren van de aansluiting van het busbedrijf op citadelstraat staat niet in de voorschriften. Dit kan eventueel via een inrichtingsvoorschrift te realiseren bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag

Er is een tegenstrijdigheid tussen de titel en de bestemmingsvoorschriften wat betreft het toelaten van kleinhandel.

4.2.4. en 4.2.5. dergelijke sectorale benadering hoort niet thuis in een RUP.

4.3.1. verhuizen naar 4.2., geen inrichtingsplan, enkel die zaken die extra aandacht verdienen t.o.v. de huidige dossiersamenstelling, aanstippen.

In 4.2.2. zijn bijkomende titels gewenst na de eigenlijke inplantingsvoorschriften.

Ook de link tussen het verdwijnen van Crack en het GRS is onduidelijk. Dominiek Vancolen verduidelijkt dat het een nabestemming betreft, geen verdwijnen op 2010.

5. Recreatiezone

Vóór er een beslissing over de verkeerscirculatie genomen wordt, moet eerst een duidelijker zicht op het verder functioneren van de zone zijn: locatie van tribunes, infrastructuur, zichtstudie naar de vesten toe: eerst een inrichtings- en beheersplan, dan een RUP. Dominiek Vancolen werpt op dat dit eigenlijk de omgekeerde weg is van wat in de praktijk gebeurt.

Peter Pillen vraagt waarom niet gewacht wordt op een behoeftestudie die het stadsbestuur aan het maken zou zijn. Het perceel van Picanol langs de Steverlyncklaan kan de bijkomende druk op de zone opvangen. Eventueel moet er zelfs een onteigeningsplan aan gekoppeld worden.

Dominiek Vancolen antwoordt dat deze behoeftestudie niet meer heeft opgeleverd dan een verlanglijstje dat niet verzoenbaar is met de beperkte oppervlakte van de zone. Het huidige RUP is de vertaling van de belangrijkste politieke beslissingen op dit vlak en werd in de eerste plaats opgemaakt om de situatie van de camping te regulariseren. De andere opties zijn ook realiseerbaar met de bestaande BPA's Zuiderring en Kasteelwijk.

De provincie is voorstander voor het uitbreiden van de zone voor verblijfsrecreatie naar het zuiden toe. Dit opent meer mogelijkheden. Ook het KSA-gebouw kan als dubbelbestemming verblijfsrecreatie krijgen. Dit opent mogelijkheden om het gebouw ook te gebruiken voor kampen.

Peter Pillen stelt zich ook de vraag of het wenselijk is om de verblijfsrecreatie op te drijven zo dicht bij het bedrijf Picanol. Zowel lawaai als vooral geur kunnen een

belangrijke hinder voor de kampeerders vormen. Daarom is het in het verleden altijd de optie geweest om het kamperen in plaats en tijd te beperken.

In zijn advies geeft Toerisme Vlaanderen aan dat het onderscheid tussen dagrecreatie en verblijfsrecatie voor haar niet zo relevant is. Een soepele overgang in tijd en plaats tussen beide bestemmingen moet mogelijk zijn.

De GECORO vraagt zich ook af wat de waarde is van de zone Kinget. Door de ontbrekende sociale controle heeft deze zone weinig gebruiksmogelijkheden.

6. Bufferzone - groenzone

De vergadering stelt zich de vraag wat met het geboortebos moet gebeuren wanneer de strook zijn bufferfunctie verliest? Dominiek Vancolen vermeldt dat dit eerder een emotioneel-politieke beslissing is en geen ruimtelijk probleem.

Het is aan te bevelen om het gebruik van streekeigen groen mee in de voorschriften op te nemen en de beheersvoorschriften weg te laten.

7. Wegen en vrije ruimten

Een duidelijkere zonering van de wegen (verbindings- en verblijfsfunctie) is nodig.

9. Bouwvrije strook
Wat is de functie van het strookje in de Vaubanstraat? Er staat daar nu zelfs een elektriciteitscabine in. Stijn Saelens zal dit verder onderzoeken.

Koen Joye merkt op dat grote delen van deze zone in de praktijk verhard zijn en als parking dienst doen (bvb. bij Crack).

11. Wegenis met nabestemming parkzone

Koen Joye merkt op dat deze weg ondertussen al opgebroken is. Peter Pillen gaat hier niet mee akkoord. De bovenste verharding is verdwenen maar in de bouwvergunning werd duidelijk aangehaald dat ook de koffer opgebroken moest worden tot op het niveau van de voorvesten. Dominiek Vancolen vult aan dat het stadsbestuur het Vlaams gewest (bouwheer) al verschillende keren op zijn plichten gewezen heeft maar dat het verlagen van het maaiveld daar zo duur is wegens de vele (zware) nutsleidingen die zich daar bevinden. Het geld daarvoor kan waarschijnlijk nuttiger besteed worden. Misschien moet dit dan maar in de lijst met gekende bouwovertredingen opgenomen worden.

12. Zone voor ambacht met nabestemming wonen

De plenaire vergadering gaat akkoord met de voorgestelde visie maar vindt deze niet terug in de voorschriften voor de woning naast Dael. Hier is eerder een wisselbestemming op zijn plaats (wonen of ambacht met nabestemming wonen).

onvolledigheid is geen criterium

13. Symbool voor wandelpaden

zone 7 en 8 i.p.v. 3 en 4

Dominiek Vancolen

Verkavelingen en verkavelingsakkoorden gelegen binnen het plangebied RUP Kasteelwijk.

1. Verkaveling VK01_001/1 op naam van Mistiaen André gelegen in de Rolleweg.
   Deze verkaveling werd op 30 december 1950 geweigerd door het bestuur AROL.

2. Verkaveling VK01_003/1 op naam van Blondeel gelegen langs de Meenseweg.
   Het betreft hier een verkavelingsakkoord van 3 juli 1954.
   Gezien verkavelingsakkoorden niet gelijk te stellen zijn aan een goedgekeurde verkaveling, is dit verkavelingsakkoord vervalllen.

3. Verkaveling VK01_007/1 op naam van Denaeghel & Fiers gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd geweigerd door het bestuur AROL op 26 juli 1956.

   Verkaveling VK01_007/2 op naam van Denaeghel & Fiers gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd geweigerd door het bestuur AROL op 11 april 1957.

4. Verkaveling VK01_011/1 op naam van Breyne-Devos gelegen in de Gildenstraat.
   Het betreft hier een verkavelingsakkoord van 12 februari 1960.
   Gezien verkavelingsakkoorden niet gelijk te stellen zijn aan een goedgekeurde verkaveling, is dit verkavelingsakkoord vervalllen.

5. Verkaveling VK01_014/1 op naam van St.-Josephklooster vzw gelegen in de Rolleweg.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 13 juni 1963.
   De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Hoornwerk dd. 18.12.1975 zijn er van toepassing.
   Gezien deze voorschriften achterhaald zijn en het RUP Kasteelwijk de bedoeling heeft om het BPA Hoornwerk op te heffen, **wordt deze verkaveling opgeheven**.

6. Verkaveling VK01_024/1 op naam van Demeyere, Catry en Roex gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 20 januari 1967 en vervolgens geschorst op 17 februari 1967 door het bestuur AROL omdat de verkaveling niet in overeenstemming was met het vigerende BPA Kasteelwijk dd. 12.11.1962.
   Deze verkaveling werd door het College van Burgemeester en Schepenen op datum van 2 maart 1967 ingetrokken.

   Verkaveling VK01_024/2 op naam van familie Bourgeois, Gruwez en Lemahieu gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd geweigerd door het bestuur AROL op 15 december 1975.

7. Verkaveling VK01_028/1 op naam van Verschaeve gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 21 april 1967. Gezien deze verkaveling nooit uigevoerd werd, werd ze door het College van Burgemeester en Schepenen bij proces-verbaal van 8 juni 1972 als vervallen verklaard.

   Verkaveling VK01_028/2 op naam van Samson Wilfried gelegen in de Rolleweg.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 9 mei 1974.
   Het betreft 2 bebouwde loten waarop de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Hoornwerk dd. 18.12.795 van toepassing zijn. Gezien deze voorschriften achterhaald zijn en het RUP Kasteelwijk de bedoeling heeft om het BPA Hoornwerk op te heffen, **wordt deze verkaveling opgeheven.**

8. Verkaveling VK01_039/1 op naam van Imbo-West gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 21 augustus 1980.

   Verkaveling VK01_039/2 op naam van Imbo-West gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 6 september 1984.
   Het betreft een verkaveling bestaande uit 23 kavels.
   De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk dd. 20.06.1984 zijn er van toepassing.
   Het BPA Kasteelwijk van 1984 werd volledig werd herzien door het BPA Kasteelwijk van 1992. Gezien het RUP dit BPA opheft en bijgevolg ook de stedenbouwkundige voorschriften aangepast, **wordt deze verkaveling opgeheven.**

   Verkaveling VK01_039/3 op naam van Mottrie Benoit gelegen in de Vaubanstraat.
   Het betreft een verkavelingswijziging voor lot 2 van de VK01_039/2. Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 6 april 1998. De wijziging behelst een uitbreiding van de bouwzone en een aantal wijzigingen aan de stedenbouwkundige voorschriften, i.c. max. bezettingspercentage van 300m², een max. bouwdiepte van 25m², een dakhelling tussen de 25° en de 55°.
   Gezien deze stedenbouwkundige voorschriften strenger zijn dan deze van het voorontwerp RUP Kasteelwijk, **wordt deze verkaveling opgeheven**.

9. Verkaveling VK01_041/1 op naam van Artopex bvba gelegen in de Ambachtenstraat.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 24 maart 1983. Het betreft een verkaveling van 9 bebouwbare kavels en 5 kavels die als achtergrond zijn ingetekend. Samenvoeging van loten 2 en 3 en de loten 4 en 5 is er toegelaten.
   De stedenbouwkundige voorschriften van BPA Hoornwerk dd. 18.12.1975 zijn er van toepassing. Deze voorschriften zijn achterhaald en het RUP Kasteelwijk heeft de bedoeling om het BPA Hoornwerk op te heffen. Bovendien blijkt een projectie van de kadastrale situatie, de plangegevens van het BPA en van de verkaveling, dat noch de wegenis, noch de bouwzones overeenstemmen met de zones van het BPA. **Deze verkaveling wordt opgeheven**.

   Verkaveling VK01_041/2 op naam van Artopex bvba gelegen in de Ambachtenstraat.
   Het betreft een verkavelingswijziging van de VK01_041/1. Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd door het College van Burgemeester op 5 mei 1983.
   De wijziging behelst o.a. een wijziging van de perceelsgrenzen van kavel 8 en 9 van de verkaveling VK01_041/1..

