# Provincie West-Vlaanderen
# STAD IEPER
# Deelgemeente Vlamertinge

PLANBUNDEL
Ontwerp

## RUP HOGE AKKER II
**Volledige herziening van BPA Bedrijvenzone Hoge Akkerweg MB 9 06 1992**


De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging

wvi

Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

| Algemeen directeur | Coördinator cel ruimtelijke planning | Ruimtelijk planner |
|---|---|---|
| Geert Sanders | David Vandecasteele | Stijn Saelens |


Wijzigingen
Gewijzigd n.a.v. plenaire vergadering dd 23 11 2006
Gewijzigd ingevolge advies GECORO dd 11 09 2007

opgemaakt op
September 2006

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van.5 maart 2007

op bevel,

De Secretaris, Jan Breyne De Burgemeester, Luc Dehaene

zegel van de gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 17 maart 2007 tot en met 17 mei 2007
namens het college,

op bevel,

De Secretaris, Jan Breyne De Burgemeester, Luc Dehaene

zegel van de gemeente

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in vergadering van 5 november 2007

op bevel,

De Secretaris, Jan Breyne De Burgemeester, Luc Dehaene

zegel van de gemeente

# MOTIVERINGSNOTA

1. Aanleiding voor de opmaak van het GRUP ..... 4
1.1 GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) en Ministerieel besluit ..... 4
1.2 Rol van het uitvoeringsplan in een ruimer planproces ..... 4
2. Situering ..... 4
2.1 Algemeen ..... 4
2.2 Planologisch ..... 5
2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) ..... 5
2.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) ..... 5
2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (Goedgekeurd bij MB 2 10 2000) ..... 6
2.3 Herbevestiging van de agrarische gebieden ..... 8
2.4 Behoefteberekening ..... 10
2.4.1 Verkoopcijfers en vraag ..... 10
2.4.2 Locatie ..... 12
2.5 Juridisch ..... 16
2.6 Opgave van de voorschriften die bij goedkeuring van het uitvoeringsplan opgeheven worden ..... 17
2.7 Aanpak van het beeldkwaliteitsplan als basis voor het RUP ..... 17
2.7.1 Recente ontwikkelingen ..... 17
2.7.2 Integrale kwaliteitszorg – huidig instrumentarium ..... 17
2.7.3 Duurzaamheid ..... 18
2.7.4 Globale visie op de huidige en toekomstige ontwikkeling van Vlamertinge Hoge Akkerweg ..... 18
3. Bestaande feitelijke ruimtelijke toestand van het plangebied ..... 20
3.1 Bestaande ruimtelijke structuur ..... 20
3.1.1 Lokaal bedrijventerrein Hoge Akker ..... 20
3.1.2 Hoge Akker binnen de gewenste landschappelijke structuur voor Vlamertinge ..... 20
3.2 Gewenste ruimtelijke structuur ..... 21
3.3 Fasering ..... 22
4. Opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan ..... 24
4.1 Algemeen ..... 24
4.2 Bestaande lokale bedrijvenzone ..... 24
4.3 Uitbreiding lokale bedrijvenzone ..... 24
4.4 Zone met nabestemming lokale bedrijvenzone ..... 25
4.5 Waterbuffering ..... 25
4.6 Openbaar domein ..... 25
4.7 Bouwvrije strook ..... 25
4.8 Beekzone ..... 25
4.9 Intern groen ..... 25
5. Watertoets ..... 26
6. Buurtwegentoets ..... 27
7. Ruimtebalans ..... 28
8. Onteigeningsplan ..... 29
9. Planproces ..... 30
9.1 Schetsontwerp ..... 30
9.2 Voorontwerp ..... 30
9.3 Ontwerp ..... 30
10. Wijzigingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek, en het advies van de GECORO dd. 11 09 2007 ..... 30

## 1. Aanleiding voor de opmaak van het GRUP

### 1.1 GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) en Ministerieel besluit

Dit plan geeft uitvoering aan de bindende bepaling in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat een bijkomende oppervlakte lokaal bedrijventerrein in Vlamertinge wordt vastgelegd.
De in het richtinggevend gedeelte aangeduide zone voor uitbreiding van het lokaal ambachtelijk bedrijventerrein zal een aangepaste bestemming krijgen middels een op te maken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij de uitbreidingspotenties naar de toekomst te gevrijwaard worden[1].

Het Ministerieel Besluit bij de goedkeuring van het GRS dd 02 10 2000 stelt daarover het volgende:

> Overwegende dat de behoefte aan bijkomend lokaal bedrijven-
> terrein eveneens door middel van een extrapolatie en op basis van
> tewerkstelling wordt berekend; dat deze behoefte niet wordt
> aangetoond vanuit een nood aan herlokalisatie van zonevreemde
> bedrijven en vanuit de lokale economische dyna- miek; dat met de
> binnen de planningshorizont voorgestelde realisatie van 5 ha
> lokaal bedrijventerrein in vlamertinge en de differentiatie van 5
> ha binnen het bestaande juridisch aanbod langs het Ieperleekanaal
> in Boezinge kan akkoord worden gegaan;

In het goedgekeurde GRS wordt ook het aanbod na de planperiode op deze locatie gelegd:

Gezien de specifieke situatie van Ieper wordt voor Vlamertinge als hoofddorp een ruimer aanbod aan ambachtelijke bedrijventerreinen vooropgesteld; gezien de ruimtelijke context (geïsoleerde ligging voor landbouw, goede verkeersontsluiting naar de N38) kan er een aanbod van ca. 10 ha gecreëerd worden waarvan 5 ha wordt voorzien binnen de planperiode. Indien blijkt dat na de planperiode een bijkomende behoefte ontstaat wordt voorgesteld deze tevens op deze locatie te voorzien. Het nieuwe aanbod dient gefaseerd aangesneden te worden, gesitueerd oostwaarts van de bestaande KMO-zone tussen de N38, de spoorweg en de beekvallei van de Vuile Beek[2].

### 1.2 Rol van het uitvoeringsplan in een ruimer planproces

De stad Ieper, het provinciebestuur West-Vlaanderen en de West-Vlaamse Intercommunale wvi willen bij de ontwikkeling van de nieuwe lokale bedrijvenzone Vlamertinge een ervaringsgericht proces omtrent meer ruimtelijke kwaliteit voor economische infrastructuur in een plattelandsgebied doorlopen. Dit streven sluit aan bij diverse opties omtrent deze problematiek die zowel in beleidsdocumenten als onderzoeksrapporten worden geformuleerd.
Het RUP is bijgevolg opgemaakt in uitvoering van het GRS, maar zal als instrument geflankeerd worden door een beeldkwaliteitsplan en een architecturale coaching bij het bouwen op dit bedrijventerrein.

## 2. Situering

Bijlage 1: gewestplan
Bijlage 2: topokaart 1/10.000
Bijlage 3: luchtfoto 1/5.000
Bijlage 4: iso-luchtfoto
Bijlage 5: fotoreportage
Bijlage 6: Bestaande structuur Vlamertinge, GRS Ieper (MB 02 10 2000)
Bijlage 7: Gewenste structuur Vlamertinge, GRS Ieper (MB 02 10 2000)

### 2.1 Algemeen

*(Bron: GRS Ieper, informatief gedeelte)*

---

[1] GRS Ieper, Bindende Bepalingen p 9.
[2] GRS Ieper, Richtinggevend gedeelte p 64.

Op vandaag is Vlamertinge de tweede grootste bebouwingskern van de fusiegemeente Ieper.
Vlamertinge is gelegen ten westen van de Stad Ieper en wordt doorsneden door de N 308 Ieper-Poperinge.
De kern van Vlamertinge is ontstaan als een Frankische nederzetting van het geslacht Flambert en is historisch gegroeid langsheen de steenweg Ieper-Poperinge, vroeger de enige verbindingsweg tussen Ieper en Poperinge. Deze oude verbindingsweg werd vervangen door de N38. Het plangebied ligt tussen de N 38 en de spoorwegverbinding Ieper-Poperinge.

## 2.2 Planologisch

### 2.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

**Vlamertinge gelegen in het buitengebied**

Ieper wordt binnen het RSV geselecteerd als Kleinstedelijk gebied op Provinciaal niveau, de deelkernen van Ieper waaronder Vlamertinge zijn gelegen in het buitengebied. De open ruimte is het gebied waar openheid primeert en waarin de niet-bebouwde ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. De bestaande ruimtelijke structuur van de open ruimte wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de bosstructuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur.

**Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied**

Het RSV bepaalt in het Richtinggevend Gedeelte de ontwikkelingsperspectieven voor de kernen in het buitengebied:

Ook in de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan. Daarom wordt de bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor onder meer dienstverlening, kleinhandel en lokale economie in het hoofddorp gelokaliseerd, weliswaar op het niveau van het hoofddorp. Dit is ook het geval voor de landbouwactiviteiten. Lokale bedrijventerreinen, in principe aansluitend bij het hoofddorp, kunnen aan de ruimtebehoefte voor economische activiteiten voldoen.

**Lokale bedrijventerreinen in principe aansluitend bij hoofddorpen**

Volgende uitgangspunten zijn in het RSV opgenomen met betrekking tot de lokale bedrijventerreinen.
Daarbij worden ruimtelijke principes van verweving, gedeconcentreerde bundeling en ruimtelijke kwaliteit gehanteerd:

- Het verweven van lokale bedrijvigheid met andere functies moet maximaal worden nagestreefd. Aansnijding van onbebouwde ruimte voor lokale bedrijventerreinen en bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven is vanuit milieu-oogpunt dikwijls minder wenselijk dan aangepaste milieunormen in de kern van het buitengebied.
- Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling worden lokale bedrijventerreinen in principe gelokaliseerd in de hoofddorpen.
- Een kwaliteitsvolle aanleg en voldoende uitrusting van lokale bedrijventerreinen en bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven zijn noodzakelijk.
- De realisatie van een lokaal bedrijventerrein is principieel een taak voor de overheid (i.c. het gemeentelijk niveau). Dit is onder andere nodig met het oog op de mogelijkheden voor hergebruik van gebouwen en terreinen en de exclusieve toewijzing aan de lokale bedrijvigheid uit de gemeente. Dit vereist van de gemeente een voldoende economisch en financieel draagvlak voor de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen.
- Een lokaal bedrijventerrein wordt afgestemd op de plaatselijke behoefte aan lokale bedrijven.

### 2.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Binnen het PRS-WV wordt Vlamertinge als structuurondersteunend hoofddorp geselecteerd.
Een structuurondersteunend hoofddorp is structuurondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en heeft een bovenlokale verzorgende rol.

De beleidsdoelstellingen voor de nederzettingsstructuur van West-Vlaanderen zijn:

- het bestaande kernenpatroon versterken,
- een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzettingsstructuur,
- het bestaande vergunde woningpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen,
- voorzien in ruimte voor de eigen woningbehoefte

In het richtinggevend gedeelte worden de beleidscategorieën weergegeven. De beleidscategorieën geven aan wat de mogelijkheden zijn naar bijkomende woongelegenheden en lokale bedrijvigheid.
De categorie 'hoofddorp' vanuit het RSV wordt verder onderverdeeld in structuurondersteunend hoofddorp, kusthoofddorp, meervoudig hoofddorp, bedrijfsondersteunend hoofddorp en herlocalisatiehoofddorp.

Vlamertinge wordt in het PRS geselecteerd als **bedrijfsondersteunend hoofddorp**.

- **Rol**: ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied, en een lokale verzorgende rol.
- **Mogelijkheden bijkomende woningen**: opvang van de eigen groei van de huishoudens op niveau van de kern.
- **Mogelijkheden lokale bedrijvigheid**: in verwevenheid met het wonen en de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van maximum 5ha.
- **Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen**: in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de behoefte aan bijkomende woongelegenheden en de grootte van een lokaal bedrijventerrein worden gestaafd met gemeentelijke behoeftenstudies.[3]

Een aantal verspreide kernen rondom de kleinstedelijke gebieden[4] zoals Ieper Poperinge , Diksmuide en Veurne hebben een ruimtelijk ondersteunende rol voor lokale voorzieningen die de economische functies van het buitengebied ondersteunen.

**Andere selecties in het PRS van belang voor het plangebied**

**Selectie van de N38 als primaire weg II**

Bij primaire wegen cat.2 primeert het verzamelen op Vlaams niveau. Aanvullend kunnen ze verbinden op Vlaams niveau. Ze worden ingericht als weg of autoweg 2x2 of 2x1 rijstroken, met gescheiden verkeersafwikkeling.[5]

### 2.2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (Goedgekeurd bij MB 2 10 2000)

Kaart: zie bijlage 7 en 8.

**Ruimtelijke structurerende elementen:**

- Uitgestrekt lintvormig patroon langsheen de Poperingseweg met een aftakking langsheen de Bellestraat.
- Ontwikkeling in zuidelijke richting langs N38 met de aanleg van de N38 (2x2 wegprofiel)
- Ontwikkeling van woonbebouwing naar het noorden toe, richting kasteelpark (Jan de Cerfwijk)

**Belangrijke beelddragers:**

- de Sint-Vedastuskerk,
- hopmagazijn langsheen de Poperingseweg richting Poperinge (poortfucntie),
- de 3 betoncentrales van de betonfabriek aan de Rodenbachstraat
- electriciteitsmast aan de zuidkant van de N38.

**Markante plekken:**

- het kasteel 'Du Parc'
- militair kerkhof midden in het centrum van Vlamertinge.

**Voorzieningenstructuur:**
Vlamertinge heeft na Ieper het meest uitgebreide voorzieningenniveau.
De publieke voorzieningen (sporthal, rusthuis) alsook de handels-, diensten- en horecazaken concentreren zich voornamelijk langsheen de Poperingseweg (en de Bellestraat-Guido Gezellestraat) met een toenemende dichtheid naar de Sint-Vedastuskerk toe.
Vlamertinge telt ook 2 basisscholen, een brandweerkazerne en het rust- en verzorgingstehuis 'Wintershove' dat van bovenlokaal belang is.
Wat betreft de aanwezigheid van recreatieve infrastructuur kent Vlamertinge een hoog uitrustingsniveau: gemeentelijke sporthal, verschillende voetbalterreinen en een schuttersstand.

**Bedrijven:**
Vlamertinge heeft een omvangrijke bedrijvigheidsstructuur bestaande uit historische gegroeide en recentere bedrijven, zowel van lokaal als van regionaal belang. De bedrijvigheid concentreert zich in het zuiden van de kern op goed uitgeruste bedrijventerreinen. Er bevinden zich een aantal historisch gegroeide bedrijven die door de jaren heen zijn uitgegroeid tot bedrijven met een bovenlokale betekenis. Het grootste bedrijf te Vlamertinge, de betonfabriek Valcke is zelfs uitgegroeid tot een bedrijf met een regionale-Vlaams-internationale uitstraling.

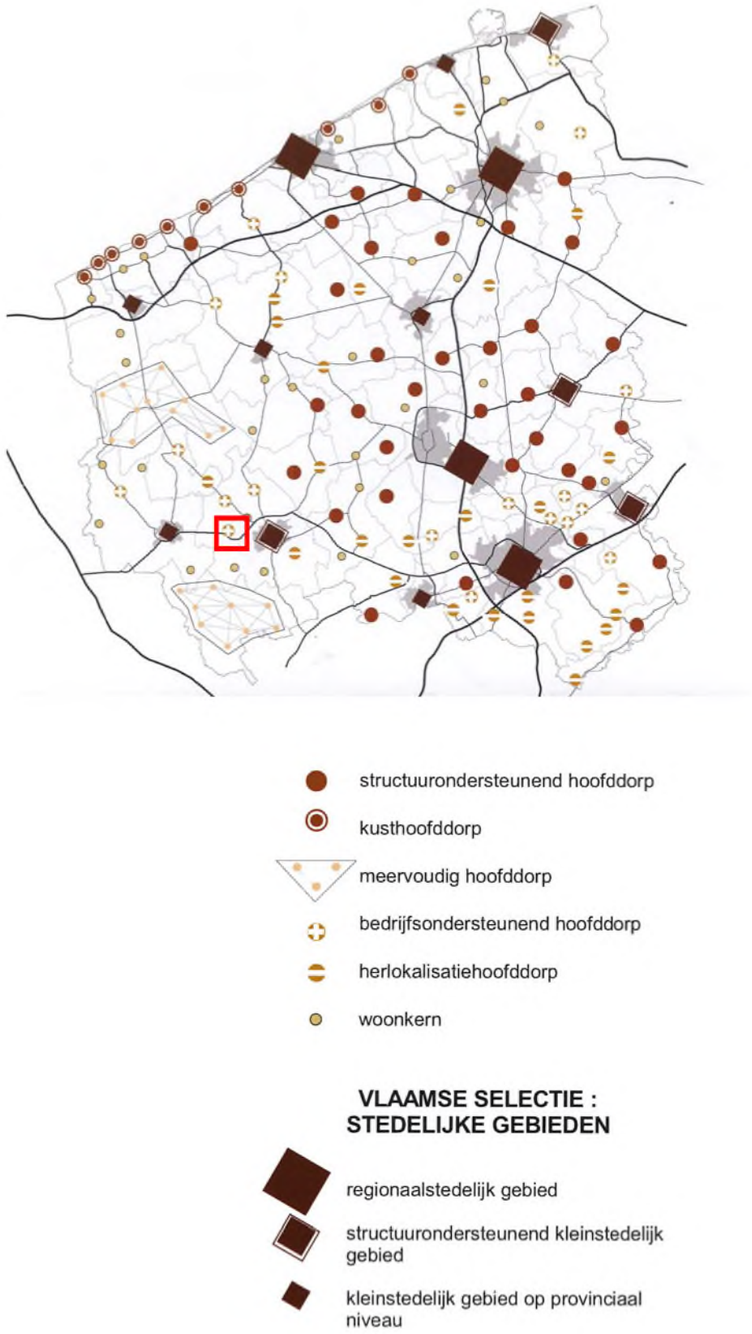



Fig. PRS – selectie ruimtelijke nederzettingsstructuur

[3] PRS West-Vlaanderen, RD, p 150
[4] PRS West Vlaanderen RD, p 149
[5] PRS West-Vlaanderen, ID, p 181

**Natuurlijke structuur**
Vlamertinge ligt in het zachtgolvend voorland tussen Ieper en Poperinge.
De bebouwingskern wordt doorsneden en deels ook begrensd door verschillende zuid-noord lopende beken en beekvalleien. Volgende elementen zijn relevante natuurlijke structuur-elementen voor Vlamertinge:

- de Grote Kemmelbeek, met kronkelend verloop boven de oude steenweg,
- de Vuilebeek die in de kern van Vlamertinge uitmondt in de Grote Kemmelbeek
- de Lombaardbeek-Wanebeek en de Korte beek
- het kasteel 'Du Parc' en de open ruimte van de Grote Kemmelbeek vormt een natuurlijke begrenzing van de kern in het noorden;
- kasteelpark de 'Drie Torens' ten noordoosten van Vlamertinge (Brielen).
- In de gewenste structuur wordt het buffergroen langsheen de N38 als te vrijwaren groen aangeduid

**Verkeersinfrastructuur**
De **spoorlijn**, de oude **verbindingsweg Ieper-Poperinge** en de **N38** vormen 3 min of meer parallel lopende infrastructuren van bovenlokaal belang, die ervoor gezorgd hebben dat de woonstructuur zich naar het noorden toe heeft ontwikkeld (inclusief inname natte gronden van de Vuilebeek en de Grote Kemmelbeek) en de bedrijvigheid naar de N38 toe.
De Poperingseweg, de Albrecht Rodenbachstraat en de Bellestraat functioneren als belangrijkste toegangs- en uitvalswegen van en naar het centrum van Vlamertinge.

Als verbindingswegen van lokaal belang kan volgende stervormig patroon worden afgelijnd:

- de Vlamertingsestraat naar Elverdinge,
- de Brielensestraat naar Brielen,
- de Bellestraat naar Reningelst /Belle,
- de Albrecht Rodenbachstraat/Krommenelststraat/Ruuschaartstraat/Sint-Elooisweg die Vlamertinge op de kortste manier verbindt met Voormezele (en Dikkebus) en verder door naar de N365/N336.

dorpskern bereiken.

**Het GRS onderzoekt in het informatief gedeelte de behoefte aan bijkomende lokale bedrijventerreinen.**

**Behoefte aan lokale bedrijventerreinen voor Vlamertinge**

Uit de verkoopscijfers blijkt dat in de periode 1982-1991 netto 4 ha werd verkocht op de ambachtelijke zone te Vlamertinge. In de periode 1992-1997 werd tevens netto 4 ha verkocht. In een periode van 15 jaar werd bijgevolg netto 8 ha ambachtelijke grond verkocht hetzij bruto (+ 15%[6]) 9,6 ha of 0,64 ha per jaar. Indien dezelfde cijfers lineair worden doorgetrokken betekent dit een bijkomende behoefte aan 6,4 ha bruto voor Vlamertinge voor de komende 10 jaar. Indien evenwel 1982-1991 als referentieperiode wordt genomen wordt er een gemiddelde bruto van 0,48 ha per jaar geregistreerd wat zou neerkomen op een brutobehoefte van 4,8 ha voor een volgende periode van 10 jaar. Wordt er evenwel voor een periode van 15 jaar gerekend (1992-2007) betekent dit een bijkomende behoefte van 7,2 ha waarvan reeds 4,8 ha (1992-1997) zijn opgenomen waardoor er per saldo nog 2,4 ha dient te worden gerealiseerd. Uit bovenstaande redenering blijkt dat een lineaire interpollatie voor Vlamertinge tot vrij sterk uiteenlopende resultaten leidt afhanklijk van de gekozen referentieperiode (**2,4 à 6,4 ha**).

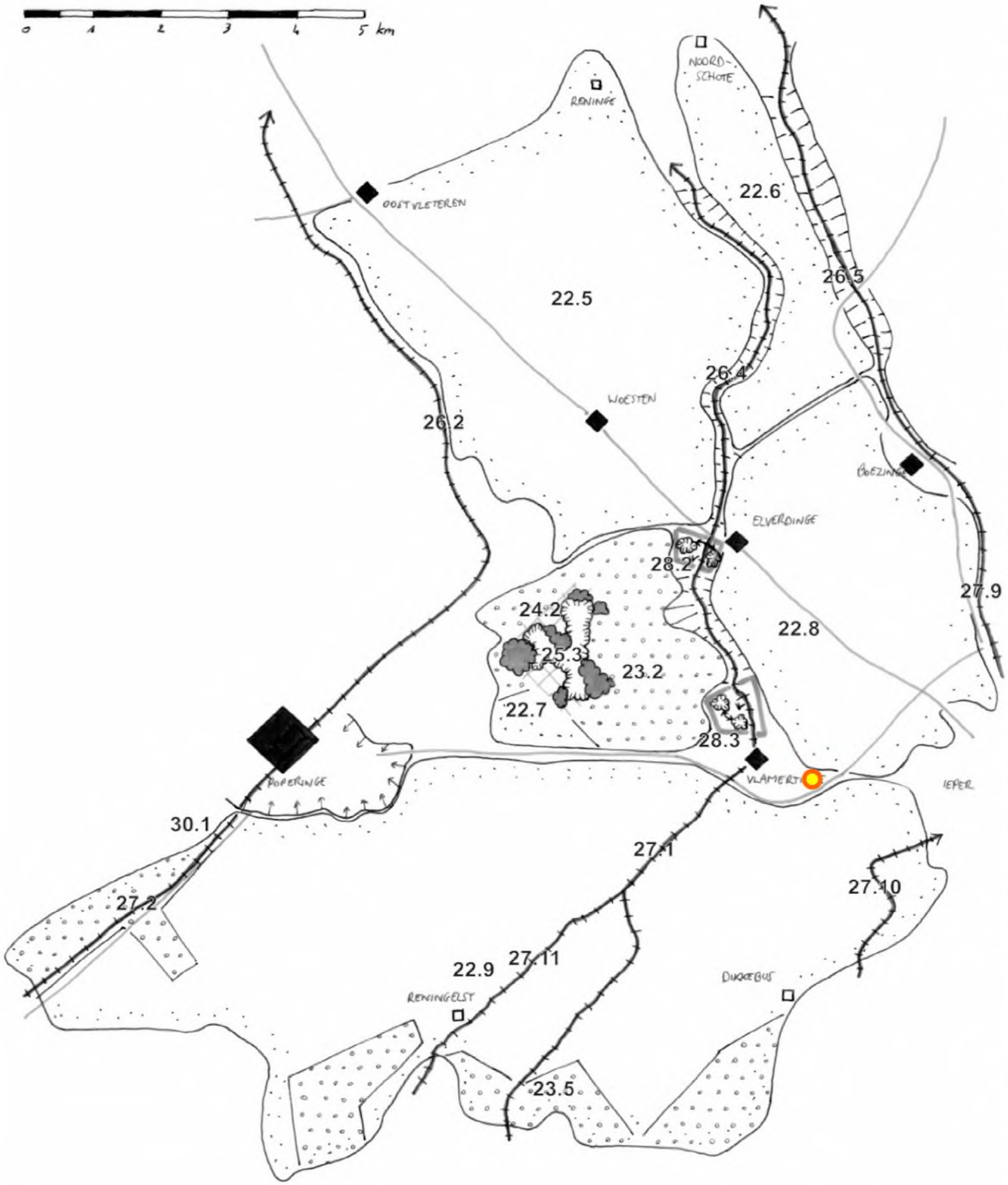
**In het richtinggevende gedeelte worden de verschillende hoofddorpen naar functionele specialisatie opgesplitst:**