   De stedenbouwkundige voorschriften van BPA Hoornwerk dd. 18.12.1975 zijn er van toepassing. Bovendien blijkt een projectie van de kadastrale situatie, de plangegevens van het BPA en van de verkaveling, dat noch de wegenis, noch de bouwzones overeenstemmen met de zones van het BPA. **Deze verkaveling wordt opgeheven**.
   Op lot 9 is ook een bouwmisdrijf van toepassing (zie hieronder).

10. Verkaveling VK01_046/1 op naam van Artopex nv gelegen in de Vaubanstraat.
   Deze verkaveling werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 10 mei 1993. Het betreft een verkaveling van 8 kavels waarop de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk dd. 21.09.1992 van toepassing zijn. Finaal zijn kavels 1 en 2 en de kavels 8 en 7 samengevoegd zodat de verkaveling op heden uit 5 bebouwde loten bestaat.
   Deze verkaveling maakt deel uit van zone 2 van het ontwerp RUP Kasteelwijk.
   Gezien de stedenbouwkundige voorschriften enigszins soepeler zijn opgenomen in het voorontwerp RUP, **wordt deze verkaveling opgeheven**.

   Verkaveling VK01_046/2 op naam van Blanckaert Johan gelegen in de Vaubanstraat 77.
   Het betreft een verkavelingswijziging voor de stedenbouwkundige voorschriften van lot 5 van de VK01_046/1. Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 27 juni 2005.
   De wijziging behelst de max. toegelaten oppervlakte van alle bijgebouwen die van 30m² naar 80m² wordt gebracht. Deze wijziging werd goedgekeurd omdat lot 5 hier een oppervlakte van 1.800m² heeft en de bezettingsgraad als meer dan aanvaardbaar werd geacht.
   De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk dd. 21.09.1992 stellen een max. terreinbezetting van 250m² indien als open bebouwing is opgevat waartegenover het ontwerp RUP Kasteelwijk een max. bezettingspercentage van 50% oplegt.
   Deze verkaveling wordt opgeheven.

11. Verkaveling VK01_048/1 op naam van Talpe - De Witte gelegen in de Vaubanstraat en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 18 juni 2001.
   Het betreft een verkaveling van 4 kavels die nog niet bebouwd zijn.
   Deze verkaveling wordt opgeheven.

In de bouwvrije voortuinstrook van kavel 2 bevindt zich een carport (garage). Deze werd vergund vóór de goedkeuring van de verkaveling op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk van 1984 en in toepassing van het besluit van de Vlaamse Executieve dd. 13.01.1983.
De carport werd opgetrokken aanpalend aan een bestaand bijgebouw van de buur langs de private weg die de Vaubanstraat verbindt met de Meenseweg 78.

Verkaveling VK01_048/2 op naam van Talpe - De Witte in de Vaubanstraat.
Het betreft een verkavelingswijziging voor het wijzigen van de perceelsgrenzen van lot 2 van de VK01_048/1. In het bijzonder wordt een deel van het perceel Meenseweg 78 afgesplitst en mee opgenomen in lot 2.
Deze verkavelingswijziging werd goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 4 oktober 2004
Onderzoek leert ons dat een deel van de bijgebouwen zijn gesloopt op het perceel Meenseweg 78 waardoor de indertijd vergunde aanpalende carport, losstaand komt te staan en een storend element vormt in het open karakter van de residentiële verkaveling.
Deze verkaveling wordt opgeheven.

<u>Gekende bouwmisdrijven binnen het plangebied RUP Kasteelwijk.</u>

Binnen de verkaveling VK01_041/2 op naam van Artopex bvba gelegen in de Ambachtenstraat en goedgekeurd door het College van Burgemeester op 5 mei 1983, berust op lot 9 een bouwmisdrijf.

Door het College van Burgemeester en Schepenen werd op 23.09.2002 vergunning verleend voor het plaatsen van een carport met fietsenberging (dossier 2002/493).
Gezien de feitelijke vergunningsaanvraag afwijkt van de voorschriften van de verkaveling/BPA, moest in principe een vraag tot afwijking aangevraagd worden aan de Gemachtigde Ambtenaar.
Dit werd evenwel niet gedaan zodat er op zich een procedurefout werd gemaakt door de stad Ieper en er een onrechtmatig verkregen vergunning werd overgemaakt.
De Gemachtigde Ambtenaar heeft geen toepassing gemaakt van zijn schorsingsrecht.
Er werd geen beroep ingesteld door derden bij de Raad van State.
De carport werd finaal uitgevoerd conform de afgeleverde vergunning 2002/493 van de stad Ieper.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zitting van 17 maart 2003 een besluit opgemaakt tot intrekking van de stedenbouwkundige 2002/493.

GECORO
EINDADVIES INZAKE HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN KASTEELWIJK

ZITTING VAN 19 SEPTEMBER 2006

Aanwezig:

DE GECORO,

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

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

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

1. de Vlaamse regering, i.c. ministerieel besluit van 24 augustus 2006 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "KASTEELWIJK" van de stad Ieper;
2. de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 17 augustus 2006.

Aangezien 17 bezwaarschriften werden ingediend uitgaande van:
1. de heer en mevrouw C.J. D'Souza - Gonsalves, Ambachtenstraat 7 - 8900 Ieper dd. 26 juli 2006.
2. de heer Allewaert Jan, Vaubanstraat 68 - 8900 Ieper dd.
3. de heer en mevrouw Lekeux - Vandenberghe, Vaubanstraat 70 - 8900 Ieper dd. 21 augustus 2006.
4. de heer Eberhard Hüttl, Vaubanstraat 54 - 8900 Ieper dd. 19 augustus 2006.
5. de heer Vandenbroucke Frans, Leopold III-laan 8 - 8900 Ieper dd. 21 augustus 2006.
6. de heer en mevrouw Alexander Allaert - Bral, Vaubanstraat 94 - 8900 Ieper dd. 23 augustus 2006
7. vzw Hoornwerk, Vaubanstraat 60 - 8900 Ieper dd. 21 augustus 2006
8. de heer en mevrouw Fouvry Pierre - Alleweireld, Leopold III-laan 7 - 8900 Ieper dd. 21 augustus 2006
9. de heer en mevrouw Willy De Nutte, Leopold III-laan 9 - 8900 Ieper dd. 25 augustus 2006
10. H. Hardeman, Leopold III-laan 7A - 8900 Ieper dd. 24 augustus 2006
11. Hubert Vanderplancke, Leopold III-laan 7A - 8900 Ieper dd. 25 augustus 2006
12. Samuël Vanderplancke, Leopold III-laan 7A - 8900 Ieper dd. 25 augustus 2006
13. mevrouw Lia Schutyser, Vaubanstraat 64 - 8900 Ieper
14. de heer en mevrouw Allaert Lieven - Byttebier, Vaubanstraat 60 - 8900 Ieper
15. de heer en mevrouw D. Ryde - Wallaysn Vaubanstraat 56 - 8900 Ieper
16. de heer en mevouw Koen Joas - Daureen, Leopold III-laan 14 - 8900 Ieper
17. de heer en mevrouw Vanhove - Vranken, Vaubanstraat 58 - 8900 Ieper

Gelet op het advies van de GECORO van 15 november 2005 op het voorontwerp van RUP Kasteelwijk.

Gelet op het ministerieel besluit van 24 augustus 2006 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kasteelwijk" van de stad Ieper.

Overwegende dat voornoemd besluit als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

Voorliggend ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan voldoet grotendeels aan de decretale vormvereisten van een ruimtelijk uitvoeringsplan overeenkomstig artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999. Evenwel wordt volgende opgemerkt:

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

- *De voorschriften zijn verordenend (art 38) . Richtinggevende interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de voorschriften. De middenkolom dient zich dus te beperken tot loutere toelichting van de voorschriften. Nu bevat die kolom tal van richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel. Het nut en relevantie van de derde kolom (relatie met het GRS) is niet duidelijk omdat hier enkel algemene zaken uit het GRS worden geciteerd die weinig concreet met de voorschriften te maken hebben.*
    - Advies GECORO (1.1.):
      De GECORO stemt in met deze visie van de minister en beveelt aan dat het gestelde in de tweede kolom die een verordenend karakter heeft, zo nodig verder uit te werken en dan expliciet als stedenbouwkundig voorschrift op te nemen in kolom 1.
      De relatie met het GRS kan beter en concreter worden uitgewerkt. Dit hoeft niet noodzakelijk in een derde kolom.
- *Sommige beheersvoorschriften zijn niet als dusdanig te beschouwen (4.3.1., 4.3.2., 5.3.). Beheersvoorschriften zijn voorschriften die regelen wie wat en wanneer doet om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten te bereiken of te behouden.*
    - Advies GECORO (1.2.):
      De GECORO gaat akkoord met de visie van de minister en stelt dat effectief uitvoerbare beheersvoorschriften worden uitgewerkt (zie ook 1.3.)
- *Het RUP voorziet in voorschriften 5.3. en 6.3. de opmaak van een inrichtingsplan vooraleer goedkeuring kan bekomen worden bij de bevoegde stedelijke diensten. Dergelijke procedure tussen het RUP en een vergunningsprocedure is onwettig en dient geschrapt. Wel kan gevraagd worden dat een bouwdossier vergezeld is van een nota waarin gemotiveerd is dat de aanvraag conform is aan de randvoorwaarden en voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.*
    - Advies GECORO (1.3.):
      Ook hier kan de GECORO het standpunt van de minister volgen. Temeer er geen criteria zijn vastgesteld waaraan dit inrichtingsplan moet voldoen met het oog op de realisatie van de goede ruimtelijke ordening en het nastreven van kwalitatief ruimtelijk voorkomen. In het bijzonder wenst de GECORO op te merken dat het aan het dossier inrichtingsplan voor het zuidelijke gedeelte van de recreatiezone absoluut op dat vlak te kort schiet en niet aantoont dat ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd, laat staan nagestreefd. Het is een louter metrisch optimalisatieplan/benuttingsplan.
      Verwijzend naar het advies van de GECORO dd. 15 november 2005 waarin is gesteld dat een kwalitatieve afwerking van de zone t.h.v. de Zuiderring een bekommernis is. De ontwikkeling van een voldoende brede groenstructuur aldaar met een specifieker stedenbouwkundig voorschrift was toen een optie voor de GECORO. We stellen vast dat in het bundel geen relatie wordt gelegd met de duidelijk aanwezige kwaliteiten in en buiten het plangebied.
- *Het plan bestaande toestand geeft onvoldoende inzicht in de juridische toestand (BPA's ontbreken, verkavelingen zijn onduidelijk weergeven).*
    - Advies werkgroep (1.4.):
      Naast het ontbreken van kaartmateriaal waarop alle, al dan niet op te heffen, verkavelingen zijn gesitueerd, is ook de lezer van het document al te veel in het ongewisse gelaten over de feitelijke toestand (waar ligt nu juist het speelplein aan het Citadelpad?).
      De opgave van wijzigingen t.o.v. de vigerende BPA's is te summier en daardoor onvolledig en onjuist. Bij wijze van voorbeeld worden de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kasteelwijk, goedgekeurd bij MB van 21/09/1992, m.b.t. zone "natuurgebied,

deelzone van parkgebied aangeduid met *" gewoon niet vermeld (zie p.26 punt 4) en daardoor stilzwijgend met voorliggend RUP uitgehold. De streefdoelen van toen zijn daardoor niet meer planologisch afdwingbaar. De GECORO betreurt dit vanuit de bekommernis om aldaar een ruimtelijke en ecologische kwaliteit te realiseren (zie ook.1.8.).

- *De opgave van de voorschriften (gewestplan, BPA's, verkavelingen) die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die door het RUP worden opgeheven, kan niet verordenend in de voorschriften worden vastgelegd. De opgave van de strijdige voorschriften gebeurt best als een apart onderdeel van de toelichtingsnota.*

  - Advies werkgroep (1.5.):
    De GECORO gaat akkoord met de stelling van de minister verwijzend naar art. 38 van het decreet dat deze aangelegenheid in detail regelt. De GECORO wenst daarbij aan te vullen dat annex de aparte limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften, motieven dienen aangereikt waarom voorschriften worden verlaten en derhalve impliciet door de ontwerper als strijdig met voorliggend plan worden geacht (zie ook 1.4.).

- *Overwegende dat voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een volledige herziening betreft van het BPA Hoornwerk (KB 18/12/75) en een gedeeltelijke herziening van de BPA's Kasteelwijk (MB 21/09/92) en Zuiderring (MB 12/07/99); dat het betreffende stadsdeel uiteenlopende stedelijke functies zoals wonen, ambachtelijke nijverheid, handel, een parkgebied en sport- en recreatieterreinen bevat; dat het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt, vertrekkende van de bestaande toestand, een aantal ruimtelijke knelpunten op te lossen: voorzien van een expliciete zone voor verblijfsrecreatie (deels regularisatie bestaande toestand); uitbreiding van de recreatiezone door het voorzien van een nabestemming voor bedrijvenpercelen; oplossen van verschillende mobiliteits— en verkeersleefbaarheidproblemen, vrijwaren ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van de stadswallen, actualisatie van de stedenbouwkundige voorschriften;*

  - Advies werkgroep (1.6.):
    De GECORO neemt akte van deze overweging en voegt daaraan toe, verwijzend naar het advies van de Bestendige Deputatie (zie (2.26.), dat wat dat betreft, er een samenhangende ruimtelijke visie moet worden uitgewerkt met het oog op middellange en langere termijn.

- *Overwegende dat Ieper geselecteerd is als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied; dat het plangebied van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de voorziene afbakening van het kleinstedelijk gebied ligt; dat het voorzien van ontwikkelingsmogelijkheden van stedelijke functies met het oog op ruimtelijke kwaliteit, oordeelkundige vermenging van functies, zuinig ruimtegebruik,... binnen de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen past; dat in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied geen standpunten ingenomen werden aangaande het plangebied van voorliggend ontwerp;*

  - Advies werkgroep (1.7.):
    De GECORO neemt akte van deze overweging en voegt daaraan toe dat m.b.t. de afbakening van Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied kan worden gesteld dat alle bestemmingen binnen het plangebied, eventueel met uitzondering van het te ontwikkelen deelgebied tussen de Picanollaan en de bestaande Zuiderring, feitelijke stedelijke functies zijn, en dat het aan het gemeentelijke niveau toebehoort deze te ordenen.

- *Overwegende dat voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft aan doelstellingen die in het richtinggevend deel*

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geformuleerd worden voor deze omgeving, zijnde de uitbreiding van de recreatiezone, de aandacht aan de stadslandschappelijke waarde van de vestingen en de overgang naar de aansluitende open ruimte buiten de ring, de visie op de kleinhandelszone aan de Rijselsepoort, de bereikbaarheid voor zwakke weggebruikers van de recreatiesite vanuit het centrum;

- Advies werkgroep (1.8.):
  De GECORO treedt de overweging van de minister bij voorzover geen afbreuk wordt gedaan aan het bindende en verordenende karakter van het bestaande BPA Kasteelwijk, in het bijzonder m.b.t. het belang van de vesten als stadslandschap en gebied voor actieve natuurbouw (cfr. stedenbouwkundige voorschriften van zone 7: Parkzone, BPA Kasteelwijk MB dd. 21/09/1992 die het volgende gebiedt: *"Het betreft een groenzone, die in maximale vorm van natuur- en patrimonium en/of herstel dient beheerd en bestendigd. In deze zone geldt een totaal bouwverbod. De aldaar gesitueerde archeologische restanten dienen in een maximale vorm bestendigd. In deze zone mogen verder enkel beheerswerkzaamheden doorgaan die de natuur- en landschappelijke waarden, gekoppeld aan een educatieve uitbouw, kunnen optimaliseren (v.b. maai-, graas- en hooibeheer, aanplantingen …) De deelzone, aangeduid met een asterisk geldt als natuurgebied. Het betreft een zone bestemd voor actieve natuurbouw. Onder natuurbouw in deze zone wordt verstaan: het optimaliseren en deskundig beheren van de half-natuurlijke plantengemeenschappen. De waterkwaliteit en waterhuishouding, m.i.v. de heersende grondwaterspiegel; mogen niet aangetast worden. De cultuurhistorische sites en structuren als integrerend waardevol element bewaard".*
  Ook het gestelde in de memorie van BPA Zuiderring (12/07/1999) is hier zeker inspirerend: *"Het Ieperse vestinggebied maakt deel uit van een totaal-landschap met uitzonderlijke kwaliteiten en potenties en dit op verschillende terreinen: cultuurhistorisch, natuurkundig, visueel-landschappelijk, recreatief, toeristisch, economisch, … Ten zuidoosten van de historische stadskern manifesteert zich een wellicht unieke situatie voor Vlaanderen. Het semi-middeleeuwse stedelijke weesfel en de weinig bebouwde, open ruimte gaan in elkaar over ter hoogte van het vestinggebied. De hoge vestingmuur van Vauban vormt als het ware de fysieke sublimatie van dit raakvlak. Het vestinggebied is, met al zijn kwaliteiten, een noest scharnier tussen de historische stad en een weids buitengebied.*
  Deze zuidoost sector "ontspringt" in het Ieperse stadscentrum en deint uit tot het heuvelende en bosrijke landschap van Zillebeke-Geluveld-Zandvoorde-Hollebeke. Dit totaal-landschap valt in vijf zones onder te verdelen, die organisch met elkaar verbonden zijn en zeer nadrukkelijk op elkaar inspelen. Deze zones zijn stadscentrum, vestinggebied; park- en recreatiezone van de Kasteelwijk; open ruimten en waterrijke zones o.a. Verdronken Weide, Zillebekevijver; landbouw- en bosgebieden.
  Deze vijf zones evolueren enerzijds van "intiem, klein" en "intensief gebruik" naar 'weids, uitgestrekt" en "extensief gebruik", anderzijds van louter antropogene naar steeds meer natuurgebonden processen. De onderlinge verweving van deze vijf zones is essentieel voor de kwaliteit en de verdere ontwikkeling van het totale gebied. Het is dan ook erg belangrijk om het kwaliteitsbehoud en de verdere ontwikkeling nooit vanuit één afgebakende zone te benaderen, maar voortdurend relaties te leggen tussen alle zones, getoetst vanuit een globale visie en een (h-)erkenning van de aanwezige en te ontwikkelen waarden, functies en processen.
  Dat de Zuiderring o.a. omwille van zijn functie (categoriering) de belangrijkste invalsweg voor de stad wordt, hoeft niet herhaald. Stap voor stap worden (infrastructuur-)werken uitgevoerd om de zuidelijke ontsluiting van Ieper te optimaliseren. We vernoemen de aanleg van de N37 tussen A19 en Meenseweg, het rondpunt t.h.v. de Rijselsepoort en de Meenseweg, het verbinden van fietspaden, …
  Het is de overtuiging van het stadsbestuur deze kans niet onbenut te laten om het zicht van op de vestingen naar de open ruimte te verbeteren. Planologische instrumenten, i.c. voorliggend bpa, worden gehanteerd om deze visie in beleidsdaden om te zetten: het moerasgebied tussen Picanollaan en voorvesten, een restant van de inundatie van Mesen, geniet een bijzondere bescherming en zal worden verruimd eens het sluitstuk van de Zuiderring (zie hoger) zal zijn gerealiseerd. Een stuk Picanollaan zal worden opgebroken!"
  Sinds de inwerkingtreding van het BPA Kasteelwijk is bekend geworden dat de Meervleermuis, een zeldzame soort die Europese

bescherming geniet via de Habitatrichtlijn, jaagt op de vesten en in de Verdronken Weide. De lidstaten zijn eraan gehouden om alle maatregelen te nemen voor de instandhouding van die soort en haar habitats, ook buiten de Habitatrichtlijngebieden. De Meervleermuis is een soort van grotere oppervlaktewateren zoals grote vijvers en kanalen. De insecten die leven in de oevervegetatie en boven water vliegen, zijn de voornaamste prooi. De Meervleermuis is een echte nachtsoort die lichtschuw is. De enige bekende kolonie van België bevindt zich in Boezinge. Deze populatie jaagt langs het Ieperleekanaal, de Vesten en ook in de Verdronken Weide.
De GECORO adviseert om met deze bijkomende informatie rekening te houden bij het verdere ontwerp en inrichting van het plangebied. Zo moeten via inrichtingsvoorschriften worden bepaald dat lichtbundels niet buiten de te bespelen zone reiken en dat de plaatsing van de lichtbronnen best laag worden geplaatst. Ook is het in dit verband aangewezen dat het verlichte voetbalplein parallel met de zuiderring wordt aangelegd. Via beheersvoorschriften moet bekomen worden dat lichtbundels (van b.v. opdraaiend verkeer) niet over het gebied van de Verdronken Weiden schijnen en aangegeven worden hoe een te bouwen berm langs de Zuiderring wordt aangeplant en beheert. In een publicatie van Alterra op de site www.vleermuis.net/nieuws/040924.html is terzake heel wat informatie te vinden. Verder dient rekening gehouden met de ligging van het broedvogelgebied voor tal van kleine zangvogels en steltlopers tussen het DWPC en de Zuiderring.