**Vlamertinge : hoofddorp met functionele specialisatie naar werken toe.**

Wegens zijn huidige grootte en ligging (as Poperinge - Ieper) wordt ervoor geopteerd om de bijkomende behoefte aan bedrijventerreinen voor lokale ondernemingen hoofdzakelijk op te vangen naast de bestaande goed ontsloten KMO-zone Hoge Akkerweg (bijkomend 2,4 à 6,4 ha binnen de planperiode met vrijwaren van toekomstige uitbreidingsmogelijkheden).
Binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de hoofddorpen kan volgens de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een bijkomende zone worden bestemd voor lokale ondernemingen van maximaal ca. 5 ha per geselecteerd hoofddorp.
Gezien de specifieke situatie van Ieper wordt Vlamertinge als hoofddorp toebedeeld met het dubbele. Als compensatie wordt voor de dorpen Elverdinge en Dikkebus geen bijkomend aanbod voorzien.

[6] Het GRS gaat nog uit 85% als verhouding netto/bruto – nu houdt men 80% aan.

## 2.3 Herbevestiging van de agrarische gebieden




**Gewenste ruimtelijke structuur**

Bovenstaand document uit de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – regio Westhoek – geeft de gewenste ruimtelijke structuur voor het ZANDLEEMPLATEAU VAN POPERINGE-IEPER. Hierin wordt voor de omgeving van **Vlamertinge** het volgende bepaald:

- 22.8 gemengd akkerbouwgebied bij Elverdinge
- 22.9 gemengd akkerbouwgebied bij Reningelst

- Grote delen van het plateau van Poperinge-Ieper vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt.
- De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur.
- De kenmerkende structuur van het familiale, gemengde landbouwbedrijf wordt erkend. Er moet voldoende flexibiliteit en ondersteuning geboden worden aan intensieve grondgebonden teelten.
- Nieuwe grondgebonden landbouwexploitaties of andere constructies worden zoveel mogelijk gebundeld rond bestaande concentraties van agrarische bebouwing.
- Door glastuinbouw te concentreren bij stedelijke of reeds versnipperde structuren of aansluitend bij bestaande glastuinbouwconcentraties, kan verdere versnippering van de open ruimte voorkomen worden. In deze gebieden moet een sterke verdichting nagestreefd worden, waarbij het gezamenlijk gebruik van voorzieningen (energie, water, afval, opslag) gestimuleerd moet worden.
- Kenmerkend zijn de behouden kavelstructuur van de huisweiden, de verspreid voorkomende waardevolle graslanden, het voorkomen van kleine landschapselementen zoals hagen, houtkanten, bomenrijen, autochtone bomen, poelen en relicten van walgrachten rond hoevesites, het bouwkundig erfgoed en het voorkomen van waardevolle akkergebonden fauna en flora. In het landbouwgebied moet gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen alsook naar het behoud en herstel van cultuurhistorische relicten en het bouwkundig erfgoed, zodat een ecologische en landschappelijke basiskwaliteit gegarandeerd wordt. Elementen als hagen, bosjes of struwelen hebben tevens een erosiewerend effect.
- In het landbouwgebied zijn voorzieningen mogelijk voor vormen van toeristisch en recreatief medegebruik. Dit medegebruik bezit een laagdynamisch karakter en kan ook hoeve- en plattelandstoerisme omvatten. Het oorlogserfgoed moet gevrijwaard worden en kan de basis vormen van een toeristisch-recreatief netwerk.

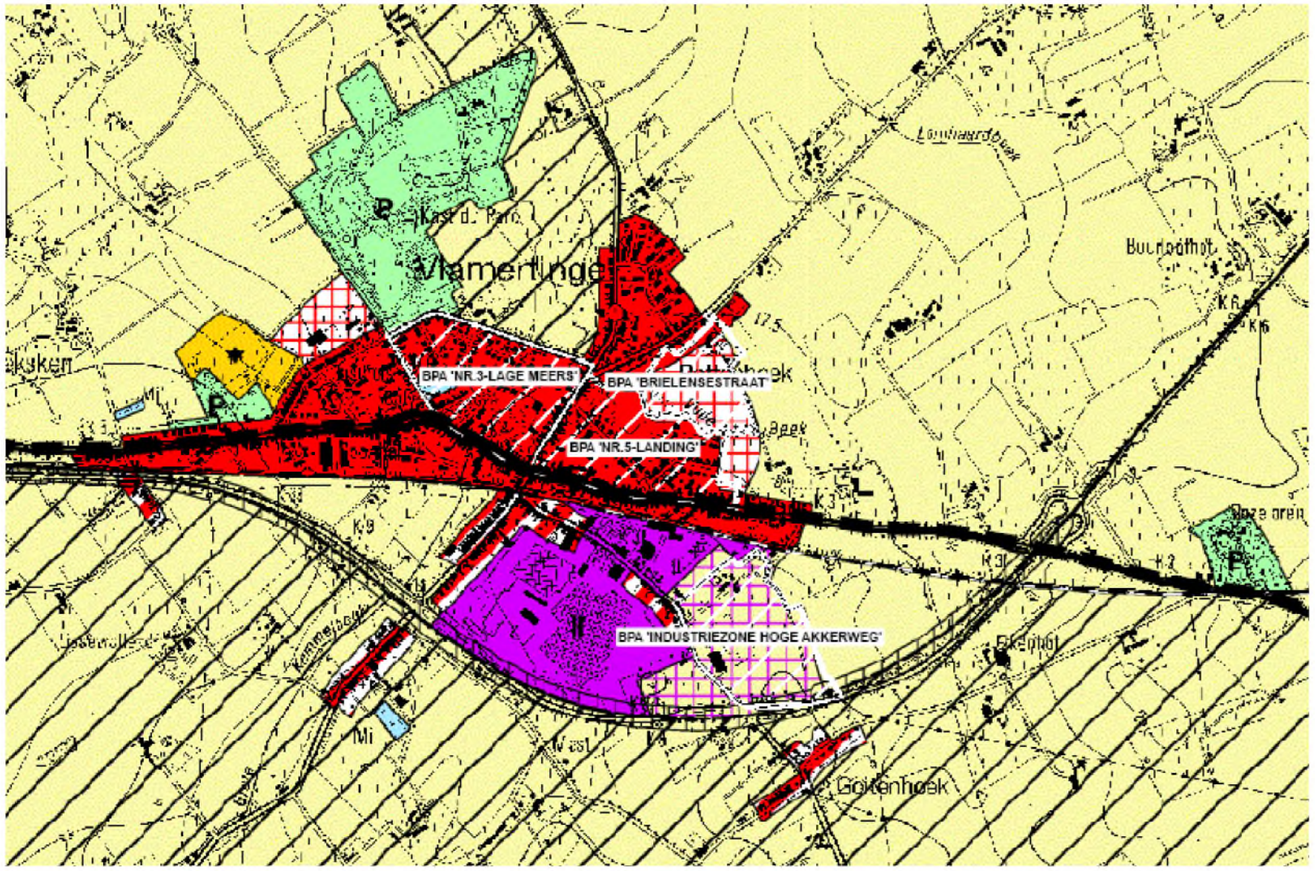
- 28.3 kasteeldomein Vlamertinge

- Randstedelijke groengebieden kunnen uitgebouwd worden als recreatieve groenpolen met een meerwaarde voor natuur. Versterking van randstedelijk groen kan onder meer door bosontwikkeling.
- Ook een aantal kasteeldomeinen kunnen een rol opnemen als (deels) openbaar groengebied.
- Ontwikkeling van nieuwe bosstructuren kan zorgen voor een versterking van het landschap en het ecologisch netwerk.