- *Overwegende dat voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd aangepast naar aanleiding van de opmerkingen die op het voorontwerp werden geformuleerd; dat evenwel, om tevens de werkbaarheid en duurzaamheid van het ruimtelijk uitvoeringsplan te bevorderen, een aantal aanpassingen noodzakelijk lijken:*
    - *De concrete opties inzake mobiliteit (zie nota "sport en recreatiezone Kasteelwijk) dienen éénduidiger voorgesteld in de toelichtingsnota. De doorvertaling ervan dient duidelijker weergegeven op het plan en in de voorschriften. De problematiek van de oversteekbaarheid van de Jaime Picanõllaan bij de inrichting van het zuidelijke deel van de recreatiezone en de remediërende maatregelen dienen beter uitgewerkt.*
        - Advies werkgroep (1.9.):
          De GECORO onderschrijft deze these en voegt daar aan toe dat de optie om de Picanõllaan als ontsluitingsweg t.b.v. de sportzone zeer doordacht moet gebeuren. In het bijzonder verdient naast de oversteekbaarheid ook de relatie tussen de voetbalsport (hoog en ver getrapte ballen) enerzijds en anderzijds de directe aanwezigheid van een weg van bovenlokaal belang (Zuiderring) en parkeerfaciliteit voor 321 voertuigen begeleidende maatregelen die duidelijk een visueel ruimtelijke impact zullen hebben.
          Verder stelt de GECORO vast dat de vroeger genomen opties in het BPA Kasteelwijk en verder uitgewerkt in BPA Zuiderring worden verlaten voor wat betreft de status en functie van de Picanõllaan (sectie Steverlyncklaan – Leopold-III-laan). Op p. 22 en 23 van de memorie is naar het inzicht van de GECORO een te summiere alternatieve keuzebenadering (2 scenario's) opgenomen die wel bepalend zijn voor het ruimtelijke concept van het RUP. Scenario 2 is dan wel (deels) onderbouwd door een verkeersstudie (p. 32 tot p.43) in de memorie, maar in deze studie is fundamenteel voorbehoud geformuleerd op o.a. p. 38 ("door het ontbreken van onderzoek …") en 43 (voetnoot). De GECORO kan in deze slechts concluderen dat verder doorgedreven planologische en verkeerstechnisch onderzoek noodzakelijk is vooraleer definitief een keuze te maken scenario 1 of

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

scenario 2, of derde,… alternatief. De eventueel te benutten reserves aan bestaande parkeergelegenheid op de terreinen van constructiebedrijf Picanol en meubelbedrijf Crack (cfr. opmerking plenaire vergadering) zijn hierbij zeker een aandachtspunt.

- *Voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd niet aangepast aan de opmerkingen uit het advies van Monumenten & Landschappen dd. 23/11/05. Deze opmerkingen hebben als oogmerk de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving te bijkomend te verhogen of te bestendigen, zodat een integratie ervan in de voorschriften een meerwaarde kan betekenen voor het planinitiatief.*
    - Advies werkgroep (1.10):
      De GECORO gaat akkoord met de stelling van de minister en adviseert wel rekening te houden met het eerder geformuleerde advies van M&L. De GECORO verwijst hierbij ook naar o.a. het gestelde in 41.4. en 1.8..
      Inzake de visuele relatie met het gebied van de Verdronken Weide doet de GECORO de suggestie om in de toekomst af te stappen van "harde" verkeersbegeleidende suprastructuur (b.v. te bleke en gemene gegalvaniseerde vangrails, beter zou zijn deze te vervangen door een houten alternatief).

- *De toelichting bij de bestemmingsvoorschriften bij de centrumzone en de zone voor open en halfopen bebouwing bevat als richtinggevende interpretatie bijkomende richtlijnen. Deze bijkomende voorschriften horen thuis in het verordende deel van de tabel.*
  Bijkomende opmerking: de definitie van 'overwegende functie' waarbij een maximum percentage binnen de volledige zone wordt ingesteld is niet werkbaar. Het koppelen van bestemmingsmogelijkheden aan wat er al in de zone gerealiseerd is, ligt juridisch moeilijk.
    - Advies werkgroep (1.11.):
      De GECORO stemt in met deze opmerkingen en vraagt deze verder uit te werken.

- *Het lijkt raadzaam om de deelzone voor verblijfsrecreatie te definiëren als zone voor verblijfs- en dagrecreatie, gelet op de bestaande toestand (basketbalveld, KSA-lokaal).*
    - Advies werkgroep (1.12):
      De GECORO gaat hiermee akkoord onder voorbehoud van het gestelde in (4.3.).

- *De voorschriften voor zone 7 wegen & vrije ruimten zijn dubbelzinnig. Er wordt zowel vermeld dat ze een verbindingsfunctie hebben alsook een verblijfsfunctie. Het lijkt aangewezen deze verschillende functies ruimtelijk te differentiëren op plan.*
    - Advies werkgroep (1.13.):
      De GECORO stemt in met deze opmerkingen en vraagt deze verder uit te werken.
- *Voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan dienen éénduidig te zijn. Het verwijzen naar andere onbepaalde "voorschriften van de bevoegde overheid", zoals in voorschrift 10.2. dient weggelaten.*
    - Advies werkgroep (1.14):
      De GECORO gaat hiermee akkoord.

- *BESLUIT: het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Kasteelwijk" van de stad Ieper wordt gunstig geadviseerd, mits rekening wordt gehouden met de bovenstaande opmerkingen.*

  - Advies werkgroep (1.15):
    De GECORO vindt dat ten minste moet rekening worden gehouden met de adviezen van de minister en voegt daaraan toe, verwijzend naar het advies van de bestendige deputatie, dat een samenhangende ruimtelijke visie moet worden uitgewerkt. Dit bijkomend ruimtelijk planologisch onderzoek is naar het inzicht van de GECORO fundamenteel. Daarom wordt voorgesteld dat de procedure tot opmaak wordt hernomen ten einde alle kansen vrij te houden om o.a. het unieke stadslandschap te vrijwaren, en in het bijzonder het buitengewoon waardevolle relict van een 17de tot 19de eeuwse voorversterking ('hoornwerk', uniek voor België!) inclusief het ondergrondse patrimonium (19deeeuwse kazematten) te beschermen, de verkeersleefbaarheid te optimaliseren en de inrichting van de recreatiezone te verbeteren rekening houdend met de ruimtelijke condities. In afwachting van de totstandkoming van de gevraagde samenhangende ruimtelijke visie adviseert de GECORO geen gunstig advies.

Gelet op het besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 17 augustus 2006.

Overwegende dat voornoemd besluit als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

Het gemeentelijke RUP 'Kasteelwijk' voldoet globaal gezien aan de juridische vormvereisten (artikel 38 DRO).Toch kan opgemerkt worden dat het RUP weinig onderbouwd is en het document een warrige structuur heeft.

- *Zo is er nauwelijks een ruimtelijke visie uitgewerkt of weergegeven. Hoewel een groot deel van dit RUP reeds in BPA's is geregeld, is het toch aangewezen om de doelstellingen van deze BPA's op te nemen in een integrale ruimtelijke visie voor het ganse gebied. Vooral inzake groen en recreatie dient een samenhangende visie opgenomen te worden. Dit zal de leesbaarheid van het plan aanzienlijk verbeteren;*

  - Advies werkgroep (2.1.) :
    De GECORO treedt deze visie bij, verwijzend naar het gestelde onder 1.4. en 1.8.. Niet alleen moet dit de leesbaarheid van het plan ten goede komen maar tevens de finaliteit, i.c. de goede ruimtelijke ordening in dit strategische en kritische deel van de stad. Hierbij dient de visie van de ontwerper op de verdere gewenste ontwikkeling van landschappelijke structuren, leefgemeenschappen, bescherming van en toegankelijkheid tot de cultuurhistorische waarden, inrichting van zachte en vertaling van de behoefte naar harde recreatie (openlucht en binnensport en –spel), e.d., duidelijk uitgewerkt en geargumenteerd te worden.

- *De inhoud van het document is weinig gestructureerd. Zo moeten vele zaken (o.a. in verband met bestaande toestand) op verschillende plaatsen in het document gezocht worden. Op deze manier is het document heel moeilijk leesbaar en kunnen makkelijk interne tegenstrijdigheden ontstaan;*

  - Advies werkgroep (2.2.):
    De GECORO onderschrijft deze stelling. Zie ook 1.1. en 1.4.

- *Daarnaast is het plan met de bestaande toestand nauwelijks leesbaar met het blote oog. Het valt aan te raden het plan bestaande toestand en eventueel ook het bestemmingsplan op een groter formaat af te drukken.*

  - Advies werkgroep (2.3.):
    De GECORO onderschrijft deze stelling.

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

- *Na consultatie van luchtfoto's en plaatsbezoek blijkt dat het plan bestaande toestand niet overeenstemt met de werkelijkheid. Zo kan onder meer gewezen worden op de gebouwen van camping "jeugdstadion", de beplanting in het centraal gebied, de locatie van de speeltuin in het oosten van het plangebied, frituur de crack, de fuifzaal, ….*

  - Advies werkgroep (2.4.).:
    De GECORO adviseert het plan met de feitelijke toestand verder aan te passen, ook met de bouwvergunning afgeleverd voor "terreinaanlegwerken voor sportvelden" dd. 15 juni 2006 (ontvangstbewijs 07/02/2006). Naar het inzicht van de GECORO werd beter gewacht met deze vergunningverlening tot dat het voorliggende RUP was gefinaliseerd (zie o.a. advies GECORO dd. 15 november 2005, punten 1.3. en 2. 26)

Opmerkingen in verband met de stedenbouwkundige voorschriften

<u>Algemene opmerkingen:</u>

- *Het werken met een asterisken voor wisselbestemmingen of nabestemmingen wordt ontraden. Beter is het om voor alle wisselbestemmingen in het RUP te werken met een gekleurde arcering van de nabestemming, zoals in de zone 11 (zone voor ambacht met wisselbestemming) wel gedaan werd.*

  - Advies werkgroep (2.5.):
    De GECORO kan zich vinden in deze zienswijze, maar vindt ze niet fundamenteel.