- 27.1 Grote Kemmelbeek stroomopwaarts Vlamertinge

- Een aantal beken hebben een functie als natte natuurverbinding en zijn van belang voor de migratie van planten en dieren. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, bosbouw…) maar vrijwaart voldoende ruimte voor het realiseren van een ecologische basiskwaliteit die de verbindende functie en het belang van de beekbegeleidende vegetatie moet ondersteunen. Deze verbindende functie wordt ook opgenomen door enkele droge lineaire elementen.
- De verbindende functie kan versterkt worden door verbetering van de structuurkenmerken van het beeksysteem (hermeandering, verbreden bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding…) en de waterkwaliteit (buffering tegen vervuiling…), het opheffen van barrières, het vrijwaren van bebouwing en het behoud van ruimte voor beekgebonden ecotopen. De beekvalleien worden versterkt en ontwikkeld als structuurbepalend element door het behoud en herstel van kleine natuurgebieden, landschapselementen, hun natuurlijke loop en winterbeddingen, het opheffen van barrières en het vrijwaren van bebouwing.

**Conclusie**




Het herbevestigde agrarisch gebied binnen de plancontour wordt in de gewenste structuur niet opgenomen bij een van de gemengde akkerbouwgebieden. Evenmin zijn er andere elementen die het gebied doorkruisen. De Noorderring en de spoorlijn Ieper-Poperinge vormen de 'harde' begrenzing van de akkerbouwgebieden.

**Het herbestemmen van deze zone is dus niet in tegenstrijd met de gewenste ruimtelijke structuur.**

## 2.4 Behoefteberekening
### 2.4.1 Verkoopcijfers en vraag

Een eerste element in de raming van de nodige oppervlakte zijn de verkoopscijfers op bestaande lokale bedrijvenzones.
In Ieper zijn er slechts 2 lokale bedrijvenzones: Hoge Akker en Ieperleekanaal III fase 2, waarvan een deel voor lokale bedrijven bestemd is.

**Hoge Akker I**

| AK_datum_akte | KO_naam | KO_huidige_oppervlakte |
|---|---|---|
| 08-09-1983 | Igodt - Remmery Guido | 5470,65 |
| 29-12-1983 | Houthandel Decadt | 14035,67 |
| 27-12-1984 | V.L. Trac | 6882,45 |
| 27-12-1984 | Igodt - Remmery Guido | 3978,19 |
| 30-09-1988 | Valcke Prefab Beton | 8667,00 |
| 08-07-1993 | Verhulst-Dejonckheere | 4409,00 |
| 09-09-1994 | Kestelyn | 10034,00 |
| 05-10-1994 | Decrock | 1678,00 |
| 30-06-1995 | Jofravan | 5233,00 |
| 21-12-1995 | Houthandel Decadt | 5125,00 |
| 13-05-1996 | Kestelyn | 289,00 |
| 13-06-1996 | Demeester - Vandaele John | 2832,00 |
| 25-06-1996 | Decadt - Dumolein Joseph | 1841,00 |
| 24-09-1996 | Gokelaere-Parein Jan-Marie | 2513,00 |
| 13-02-1997 | Verhulst - Dejonckheere | 200,00 |
| 28-03-1997 | Jovan | 1807,00 |
| 13-10-1997 | Devos Marc | 1934,00 |
| 21-11-1997 | Gaselwest | 819,00 |
| 16-03-1998 | Ieper | 7145,00 |
| 04-09-1998 | Jofravan | 2855,00 |
| 09-09-1998 | Devoogdt Marnick | 2978,00 |
| 06-10-1998 | Igodt - Remmery | 1634,00 |
| 20-11-1998 | Decawall | 3840,00 |
| 20-07-2000 | Tubelo | 2976,00 |
| 25-04-2001 | Kestelyn | 3955,00 |
| 18-06-2003 | Roelens Willem | 6859,00 |
| 09-09-2003 | Kris Loyson | 2475,00 |

| | | |
|---|---|---|
| 1994-2003 | totaal | 69022,00 |
| | gemiddelde/jaar | 6902,2 |

De cijfers hiernaast geven aan dat in de laatste 10 jaar van de verkoop gemiddeld 0,7 ha per jaar (netto) verkocht werd.
Momenteel is geen aanbod meer op Hoge Akker.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kestelyn nv (Ludwig Kestelyn) | A. Porreyestraat 6 | 8908 | Vlamertinge |
| Lemahieu Stefaan | Bellestraat 1a | 8908 | Vlamertinge |
| EuroCars (Planckaert Jacques) | Zevekotestraat 31 | 8908 | Vlamertinge |
| Gedebo Dak (Demeulenaere Geert) | Pottemstraat 35 | 8908 | Vlamertinge |
| Interdessert bvba (Spruytte Pascal) | Brugseweg 46 | 8900 | Ieper |
| Vanrobaeys bvba | Zorgvlietstraat 59 | 8908 | Vlamertinge |

Bovenstaande tabel geeft de kandidaat kopers meer voor een perceel op Hoge Akker.
Hun initiële oppervlakte-vraag is uiteenlopend (van ca 1000 tot 10.000 m²), maar indien aan gemiddelde oppervlaktes van 5000 m² gerekend wordt, ligt hier een vraag van ca 3 ha netto.

Deze cijfers geven echter enkel de vraag toegespitst op Vlamertinge weer. Bedrijven uit Ieper (Elverdinge, Dikkebus…) die geen plaatsvoorkeur aangeven worden opgenomen in de vraag voor 'groot-Ieper', en komen zo in de lijst van Ieperleekanaal terecht. Ook is doorheen de jaren geen constant aanbod geweest in Ieperleekanaal en Vlamertinge, waardoor de verkoopscijfers slechts een fragment van de vraag weergeven. Bedrijven uit Vlamertinge en omgeving lokaliseerden op Ieperleekanaal, omdat er op dat ogenblik daar een aanbod was.

**Ieperleekanaal III, fase 1 en 2 (incl lokaal bedrijventerrein Boezinge)**

| AK_datum_akte | KO_naam | KO_huidige_oppervlakte |
|---|---|---|
| 21-02-2000 | Eggermont G. | 3363,00 |
| 28-04-2000 | Schilderwerken Vandenbriele | 6772,00 |
| 13-06-2000 | V&V Konstrukt | 5877,00 |
| 06-09-2000 | Minnekeer Luc - Six Cathy | 3257,00 |
| 07-09-2000 | Debusschere Henk | 3397,00 |
| 01-12-2000 | Verbrugghe Pascal - Berten Anny | 3290,00 |
| 02-03-2001 | Feys Luc - Pattyn Linda | 5215,00 |
| 27-06-2001 | Biowest | 7190,00 |
| 29-06-2001 | Gaselwest | 84,00 |
| 29-06-2001 | Gaselwest | 84,00 |
| 19-03-2002 | Vandenbriele Schilderwerken | 3461,00 |
| 25-03-2003 | Ieper | 1769,88 |
| 07-08-2003 | Deroo-Lampaert | 2960,00 |
| 09-09-2005 | Leicon | 4094,00 |
| 03-05-2006 | Letterop | 2335,00 |
| 03-05-2006 | Pedro Soete | 3000,00 |
| 19-05-2006 | Bouwmaterialen Samyn-Delbeke | 6949,00 |
| 06-06-2006 | Feys-Pattyn | 6485,00 |
| 07-06-2006 | Sercu-Goudeseune | 2142,00 |
| 07-06-2006 | Vanderfaeillie-Smets | 3378,00 |
| 27-06-2006 | Gaselwest | 56,00 |
| 06-07-2006 | Dekimpe-Caeyzeele | 1875,00 |
| 10-07-2006 | Roel Knockaert | 3500,00 |
| 10-07-2006 | Knockaert - Careye | 4000,00 |
| *11-07-2006* | Invest Advice | 4492,00 |
| 17-08-2006 | Van Lerberghe Roger | 7021,00 |
| 12-09-2006 | Filip Carpentier | 7200,00 |
| 29-09-2006 | CC Cars | 2393,00 |
| 09-10-2006 | Vanderjeugt | 4521,00 |
| 12-10-2006 | Lamaire-Saint-Germain | 5701,00 |
| 31-10-2006 | Delodder - Bryon | 2036,00 |

| | |
|---|---|
| **totaal periode 2000-2006** | **117897,88** |
| **per jaar** | **16.842,55** |