- *Er kan zich de vraag gesteld worden of de wisselbestemmingen in zone 4 en zone 11 wel voldoende praktisch werkbaar zullen zijn. Kan hier ook niet gekozen worden voor een nabestemming? Het wordt ten zeerste aangeraden dat de gemeente hieromtrent een eenduidig standpunt inneemt, in functie van de gewenste ontwikkeling;*

  - Advies werkgroep (2.6.):
    De GECORO stemt in met dit deeladvies en stelt daarbij dat de opname van deze zones dient gekaderd binnen een breed opgevatte behoeftenplan.

- *De opgave van de strijdige voorschriften die worden opgeheven horen eerder thuis in de memorie van toelichting in plaats van in de stedenbouwkundige voorschriften.*

  - Advies werkgroep (2.7.):
    Zie het gestelde in 1.5.

<u>Zone 1: Centrumzone</u>

- *In de toelichting bij de voorschriften worden "ambachtelijke activiteiten" vermeld, terwijl deze in de voorschriften expliciet worden uitgesloten;*

  - Advies werkgroep (2.8.):
    De GEOCORO adviseert zoals de provincie de toelichting op p. 25 en 26 van de memorie af te stemmen op de toelichting in de tweede kolom en de verordenende stedenbouwkundige zelf.

- *Het valt aan te raden, voor kleinhandel, diensten en horeca, de maximale vloeroppervlakte en bedrijfsvloeroppervlakte, zoals gegeven in de toelichting bij de voorschriften, in de voorschriften zelf op te nemen;*

  - Advies werkgroep (2.9.):
    De GECORO stemt hiermee in. Dit verhoogt de rechtszekerheid.

- *In vergelijking met de bouwvoorschriften van het voorontwerp wordt nu de mogelijkheid geschapen om twee bouwlagen in het dak te voorzien. Strookt dit met het gewenste beeld voor deze zone?*
  - Advies werkgroep (2.10):
    Gezien deze aangelegenheid een punt van bespreking was op de plenaire vergadering en dat toen een bekommernis werd uitgedrukt om zeer omzichtig om te gaan met schijnverdiepingen in het dak en het ruimtelijk voorkomen van dakconstructies niet te laten dicteren vanuit maximale benuttingoverwegingen. De bepaalde bouwdiepte en max. nokhoogte van 12 m zijn van die aard dat excessen uit te sluiten zijn. Bij de beoordeling van elk dossier is evenwel waakzaamheid geboden.

- *Nog in de bouwvoorschriften staat: "... op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrenzen...". Dit moet waarschijnlijk "... op minimaal 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen..." zijn;*
  - Advies werkgroep (2.11):
    Akkoord.

<u>*Zone 2: Zone voor open en half open bebouwing*</u>

- *In de bouwvoorschriften staat: "... op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrenzen...". Dit moet waarschijnlijk "... op minimaal 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen..." zijn;*
  - Advies werkgroep (2.12.):
    Akkoord

<u>*Zone 3: Parkzone*</u>

- *Het is aangewezen dat in de voorschriften aandacht besteed wordt aan de unieke overgang tussen de vesten en de Verdronken Weide bij aanplantingen in deze zone;*
  - Advies werkgroep (2.13.):
    De GECORO kan zich vinden in deze bekommernis van het provinciebestuur. Vanuit de overwegingen die aan de basis liggen van o.a. het BPA Zuiderring (zie memorie p. 5 en punt 1.8. hierboven) en herhaalt in het GRS, suggereert de GECORO de stedenbouwkundige voorschriften van BPA Kasteelwijk (M.B. 21/09/1992; zone 7) en BPA Zuiderring (M.B. 12/07/1999; zone 7) als uitgangspunt worden genomen en verder uitgewerkt in relatie tot de tot op vandaag ontwikkelde inzichten (zie 1.8. en 4.1.)

- *De voorschriften in verband met de oppervlakte nodig voor het voorzien van een keerpunt voor bussen, wordt beter ruimtelijk gekoppeld aan de voorziene locatie in zone 2 en dan ook aangeduid op het bestemmingsplan;*
  - Advies werkgroep (2.14):
    De GECORO stelt zich de vraag of een voldoende breed gedimensioneerd keerpunt voor bussen wel aanvaardbaar is in deze uiterst kritische en reeds ingerichte natuurbouwzone met bovendien duidelijk aanwezige historische waarden in zijn landschapsstructuur (cfr suggestie van de gedempte Kasteelgracht) en ondergrond.

- *Het is aangewezen een aparte zone "private tuinen" te voorzien voor de private tuinen die nu in de parkzone zijn opgenomen, tenzij het stadsbestuur andere bedoelingen heeft voor deze private tuinen;*
  - Advies werkgroep (2.15):
    Suggereert het provinciebestuur hiermee dat het stadsbestuur deze tuindelen (zone 3 met *****) ooit wenst op te nemen in het parkgebied (zone 3)?. In deze

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

suggereert de GECORO na correctie (zie 4.1.) delen van zone 3 met ***** op te nemen in zone 2 en voor de rest van deze zone inderdaad een aparte deelzone 2 met ****** "private tuinen" te voorzien.

<u>*Zone 4: Ambachten*</u>

- *In de deelzone met wisselbestemming kan zich de vraag gesteld worden of de functies (ambacht en recreatie) wel onderling ruimtelijk verenigbaar zijn. Zoals reeds werd aangehaald is het misschien beter hier te werken met een nabestemming;*
  - Advies werkgroep (2.16):
    Akkoord, dit dient ook de vertaling te moeten zijn van de bepleitte samenhangende visie op langere termijn (zie 1.6.).

- *Het afdwingen van ontsluiting naar de Steverlyncklaan dient in de voorschriften opgenomen te worden;*
  - Advies werkgroep (2.17.):
    Naar het inzicht van de GECORO is dit ook zo geregeld in punt 4.2.5. maar dan wordt best de titel aangevuld met "ontsluiting". De GECORO wenste er wel op te wijzen dat één bedrijf (Lenoir, autocarbedrijf) niet kan ontsluiten langs de Steverlyncklaan. Voor de GECORO kan de bestaande toestand (waterdoorlatende gravéweg) blijven bestaan. Aan de gekende vraag van het bedrijf tot verharding als beton- of tarmakweg kan om diverse redenen niet ingegaan worden.

<u>*Zone 5: Recreatiezone*</u>

- *Realisatie van bijkomende gebouwen wordt voorafgegaan door een inrichtings- en beheersplan voor deze zone, opgesteld door de bevoegde overheid. Dit kan juridisch niet. Zeker in het licht van de nieuwe voetbalterreinen is het aangewezen ruimtelijke principes voor deze ontwikkeling op te nemen in het RUP;*
  - Advies werkgroep (2.18):
    De GECORO treedt deze visie bij (zie 1.3. en 1.9.). Onder de mom van dergelijke inrichtingsplannen (in feite "optimalisatieplannen") worden kansen op ruimtelijke kwaliteit verkeken. De GECORO adviseert hierbij dan ook een duidelijkere planologische uitwerking binnen het RUP van deze deelzone (zie verder).

- *Zone voor verblijfsrecreatie: voorschriften bieden te ruime mogelijkheden met wat volgens de mvt wordt beoogd. Het is wenselijk deze dan ook te nuanceren in het licht van wat gewenst is, nl. een camping, om te voorkomen dat andere ongewenste ontwikkelingen volgens de voorschriften mogelijk zijn in dit gebied. Een bouwhoogte van 6 meter is dan ook te hoog voor deze zone;*
  - Advies werkgroep (2.19):
    De GECORO stemt in met deze visie.

<u>*Zone 7: Wegen & vrije ruimten*</u>

- *Er dient over gewaakt te worden dat de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de wegen overeenstemmen met de selecties in het GRS en het PRS-WV. De huidige voorschriften zijn hieromtrent te weinig genuanceerd;*
  - Advies werkgroep (2.20):
    De GECORO adviseert dit verder uit te werken en de categorisering van wegen consequent te hanteren, dit verhoogd de leesbaarheid van het RUP voor de leek.

Zone 8: Wegen voor langzaam verkeer

- *Bij de omschrijving in 8.1 is het aangewezen volgende aanpassing te maken: "... met uitzondering van..." dient te worden vervangen worden door "... alsook voor..."*
  - Advies werkgroep (2.21):
    Akkoord.

- *de deelzone met asterisk wordt beter uitgebreid langsheen de volledige vesten;*
  - Advies werkgroep (2.22):
    De GECORO verklaard zich akkoord dat deze stelling en vult aan dat dit een uitgangspunt dient te zijn voor een aanvullende verkeersstudie (zie 1.9.).

Zone 11: Zone voor ambacht met wisselbestemming

- *Zone 11 (zone voor ambacht met wisselbestemming) wordt op het bestemmingsplan foutief aangeduid als zone 12;*
  - Advies werkgroep (2.23):
    Akkoord

- *In de deelzone met wisselbestemming kan zich de vraag gesteld worden of de beide functies (ambacht en wonen) wel onderling ruimtelijk verenigbaar zijn. Zoals hierboven is het hier misschien ook eerder aangewezen te werken met een nabestemming;*
  - Advies werkgroep (2.24):
    Akkoord, zie 2.16

Andere opmerkingen

- *Een overzicht van het gewestplan en de luchtfoto stonden vermeld als bijlage, maar waren niet in het document terug te vinden. Deze dienen vooralsnog te worden toegevoegd;*
- Advies werkgroep (2.25):
  Akkoord

Besluit: het RUP 'Kasteelwijk' wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.
Voorwaarden zijn:

- *het uitwerken van een samenhangende ruimtelijke visie voor het plangebied;*
- *de memorie van toelichting en de stedenbouwkundige voorschriften inhoudelijk grondig herzien en aanpassen.*

Verder is het wenselijk dat met de overige opmerkingen rekening wordt gehouden.

- Advies werkgroep (2.26).

  De GECORO stemt in met deze twee globale beoordelingen (uitwerken van een samenhangende ruimtelijke visie en grondig herzien van memorie en voorschriften).
  De GECORO stelt evenwel dat het vanuit de wetenschap dat ruimtelijke uitvoeringsplannen worden gemaakt op basis van een grondige kennis van het terrein, zijn relevante structuren en processen als vanuit een samenhangende planologische visie m.b.t. het plangebied, zij aan voorliggend RUP geen gunstige beoordeling kan geven. Zowel de minister als de bestendige deputatie hebben een aantal fundamentele tekortkomingen gedetecteerd zowel met betrekking tot de mobiliteit binnen en buiten het plangebied, als m.b.t. de inrichting van de

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

recreatiezone, in het bijzonder het zuidelijke deel ervan. Verder is de relatie tot het unieke vestinglandschap, de uitzonderlijke getuigenissen van de 17de tot 19de eeuwse voorvestingen en het grote natuurhistorische potentieel van de deelgebieden onvoldoende belicht en niet vertaalt in passende voorschriften.

Gelet op het bezwaarschrift van de heer en mevrouw C.J. D'Souza - Gonsalves, Ambachtenstraat 7 - 8900 Ieper.
Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

- *Allereerst zijn wij zo vrij eraan te herinneren dat er een betwisting aanhangig is tussen Notaris en mevr. Michaël MERTENS — Caroline LAMORAL, wonende te 8900 IEPER, Ambachtenstraat 10 enerzijds, de stad Ieper anderzijds, met betrekking tot de carport die werd opgetrokken door dhr. en mevr. Michaël MERTENS — Caroline LAMORAL, betwisting gekend bij de stad Ieper onder het kenmerk A.ROL.DVC.04-027. Ondergetekenden lijden ernstige schade ingevolge deze wederrechtelijk opgerichte constructie — stedenbouwkundige inbreuk waaraan tot op heden geen einde werd gemaakt.*
  - Advies werkgroep (3.1):
    De GECORO neemt hiervan akte en stelt zich de vraag of hier sprake is van een stedenbouwkundige overtreding en zo ja of hierbij door de bevoegde instanties passend is opgetreden? De vraag wordt gesteld of bezwaarschriftindiener zelf een formele klacht ingediend. Zolang dit niet is gebeurd, kan dan ook geen sprake zijn van een vordering tot herstel.
- *Ten titel van algemene opmerking wensen ondergetekenden dan ook in de eerste plaats aan te stippen dat het onmogelijk de bedoeling kan zijn middels het uitvaardigen van een ruimtelijk uitvoeringsplan nieuwe stedenbouwkundige voorschriften in het leven te roepen, die het zouden moeten mogelijk maken deze wederrechtelijke toestand te regulariseren.*
  - Advies werkgroep (3.2.):
    Aan de basis van een RUP liggen andere motieven dan het regulariseren van vermeende bouwmisdrijven. De GECORO onderschrijft dan ook de stelling van betrokkene.
- *Het uitvoeringsplan voorziet in de toelichting, pag. 4, nr. 0.3 in het behoud en de instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.*
  Terzake dient dan ook te worden benadrukt dat de carport van dhr. en mevr. MERTENS LAMORAL niet kan worden gekwalificeerd als een "bestaand regelmatig vergund gebouw". Daaraan wordt ook niets gewijzigd, door de vaststelling dat deze carport wel is ingekleurd op het plan (als "bebouwing met privaat karakter").
  - Advies werkgroep (3.3.):
    De GECORO stelt in deze dat art. 38 van het decreet gebiedt de bestaande toestand weer te geven. Dit is in deze gebeurd. Dat het gebouwd daardoor als regelmatig vergund wordt beschouwd is niet het geval.
- *De inrichtingsvoorschriften voor bijgebouwen en carports onder art. 2.2.4 zijn niet duidelijk, en laten in elk geval discussie toe.*
  Er wordt voorzien:

  ofwel:

  - *op minimaal drie meter van de achterste perceelsgrens*
  - *op minimaal 1,5 meter van de perceel grenzen*

  ofwel:

  - *op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur en mits akkoord van de naburige eigenaar (s). Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren."*

Ondergetekenden zijn van oordeel dat de voorschriften zo moeten worden gelezen dat het is:

- *ofwel op minimaal 3 meter van de achterste perceelsgrens **en** minimaal 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;*
- *ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur en mits akkoord van de naburige eigenaar.*

In elk geval is het uitgesloten dat het zou toegelaten zijn een carport op te richten, op minimaal drie meter van de achterste perceelsgrens, doch zonder naleving van de afstandsvereiste van minstens 1,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Het is noodzakelijk dat er daaromtrent uitsluitsel wordt verleend.

- Advies werkgroep (3.4.):
  Zie bespreking advies bestendige deputatie (2.12.). De GECORO houdt er wel aan het voorschrift dat voorziet in de opvang en afvoer van regenwater op eigen perceel dient te gebeuren, blijft behouden.

- *Het BPA Hoornwerk voorzag dat de oppervlakte van dergelijke bijgebouwen maximaal 20 m² mocht belopen.*
  In het ontwerp RUP is dit voorschrift weggevallen.
  Ondergetekenden zien daar het nut niet van in; in casu lijkt het toch weinig zinvol te voorzien dat bijgebouwen of carports zouden mogen worden opgericht die 30% van de totale perceelsoppervlakte zouden beslaan ... hetgeen uiteindelijk zou toelaten mastodonten op te richten. Het betreft nog steeds een woonwijk, waarin dergelijke grote bijgebouwen dan ook niet thuishoren.
  Ondergetekenden zijn dan ook van oordeel dat een beperking tot maximaal 20 m² zeker zinvol blijft.

  - Advies werkgroep (3.5.):
    Dat een maximum oppervlakte moet worden opgelegd is aangewezen, doch 20 m² is vrij beperkt. Het BPA Hoornwerk dateert immers van 1975, intussen zijn de noden gewijzigd. De GECORO suggereert een maximale oppervlakte van 50 tot 60 m².

Gelet op het bezwaarschrift van de heer en mevrouw Alexander Allaert - Bral, Vaubanstraat 94 - 8900 Ieper.

Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

Bezwaarindieners brengen 3 bezwaren naar voor:

1. *In het RUP wordt voorgesteld om bepaalde toestanden, die op de letter van de (straf)wet stedenbouwkundige overtredingen vormen, te regulariseren. Geïnteresseerden, insiders en planologen weten dat het hier gaat om de kampeerhuisjes en misschien nog andere constructies die op heden niet bestemmingsconform zijn. In het RUP wordt dit opgelost, de constructies komen te staan in een zone voor verblijfsrecreatie.*
   Evenwel is het spijtig te moeten vaststellen dat daar waar de autoriteiten hun eigen overtredingen regulariseren zij dat niet doen - nu het ogenblik gerezen is om de koe bij de horens te vatten en voor eens en voor altijd een oplossing te bieden - voor bepaalde overtredingen van buurtbewoners. De bewoners van het bovenste deel van de Vaubanwijk kochten indertijd allemaal grond om te bouwen. Het achterste deel van hun grond kreeg in het BPA Kasteelwijk een zeer rigide bestemming mee, een soort parkzone met historische bestemming. Dit bracht met zich mee dat zij in die parkzone niets mogen doen. Geen terras, niet zomaar elke beplanting, geen enkele vaste constructie, geen vijver. Het is zo dat veel van die buurtbewoners zich daar niets van aantrokken, velen omdat ze niet eens wisten dat de achterkant van hun tuinen in dergelijk gebied lag - ze hadden daar toch evenveel geld voor betaald als de rest van hun grond -, anderen misschien wel ter kwade wille.

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

Welnu, de motivering die ten tijde van het BPA gold voor het opleggen van dergelijke rigide planologische voorschriften, geldt nu niet meer. Enerzijds blijkt uit diverse - relatief recente - historische studies dat de restanten van het Antwerps Hoornwerk - waarvan sommigen reeds dateren vanuit de tijd van Vauban - niet in de achterkant van die tuinen liggen, zeker niet voor de percelen die niet ver van de ambachtelijke zone en het speelplein liggen, waaronder ons perceel. De facto kan men vaststellen dat de restanten - waaronder een aantal ondergrondse kazematten uit de tijd van de Nederlanders - eigenlijk onder weideland liggen grenzend aan de Leopold-III -laan en zelfs onder een aantal tuinen en tuinhuizen gelegen in het lagergelegen deel van de Vaubanstraat. En dat is woonzone. Anderzijds blijkt dat het ganse gebied zoveel verschillende soorten bestemmingen bevat (ambachtelijke zone, aan de overkant van de straat zelfs industrie, woonzone, recreatiegebied, wandelgebied, ...) dat het niet redelijk zou zijn de achterkant van de tuinen van die enkele particulieren als parkzone te omschrijven zonder daartoe een reden te hebben die proportioneel is met een goede ruimtelijke ordening in dat gebied.
Mag ik U dan ook verzoeken daarmee rekening te houden en de bestemming van de achterkant van ons perceel te herbekijken in die zin dat dit in dezelfde zone komt te liggen als de voorkant, met name woongebied.

- Advies werkgroep (4.1.):
  De bepalingen van het BPA Kasteelwijk zijn vanaf de inwerkingtreding bindend en verordenend. Er is een met de toenmalige wetgeving conforme procedure gevolgd (m.i.v. een openbaar onderzoek) om te resulteren in een bestemmingsplan van 21/09/1992. Dit plan beijvert ruimtelijke kwaliteiten. Dat ter hoogte van de gecontesteerde private tuinen, gelegen in de parkzone met bijzonder statuut, zich een aantal problemen, m.i.v. bouwmisdrijven, voordoen is gekend. Blijkbaar ook door de bezwaarschriftindiener. De GECORO neemt daar akte van. Ook de zgn. trekkershutten liggen niet in de juiste zone. Dat het plan dient om deze hutten te regulariseren wordt niet bijgetreden door de GECORO. Zowel de inplanting als de relatie tot de rest van de recreatiezone zijn te beoordelen als ruimtelijk aanvaardbaar. De hutten kunnen al dusdanig worden bestendigd.
  Wat betreft de ondergrond is het inderdaad zo dat het inzicht bestaat dat ten N van de grenslijn tussen zone 3 en zone 3 met * (tussen huisnummer 60 en 68) er zich geen ondergrondse massieven bevinden van Franse noch Hollandse vestingconstructies. Kaartmateriaal (gevoegd als bijlage bij dit advies) en een plaatsbezoek onder leiding van archeoloog Johan Termote bevestigen dit. De GECORO adviseert in deze om de private gedeelten van het parkgebied (zone 3 met *) t.h.v. huisnummer 60 tot 68 op te nemen in zone 2, evenwel met beperkende bebouwingsvoorschriften (zone 2 **, zie 2.15.) ten einde de overgang tussen de woonzone, het ingerichte stadspark en het unieke vestinglandschap zo kwalitatief mogelijk in te richten. Daarbij zijn van belang bouwhoogte- en opppervlaktebeperkingen (b.v. 2,2 m en max. 10m²) en materiaalgebruik voor bijgebouwen, behoud en beheer van de oorspronkelijke houtkant t.h.v. de grens met zone 3 (zoals bepaald in voorschrift 8 van BPA Kasteelwijk), voldoende doorzichtigheid van hoogopgaande streekeigen boomsoorten op de residentiële percelen, het gebruik van streekeigen struiken en verbod op andere storende constructies als b.v. lichtmasten, serres, hoge afsluitingen,....Het handhaven van een verbod op de aanleg van b.v. terrassen en zwembaden is naar het inzicht van de GECORO vanuit deze optiek overbodig.
  Ter hoogte van het perceel van bezwaarschriftindiener en zijn buur, huisnummer 70, is de integrale opname van deze perceeldelen in zone 2 het advies van de GECORO, rekening houden met het gestelde in 3.5..
  Ten O en ten NO en van de grenslijn tussen zone 3 en zone 3 met * ter hoogte van huisnummer 52 tot 58 adviseert de GECORO een zelfde benadering, alhoewel zich in de reeds vergraven tuinen een zgn. glacis (niet-verhard onderdeel van de oorspronkelijke strategische voorversterking of hoornwerk) bevond. Ter hoogte van de perceelsgrens met zone 3 en zone 1 bleef de oorspronkelijke muur of 'contrescarpe' tussen het glacis en de lager gelegen droge gracht in zeer belangrijke mate bewaard. Dit is nu (toestand oktober 2006) nog duidelijk waarneembaar. Deze overblijvende muurgehelen, de ondergrondse kazematten en de historische glooiingen