Enkel de cijfers voor de laatste 2 fases van Ieperleekanaal zijn hier weergegeven. Omwille van het feit dat Ieperleekanaal I en II zich vooral richtten op regionale bedrijven, en de cijfers van latere uitbreidingen (waardoor een 'lokaal' bedrijf groeit naar 'regionaal') een vertekend beeld geven, is geopteerd om de lokale bedrijven uit deze van de laatste fases te filteren.
Er is gekozen voor een maximale oppervlakte tot 5000 m² , met uitzondering tot 7200 m² (zoals het voorschrift voor Hoge Akker II opgesteld is.
Deze cijfers tonen aan dat voor dergelijke bedrijven een jaarlijkse netto verkoop was van circa 1,68 ha.
Deze periode (2000-2006) overlapt met de verkoop op Hoge Akker (1994 – 2003).

Er is momenteel een vraag op Ieperleekanaal van circa 55 bedrijven, waarvan 33 een oppervlakte-vraag van kleiner dan 5000 m² geven. Indien deze aan een gemiddelde van 2500 m² gerekend zouden worden, zou hier een vraag liggen van 8,25 ha, nog exclusief de bedrijven (22) die geen oppervlaktevraag doorgaven.

Op Ieperleekanaal zijn momenteel nog twee kleinere percelen van circa 0,2 ha niet toegewezen.

| Naam A | gevraagde oppervlakte A | aktiviteit A |
|---|---|---|
| Wyffels Nico | 1.000,00m2 | |
| Luminar | 1.000,00m2 | produktie verlichting |
| Verlooy Vanessa | 1.000,00m2 | garage |
| Bonot bvba | 1.200,00m2 | decoratie, showroom |
| Alu Filip bvba (Room Filip-Vandooren Veronique) | 1.500,00m2 | aluminiumconstructie-schrijnwerkerij |
| Gardin Philip | 1.500,00m2 | vleesgroothandel - vleesverwerking |
| Vanhaelemeersch Davy | 1.500,00m2 | elektro, verwarming, sanitair |
| Dany Vanhaelemeersch | 1.500,00m2 | elektriciteit/sanitair |
| Debruyne Jef | 1.500,00m2 | schroot, opslag, autohandel... |
| Vanlerberghe Geert | 1.800,00m2 | verkoop en herstel van brommers/scooters |
| Blanckaert Jimmy | 2.000,00m2 | verhuur voertuigen: camionettes, auto's, motors, mobilho<br>aanhangwagens;<br>verhuur van stapelplaats en stalruimtes |
| V&V Engineering | 2.000,00m2 | |
| M & L Construct nv (Huys Christiaan) | 2.000,00m2 | stockage van bouwmaterialen en machines |
| Tegelhuis Delleure bvba | 2.000,00m2 | vloerder |
| Westcoast Services | 2.000,00m2 | |
| Bensol (Bentein Gerdy) | 2.000,00m2 | zonwering |
| Dimabel bvba | 2.000,00m2 | industriële bakkerij |
| Geldof Rita | 2.000,00m2 | transportbedrijf |
| Dries Verhulst | 2.000,00m2 | restauratie van piano's, toonzaal+atelier |
| Devos Joachim | 2.000,00m2 | drukwerk kaartjes, verkoop doopsuiker... |
| Dupont Guy | 2.500,00m2 | zetelfabriek |
| Sys Automations bvba | 2.500,00m2 | toegangs -en veiligheidssystemen voor de overheid |
| Dezitter-Devos bvba | 3.000,00m2 | metaalconstructies |
| VVC bvba (Vannieuwenhuyze Bart) | 3.000,00m2 | hangaar met woning en pompstation<br>leverancier van petroleumproducten, oliën en vetten |
| Leyn Wouter | 3.000,00m2 | alle laswerken en herstellingswerken |
| Yprado nv | 3.000,00m2 | |
| RTS | 3.000,00m2 | stockage en burelen<br>straalverbindingen - videobewaking |
| Aanhangwagens Pattyn | 3.000,00m2 | |
| Degroote Brecht bvba | 4.000,00m2 | bouwondememing |
| Thometschek Marc | 4.000,00m2 | granulaten - productie voor kunststoffen |
| Deprez Luc | 4.000,00m2 | bouwbedrijf |
| Stroobant Jochen | 4.500,00m2 | betonbedrijf |

| | | |
|---|---|---|
| Ieperleekanaal | totaal periode 2000-2006 | 117897,88 |
| | gemiddelde/jaar | 16.842,55 |
| | | |
| Ieperleekanaal | totaal periode 2000-2003 | 46719,88 |
| | gemiddelde/jaar | 6.674,27 |
| | | |
| Hoge Akker | totaal periode 1994-2003 | 69022 |
| | gemiddelde/jaar | 6902,2 |
| | | |
| Hoge Akker | totaal periode 1997-2003 | 39477 |
| | gemiddelde/jaar | 3947,7 |

| | | |
|---|---|---|
| **Samengevoegd** | totaal periode 1994-2003 | 115741,88 |
| | gemiddelde/jaar | 11574,188 |
| | | |
| | totaal periode 1997-2006 | 157374,88 |
| | gemiddelde/jaar | 15737,488 |

Indien de cijfers voor Hoge Akker en Ieperleekanaal 'lokaal' samengevoegd worden om een 10-jarenperiode te kunnen bestrijken, bekomt men, naargelang de periode, een gemiddelde verkoop van 1,2 à 1,6 ha per jaar
Daartegenover staat dat de gezamenlijke vraag voor lokale bedrijvigheid op vandaag echter veel groter is:
Nog zonder met recente aanvragen rekening te houden is er voor Ieper een vraag van 8,25 + 3ha = 11,25 ha netto.
Indien er van recente aanvragen 50 % als lokale bedrijven kan beschouwd worden, is er binnenkort een nieuwe vraag van circa 2,75 ha (11x2500 m²).

Afgewogen tegenover het aanbod betekent dit dat vandaag een tekort bestaat van 10,85 ha netto (11,25 – 0,4 ha), of 13,6 ha bruto.

Het verschil tussen de 'tragere' groei, en de ruime vraag naar percelen voor lokale bedrijven die voorligt kan wellicht verklaard worden uit
- het feit dat in het verleden minder onderscheid gemaakt werd bij de uitgifte, waardoor in fase I en II heel wat lokale bedrijven onder de regionale gemengd zijn. Hun oppervlakte is niet meegerekend in de aangroei.
- Het feit dat heel wat starters zich kandidaat stellen voor een 'legale' site, om een zonevreemde situatie te vermijden, wat een eerder recent fenomeen is.

Men moet concluderen dat in Ieper een grote vraag bestaat naar lokale bedrijventerreinen, dat het aanbod vandaag praktisch nihil is, en dat het aanbod dus bijkomend bestemd moet worden.

### 2.4.2 Locatie

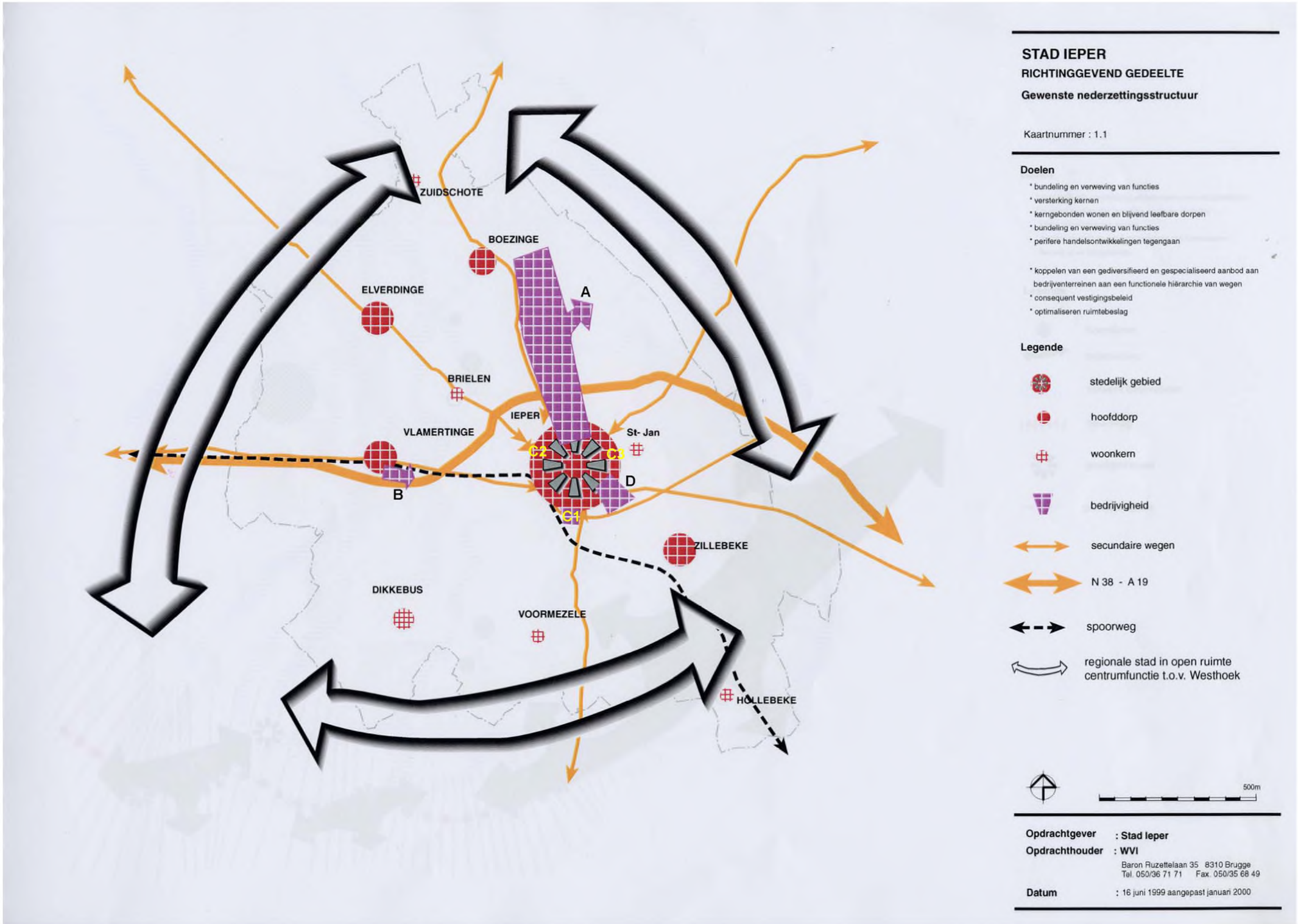
Gezien de vraag berekend werd op het volledige grondgebied van Ieper, wordt ook de locatieafweging over de volledige gemeente bekeken.
Vanuit het structuurplan komen volgende locaties in aanmerking:

A: Ieperleekanaal
B: Hoge Akker
C1,2 en 3: Bestaande zones Rijselsepoort, Potyze en tussen N38 en stadsrand
D: Zuiderring

#### 2.4.2.1 GRS

In het GRS worden aan deze locaties de volgende ontwikkelingsperspectieven toegekend:
- A: Oostwaartse uitbreiding van de regionale bedrijvenstrip langs het Ieperleekanaal, in functie van de behoefte voor de periode 1997-2007 (bruto ca 75 ha), door de provincie binnen haar taakstelling vast te leggen. (RD p51)
- B: Wegens zijn huidige grootte en ligging (as Poperinge-Ieper) wordt ervoor geopteerd om de bijkomende behoefte aan bedrijventerreinen voor lokale ondernemingen hoofdzakelijk op te vangen naast de bestaande goed ontsloten KMO-zone Hoge Akkerweg. (RD p36)
- C: Er bestaat een moeilijk te begroten behoefte aan lokale bedrijventerreinen in Ieper. Naast de daartoe geëigende zones (o.a. ambachtelijke zone Potyze en Rijselsepoort), kan deze behoefte bij voorkeur ingevuld worden op de onbebouwde perceel(delen) nijverheidsgrond tussen de stad en de N38. (RD p51)
- D: Aan de [toekomstige] Zuiderring en het industriegebied waar Picanol-Proferro gevestigd is, wordt een zone gereserveerd voor de uitbreiding van Picanol-Proferro of voor aan Picanol-Proferro gerelateerde bedrijven. (RD p51)

Vanuit het GRS is het duidelijk dat locaties A en D niet rechtstreeks in aanmerking komen, aangezien zij gereserveerd worden voor (specifieke) regionale bedrijven.
B en C worden beiden aangeduid als locaties voor lokale bedrijvigheid op schaal van de gemeente. Locatie B (Hoge Akker) wordt daarin aangeduid voor de opvang van 'bijkomende behoefte'. Voor locatie C (Potyze en Rijselsepoort), wordt de term 'geëigende zone' gebruikt. Samen met de 'onbebouwde percelen' tussen N38 en stadsrand gaat het over bestaande bestemde zones.


ZUIDSCHOTE
BOEZINGE
ELVERDINGE
A
BRIELEN
IEPER
VLAMERTINGE
St- Jan
C2
C3
D
B
C1
ZILLEBEKE
DIKKEBUS
VOORMEZELE
HOLLEBEKE
STAD IEPER
RICHTINGGEVEND GEDEELTE
Gewenste nederzettingsstructuur
Kaartnummer : 1.1
Doelen
* bundeling en verweving van functies
* versterking kernen
* kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
* bundeling en verweving van functies
* perifere handelsontwikkelingen tegengaan
* koppelen van een gediversifieerd en gespecialiseerd aanbod aan bedrijventerreinen aan een functionele hiërarchie van wegen
* consequent vestigingsbeleid
* optimaliseren ruimtebeslag
Legende
stedelijk gebied
hoofddorp
woonkern
bedrijvigheid
secundaire wegen
N 38 - A 19
spoorweg
regionale stad in open ruimte
centrumfunctie t.o.v. Westhoek
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 januari 2000

C2 Bestaande zones tussen stadsrand en N38 (luchtfoto 2005)

C1 Bestaande zones 'Rijselsepoort' (luchtfoto 2005)

C3 Bestaande zones 'Potyze' (luchtfoto 2005)

#### 2.4.2.2 Ontsluiting

Van de locaties C en B ligt enkel de zone Hoge Akkerweg ligt langs een primaire weg. De locaties C2 en 3 worden ontsloten langs lokale wegen, de locatie aan de Rijselsepoort wordt ontsloten naar de Zuiderring (secundaire weg cat. 1). Het is duidelijk dat Hoge Akkerweg de best ontsloten locatie is.

#### 2.4.2.3 Uitbreidbaarheid

De locaties C (bestaande bestemde zones) zijn in het GRS nergens aangeduid als uit te breiden zones. Ook de locatie Rijselsepoort (c1), die in de gewenste structuur is opgenomen, krijgt een rol als locatie voor de bundeling van grootwinkelbedrijven. De reservegronden die nog onbenut zijn, kunnen bebouwd worden. Op verschillende plaatsen zal de bestemming als industriezone ook herbestemd dienen te worden naar woonzone, zoals bij Potijze (c3) (zal gedeeltelijk opgenomen worden in RUP Oostsector).

Zoals in de gewenste structuur van het stedelijk gebied Ieper aangeduid wordt, is ook de open ruimte ten westen van Potijze belangrijk, en de beekvallei die doorheen de zone loopt.
Over de open ruimte bij de locatie c2 wordt geen uitspraak gedaan (zal in de afbakening van het stedelijk gebied dienen te gebeuren). De zone aan de Rijselsepoort ligt ingesloten tussen infrastructuur en grenst aan de 'Verdronken Weiden'. Een uitbreiding is in het GRS dan ook niet aan de orde.