(microreliëf) in het grasland (gekend als *'de weide Bourgeois'*) verdienen absolute bescherming. Het gebied kan toegankelijk gemaakt worden voor het brede publiek, rekening houdend met enkele kwetsbare natuurlijke waarden (zoals de geïnventariseerde overwinteringplaats van zeldzame en beschermde soorten vleermuizen in de ondergrondse kazematten (zie ook 1.8.)). Het is een aanbeveling van de GECORO bijkomend historisch onderzoek te verrichten en deze muur (minstens ter hoogte van de grens met zone 3), samen met de kazematten, zeker te consolideren, indien nuttig en gewenst ook te restaureren en zonodig te reconstrueren (zie ook 5.1.).
Ook in het verleden genoten deze archeologische restanten een maximale bescherming (zie 1.8.) en moesten de eigenaars te allen tijde gedogen dat eventuele opgravingen met archeologische en/of historische bedoelingen door de terzake bevoegde openbare besturen in deze zone werden verricht (zie voorschrift zone 8 BPA Kasteelwijk).
De GECORO beschouwt de bescherming, het goede beheer en de verantwoorde ontsluiting op maat van de kwetsbaarheid van dit gebied als een prioriteit. Zowel de historische, landschappelijke, natuurhistorische als de toeristische waarde van deze site is van een dergelijk hoog niveau, dat het absolute behoud van de totale, aaneengesloten oppervlakte van deze zone zich opdringt. Een opsplitsing in verschillende percelen zou een onherstelbare verminking betekenen van dit voor ons land werkelijke unieke patrimonium. Dit is de enige plaats in ons land waar men de omvang en de landschappelijke impact van een 17de tot 19de eeuwse voorversterking kan inschatten en beleven.

2. *In het RUP wordt gesteld dat de Leopold-III laan best zou afgesloten worden om de nieuwe toestand die gerezen is met de inplanting van de polyvalente fuifzaal de baas te kunnen. Dit is inderdaad een wijze bewering. Elke buurtbewoner ziet in dat het verder uitbouwen van het recreatiegebied voetgangers-, fiets- en autoverkeer genereert.*
Evenwel heeft de stad daarin geen keuze. In de bouwvergunning voor de polyvalente fuifzaal werd bepaald dat die vergunning maar verstrekt wordt onder de voorwaarde dat de Leopold-III laan wordt afgesloten. Het afsluiten is dan ook een feit. Daarmee geen rekening houden, brengt een bouwovertreding met zich mee.
Dit betekent dat het afsluiten bepaalde gevolgen zal hebben naar verkeer toe in de omgeving, ook wat het verkeer betreft in de Vaubanstraat ter hoogte van ons perceel. Concreet betekent dit dat gemotoriseerd verkeer die het Hoornwerk-Leopold-III laan inrijdt, plots zal geconfronteerd worden met een afsluiting. Men kan niet meer verder rijden Er zal moeten gedraaid worden, waarna een groot deel van die auto-bestuurders een uitweg zal vinden langs .... de Vaubanstraat. Dergelijke bijkomende belasting in die straat — die onderaan overigens zeer smal is — is niet aanvaardbaar. Een aantal bijkomende borden dringen zich op. Aan de Menenpoort: doodlopende straat. In het begin van de Vaubanstraat, kant van de vesten, ofwel éénrichtingsverkeer, dit met verplichte richting naar boven toe, ofwel borden voor plaatselijk verkeer. Van zodra men in het hoger gelegen deel van de Vaubanstraat komt, ofwel éénrichtingsverkeer, ofwel borden voor plaatselijk verkeer.
Overigens hangt die verkeerssituatie samen met de overlast veroorzaakt door parkerende toeristenbussen in het Hoornwerk en de Leopold III-laan, het wildparkeren in de Gildenstraat, en wat ons perceel betreft, het verkeerd rijden van zware vrachtwagens, zelfs tientonners, vanuit de ambachtelijke zone tot voorbij ons perceel, waarna ze vaststellen dat ze midden in een woonwijk terecht gekomen zijn.
Mag ik U dan ook verzoeken om in het RUP rekening te houden met de feitelijke —juridisch vastgelegde — afsluiting van de Leopold-III laan en het gevolg dat dat zal hebben voor verkeersstromen in de Vaubanstraat. Het vastleggen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient gekoppeld te worden aan plaatselijk — of beperking van - verkeer in de Vaubanstraat.

- Advies werkgroep (4.2.):
  Er wordt verwezen naar het gestelde in 1.9.

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

De GECORO kan in deze slechts concluderen dat verder doorgedreven planologische en verkeerstechnisch onderzoek noodzakelijk is vooraleer definitief een keuze te maken over scenario 1 of scenario 2, of een derde te ontwikkelen alternatief. Het behoud van het residentiële karakter van de Vaubanstraat (hoog en laag) zijn daarbij voor de GECORO een uitgangspunt. Dat in het kader van de vergunningverlening van de fuifzaal dergelijke dwingende maatregel wordt opgelegd en dat het gebruik van de fuifzaal niet permanent is, in tegenstelling tot b.v. een school, legt mogelijk een hypotheek op het best mogelijke scenario.

3. *In het RUP wordt voorgesteld om het speelplein te supprimeren, daar dit te afgelegen ligt om een efficiënte controle te kunnen uitoefenen.*
Als wijkbewoner en ouders van een kind verzetten wij ons tegen het zomaar supprimeren van een speelzone, gelegen in de onmiddellijke omgeving van de wijk. Het is niet omdat men van test-aankoop een veeg uit de pan gekregen heeft i.v.m. de kwaliteit en de veiligheid van de toestellen op het speelplein, dat men voorstander dient te zijn van het gewoonweg afschaffen van die speelzone. De speelzone is overigens de enige speelzone die op zich staat en niet verbonden is/zich situeert in een gebied met andere bestemmingen (recreatie, sport, ...) waardoor die andere speelzones ook heel wat meer volk aantrekken dan alleen spelende kinderen. Controle op slecht tot crimineel gedrag dat zou kunnen ontplooid worden op het speelplein kan politioneel opgelost worden. Overigens werd dergelijk gedrag tot op vandaag — bij mijn weten — quasi niet vastgesteld op het speelplein.
Mag ik U dan ook verzoeken om de zone waarin het speelplein gelegen is, te laten als puur - dagrecreatieve zone én daar geen verblijfsrecreatie van te maken, zodat het speelplein kan gevrijwaard worden.
Tegelijk dringt een revalorisatie van het speelplein zich op.

- Advies werkgroep (4.3.):
  Het RUP voorziet inderdaad dat betrokken zone bestemd wordt voor verblijfsrecreatie en dat er infrastructuur kan worden ingeplant. Naar het inzicht van de GECORO is heden niet aangetoond dat er dermate vraag is om de hele zone als dusdanig te bestemmen en in te richten. In deze context en verwijzend naar het advies van het provinciebestuur is het aangewezen minstens een dubbele bestemming te voorzien (zie 1.12.), de bestemmingen binnen de zone te verfijnen met o.a. het oog op het behoud van het speelplein en het bouwvrij houden van de aansluitende speelweid. De GECORO adviseert dat enkel in het kampeerseizoen en/of bij evenementen tijdelijke tentkamperen kan toegestaan worden in deze zone.

Gelet op het bezwaarschrift van de heer en mevrouw D. Ryde - Wallays Vaubanstraat 56 - 8900 Ieper

Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

Bezwaarindiener wil als rechtstreeks betrokkene en belanghebbende, vermits een (deel) van zijn tuin nog steeds als parkgebied is ingekleurd, en blijkens het ontwerp van RUP deze bestemming zou behouden, volgende bemerkingen en/of bezwaren uiten:

- *Uit de stukken die ter inzage liggen blijkt duidelijk dat de tuinen van de bewoners van het bovenste deel van de Vaubanstraat gelegen aan de kant van de Parkzone, in het RUP de bestemming als "parkzone" blijven behouden.*
  Als motief hiervoor wordt opgegeven dat aan deze strook historische waarden worden toegeschreven.
  Deze motivering faalt in rechte en in feite. Er moet immers opgemerkt worden dat alle bestaande en gekende historische wandelgangen veel verder in de parkzone liggen en zich uitbreiden naar het lager gelegen gedeelte van de Vaubanstraat.

- Advies werkgroep (5.1.):
  Bezwaarschriftindiener bedoelt met de historische wandelgangen wellicht de kazematten. Dat een deel van het waardevol ondergronds patrimonium zich binnen de perimeter van zone 1 aan de Vaubanstraat bevinden is juist. De GECORO beveelt aan ook daar bewarende maatregelen via de stedenbouwkundige voorwaarden op te leggen.
  Verwijzend naar het gestelde onder punt 4.1. verdienen de archeologische restanten bescherming net zoals vroeger. Onderzoek heeft uitgewezen dat de kritische zone in oppervlakte beperkt is en zich o.a; situeert t.h.v. de zuidwestelijke perceelsgrens van bezwaarschriftindiener. Onder punt 4.1. worden voorstellen gedaan ten eind dit erfgoed te beschermen.
  De GECORO verneemt van het Vlaamse Gewest dat heden een verwerving goedgekeurd werd met als voorwerp deze kritische zone. Betrokkene en aanpalende buur, Dhr. En Mevr. Vanhove Vranken, Vaubanstraat 58, zouden respectievelijk 2.292 en 1.973 m² Parkzone aankopen, waardoor niet alleen de intrinsieke waarde van de zgn. '*weide Bourgeois'* (dit is het unieke relict van het 17de–19de eeuwse hoornwerk) afneemt, maar waardoor het muurgeheel dreigt verder te degenereren en ontrokken wordt aan toekomstig openbaar domein, immers het Vlaamse Gewest stond op het punt voornoemde site in zijn totaliteit (ong 2 ha) aan te kopen. Daarenboven heeft de perceelsconfiguratie aldaar een duidelijk waarneembare historische component. De verkoop aan aanpalenden zal dit teniet doen.
  Gelet op de jarenlange inspanningen om dit gebied te verwerven (inspanningen die recent tot resultaat leidden!), gelet op het uitermate historische belang van deze unieke site wordt door de GECORO voorgesteld om voor de integrale '*eigendom Bourgeois'* een onteigeningsplan op te maken en in overleg met het Vlaamse Gewest dit bestuur aan te duiden als onteigenende instantie. Gezien enerzijds de verkoop aan voornoemden wellicht binnen afzienbare tijd voltrokken wordt en anderzijds de opmaak van een RUP verloopt volgens een bij decreet vastgestelde procedure, en in het kader van deze procedure elementen worden aangebracht die het volkomen unieke karakter, het waardevolle en historische belang aangeven om zowel de ondergrond (in casu de kazematten) alsook het zeer typerende reliëf van het grasland als getuige van een hoornwerk in deze weide en t.h.v. zijn perceelsgrenzen (met inbegrip van de oorspronkelijke verdedigingsmuur, 'contrescarpe') te beschermen, adviseert de GECORO ofwel om in het kader van de opmaak van dit RUP een onteigeningsplan op te maken bij toepassing van art. 70§2 1°lid ofwel een onteigeningsplan op te maken bij toepassing van art. 70§2 2°lid. In het eerste geval moet de procedure tot opmaak dan wel worden hernomen.

- *Het in het RUP aangehaalde motief is anderzijds blijkbaar ook geen beletsel om het bestaand speelpleintje dat eveneens in parkzone ligt op vandaag wel van bestemming te wijzigen naar recreatiegebied (voor verblijfsrecreatie), waardoor deze zone de facto wordt bestemd als uitbreidingszone van de camping die in het RUP wordt geregulariseerd.*

  - Advies werkgroep (5.2.):
    Zie 4.1. en 4.3.

- *Alleszins houdt het voorstel een aanzienlijke beperking in voor ons om onze tuin op een normale wijze te kunnen inrichten en te benutten, zonder dat hiervoor een geldige reden bestaat.*

  - Advies werkgroep (5.3.):
    Zie 4.1. en 5.1.

Gelet op de quasi 14 identieke bezwaarschriften ingediend door:

1. vzw Hoornwerk, de heer Rik Desimpel, Vaubanstraat 60 - 8900 Ieper
2. de heer en mevrouw Fouvry Pierre - Alleweireld, Leopold III-laan 7 - 8900 Ieper
3. de heer Allewaert Jan, Vaubanstraat 68 - 8900 Ieper
4. de heer Hubert Vanderplancke, Leopold III-laan 7A - 8900 Ieper
5. de heer Vandenbroucke Frans, Leopold III-laan 8 - 8900 Ieper
6. de heer en mevrouw Willy De Nutte, Leopold III-laan 9 - 8900 Ieper

G E C O R O S T A D I E P E R
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
Secretariaat: p/a Stadhuis - Grote Markt 34 - 8900 IEPER
tel - 057 239 266 fax - 057 239 278 émail - Gecoro@ieper.be

7. de heer H. Hardeman, Leopold III-laan 7A - 8900 Ieper
8. mevrouw Lia Schutyser, Vaubanstraat 64 - 8900 Ieper
9. de heer en mevrouw Lekeux - Vandenberghe, Vaubanstraat 70 - 8900 Ieper
10. de heer en mevrouw Vanhove - Vranken, Vaubanstraat 58 - 8900 Ieper
11. de heer Samuël Vanderplancke, Leopold III-laan 7A - 8900 Ieper
12. de heer Eberhard Hüttl, Vaubanstraat 54 - 8900 Ieper.
13. de heer en mevrouw Allaert Lieven - Byttebier, Vaubanstraat 60 - 8900 Ieper
14. de heer en mevouw Koen Joas - Daureen, Leopold III-laan 14 - 8900 Ieper

Overwegende dat voornoemde bezwaarschriften als volgt kunnen worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

- *Er is sprake van een mogelijke afsluiting van de Leopold III-laan zonder dat er gespecifieerd wordt waar deze eventueel zou komen.*
  Anderzijds is gebleken dat aan de Stad Ieper in het kader van het dossier van de polyvalente zaal werd opgelegd (expliciete voorwaarde in de vergunning opgenomen) om de Leopold III-laan op een specifieke plaats af te sluiten.
  *Door de bewoners van deze Leopold III-aan, wordt er niettemin gevraagd dat — indien er wordt afgesloten- men dat dan pas zou laten gebeuren **na** de laatste huizen. Daardoor kunnen zij de Frenchlaan en het centrum voor hun dagelijkse inkopen nog altijd bereiken zonder hiervoor telkens te hoeven omrijden.*

- Advies werkgroep (6.1.):
  De GECORO kan zich hiermee akkoord verklaren onder voorbehoud van het gestelde in 1.9. en 4.2..

- *Er is sprake van verblijfsrecreatie voor het terrein van de camping (trekkershutten) en het speelpleintje. Hierdoor wordt de bestaande overtreding van de huidige camping (trekkershutten) zoals die op heden bestaat, geregulariseerd. Meteen wordt evenwel ook de toekomst van het speelpleintje gehypothekeerd, want duidelijk bestemd als uitbreidingszone voor de camping, waarvoor wellicht reeds concrete plannen zijn.*
  *Wij vragen hierbij dan ook met aandrang om het terrein van het speelpleintje **niet** op te nemen in deze zone maar dit te laten als Parkzone of als Sportpark met speelaccommodatie. Het verdwijnen van het speelpleintje zou een zoveelste inbreuk zijn op het huidige karakter van de wijk als echte gezinswijk.*

- Advies werkgroep.
  De GECORO adviseert om inderdaad dit speelplein niet op te nemen in de zone voor verblijfsrecreatie (zie 1.12 en 4.3.).

- *De tuinen van de bewoners van het bovenste deel van de Vaubanstraat gelegen aan de kant van de Parkzone, blijven in dit RUP in gekleurd als "parkzone". Dit omdat hier historische waarden aan worden toegeschreven. Mogen wij echter opmerken dat alle bestaande en gekende historische wandelgangen (restanten van het hoornwerk) veel verder in de parkzone liggen en zich uitbreiden naar het lager gelegen gedeelte van de Vaubanstraat. Anderzijds is dit blijkbaar geen bezwaar om de bestemmingsvoorschriften van het speelpleintje wel om te vormen. De beperkingen van "parkzone" belasten de bewoners om hun inrichting van deze tuinen op een normale manier uit te voeren. Het behoud van de inkleuring als parkzone kan alleszins niet verantwoord of gemotiveerd worden door te verwijzen naar "historische waarden" waar dit historisch onjuist is.*

- Advies werkgroep (6.3.):
  Zie punt 5.1.

Overwegende dat cfr. artikel 49 §6 van het decreet ruimtelijke ordening bij de definitieve vaststelling van het plan slechts wijzigingen kunnen worden aangebracht ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en

opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide administraties en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;

Overwegende het hierboven gestelde;

BESLUIT met meerderheid van stemmen en één onthouding:

Artikel 1. De Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de stad Ieper stelt dat zij vanuit de wetenschap dat ruimtelijke uitvoeringsplannen worden gemaakt op basis van een grondige kennis van het terrein, zijn relevante structuren en processen als vanuit een samenhangende planologische visie m.b.t. het plangebied, aan voorliggend RUP geen gunstig advies kan geven. Zowel de minister als de bestendige deputatie hebben een aantal fundamentele tekortkomingen gedetecteerd zowel met betrekking tot de mobiliteit als m.b.t. de inrichting van de recreatiezone, in het bijzonder het zuidelijke deel ervan (één voetbalplein minder biedt wellicht zoveel meer mogelijkheden).
Verder is de relatie met het unieke vestinglandschap, inclusief de historisch onvervangbare relicten van de aanwezige voorversterking of 'hoornwerk' onvoldoende belicht en niet vertaald in passende voorschriften. Aan recente planningsinitiatieven in de Oostsector, Hoge Akker en Kattenkerkhof worden terecht door het stadsbestuur hoge kwaliteitseisen gesteld. Autoriteiten op vlak van architectuur en ruimtelijke planning werkten mee (BURO II, Robrecht en Daem, …). Ook dit deel van Ieper verdient deze kwaliteitseis.
De GECORO adviseert dat het ruimtelijk uitvoeringsplan KASTEELWIJK wordt hernomen, aangepast en aangevuld aan onderhavig advies. Van deze gelegenheid kan worden gebruik gemaakt om een onteigeningsplan op te maken ten einde de uiterst waardevolle landschappelijke en archeologische relicten van de zgn. '*eigendom Bourgeois*' zowel bovengronds als ondergronds te vrijwaren en te beschermen en mogelijks toegankelijk te maken voor het brede publiek, rekening houdend met enkele kwetsbare natuurlijke waarden.

Wordt de planprocedure niet hernomen dan adviseert de GECORO te onderzoeken of gebruik kan worden gemaakt van art 70§2 2° lid, ten einde via een onteigeningsprocedure hetzelfde oogmerk te realiseren.

Artikel 2. dit advies bevat cfr. 49 § 5 van het decreet ruimtelijke ordening de integrale adviezen van de bestendige deputatie en de Vlaamse regering.

Artikel 3. dit advies wordt binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek overgemaakt aan de Gemeenteraad van de stad Ieper.

Artikel 4. op hetzelfde ogenblik bezorgt de GECORO de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren en het eindadvies aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Kathy Laheye
Secretaris GECORO Stad Ieper.

Peter Pillen
Voorzitter GECORO Stad Ieper