De enige locatie voor lokale bedrijvigheid waar in het GRS een duidelijk uitbreidingsmogelijkheid aan gegeven wordt, is de locatie B, Hoge Akkerweg.
De zone is ingesloten tussen infrastructuur, en sluit aan op de bedrijvenzone (waar een aantak-mogelijkheid voorzien is in de infrastructuur).
Gelet op de huidige ontwikkeling als openbaar bedrijventerrein, en het private karakter van de ontwikkeling op de C-locaties, ligt een verdere ontwikkeling van Hoge Akker voor de hand.

#### 2.4.2.4 Andere functies

Het uitbreiden van Hoge Akker met een netto-oppervlak van circa 10 ha betekent dat deze locatie verder geen andere functies zal kunnen opnemen. De kernbebouwing van Vlamertinge bevindt zich bijna volledig ten noorden van de spoorlijn Ieper-Poperinge, en ent zich op de historische verbindende routes tussen Ieper, Poperinge, Elverdinge en Brielen. Alle functies die de rol van Vlamertinge als woonkern ondersteunen, zoals toeristisch-recreatieve voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen zullen logischerwijze aan deze zijde aansluiten. Verdere uitbreidingen voor wonen zijn in het GRS aangeduid. De locatie bij Hoge Akkerweg wordt hierbij niet in overweging genomen.

De locatie tussen N38, spoorlijn en bestaande bedrijvenzone is de facto volledig geïsoleerd gelegen, en kan enkel nog ontwikkeld worden in functie van het bedrijventerrein. De Vuile Beek, die door de tip van het gebied stroomt, maakt dat deze zone gedeeltelijk voor een verruimde inrichting van de beekvallei in aanmerking komt. De opvang van regenwater in functie van bedrijven en infrastructuur voor de vertraagde afvoer van regenwater zullen geïntegreerd dienen te worden in het plan.

#### 2.4.2.5 Conclusie

Vanuit het GRS wordt duidelijk dat enkel de zone Hoge Akker als uit te breiden locatie voor lokale bedrijvigheid in aanmerking komt en best ontsloten is. Andere ontwikkelingen worden op deze locatie niet verwacht, behalve de verruimde inrichting van de Vuile Beek.

## 2.5 Juridisch

**BPA's en RUP's**

Voor fase 1 van het bedrijventerrein 'Hoge Akkerweg' werd een BPA opgemaakt (MB dd 09-06-1992). De gronden binnen dit bedrijventerrein zijn voor het overgrote deel toegewezen aan bedrijven.
Direct ten noorden van de spoorweg is het RUP RWZI Vlamertinge gesitueerd, recent goedgekeurd bij Besluit van de Bestendige Deputatie dd 29-06-06.

BPA's

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Lage Meers | KB 23-08-1976 |
| 2. | De landing | KB 26-09-1977 |
| 3. | Brielenstraat | BVE 18-12-1991 |
| 4. | Bedrijvenzone Hoge Akker | MB 09-06-1992 |
| 5. | Industriegebied Rodenbachstraat | KB 23-03-1981 |

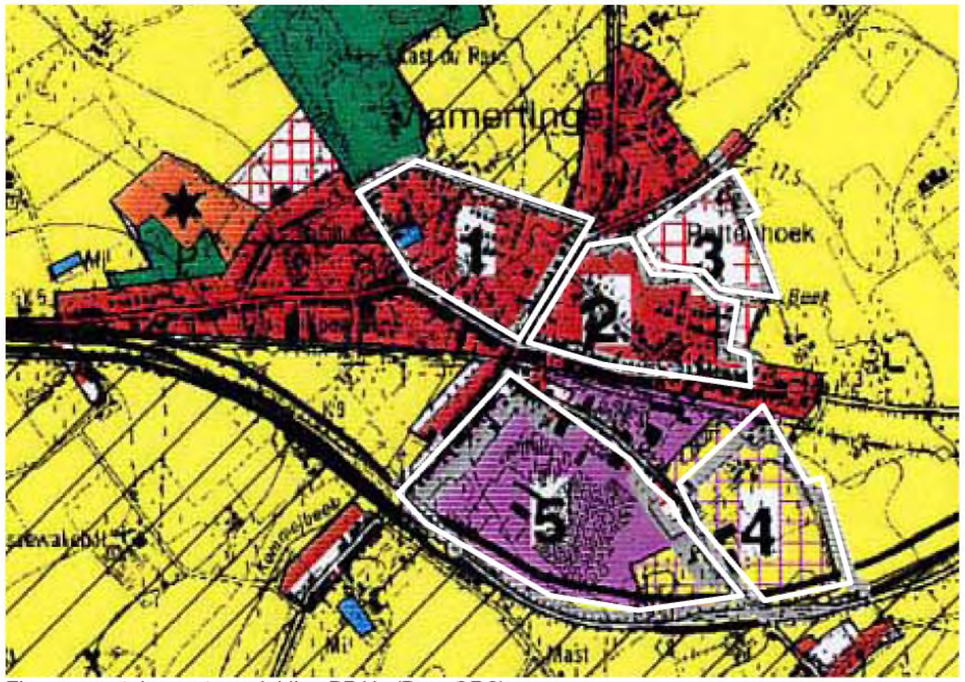


Fig – gewestplan met aanduiding BPA's (Bron GRS)

**Gewestplan**
(zie bijlage 1: gewestplan)
Op het gewestplan is de dorpskern van Vlamertinge ingekleurd als
- Woongebied
- Een grote parkzone ten noorden van de kern
- Een zone voor milieubelastende industrie met reservegebied ten zuiden van de kern
- Ten oosten en ten noordwesten van de kern een woonuitbreidingsgebied.
- Ten westen van de kern ligt een zone voor dagrecreatie.
- Ten noorden van de kern is er agrarisch gebied waarvan een gedeelte landschappelijk waardevol is (grote Kemmelbeek). Ten zuiden ervan is het landbouwgebied volledig aangeduid als landschappelijk waardevol.

De plancontour omvat het reservegebied, een klein gedeelte van de zone voor milieubelastende industrie, en het agrarische gebied tussen de spoorlijn Ieper-Poperinge het bestaande bedrijventerrein en de N38.

**Verkavelingen**
Binnen de plancontour zijn geen verkavelingen gelegen.

**Bouwvergunningen en bouwmisdrijven**
Zoals af te lezen uit de bestaande toestand, is de bestaande zone Hoge Akker voornamelijk ingenomen door ambachtelijke bedrijven.
Twee bedrijven leunen aan bij de sectoren handel en landbouw; een groothandel (opslag) en transport in huishoudartikelen en een veevoederbedrijf.
Hun huidige activiteiten zijn echter niet in tegenspraak met de bestemming van het vigerende BPA.
In bijlage: de vergunningstoestand van het veevoederbedrijf. Hieruit blijkt
- Bedrijf Igodt, Rodenbachstraat: vergunde loods (1983), woning (1987) en uitbreiding loods (1990), met hoogspanningscabine.

Binnen de contour van voorliggend RUP zijn geen bouwmisdrijven vastgesteld.

### 2.6 Opgave van de voorschriften die bij goedkeuring van het uitvoeringsplan opgeheven worden

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:
  - Art. 8 – 2.1.2. Gebieden voor milieubelastende industrieën
  - Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden
  - Art. 10 – 4.6.1 Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
  - Bijzondere planologische voorschriften, art 2: Reservegebieden voor industriële uitbreiding

- Voor de delen van percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP; de bepalingen van volgende BPA's:
  - BPA Bedrijvenzone Hoge Akkerweg, MB 9 06 1992

Er worden geen verkavelingen opgegeven

### 2.7 Aanpak van het beeldkwaliteitsplan als basis voor het RUP

#### 2.7.1 Recente ontwikkelingen

Op verschillende beleidsniveau's wordt ervaren dat de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen meer is dan de ruimtelijke vertaling van de economische groei binnen een bepaalde regio. Dat wat nog wel eens koudweg "KMO-zone" genoemd wordt, wordt nu een nieuw 'werk-terrein' en een plek waar **ruimtelijke kwaliteit** een rol van betekenis speelt.

*Het bedrijf wil een kwalitatieve omgeving*
*De omgeving wil een kwalitatieve bedrijfsruimte*

Daar waar de nijverheid zich vroeger zo goed mogelijk schuil hield in de achtertuin van een stads-of dorpskern, treedt steeds vaker nieuwe bedrijfsarchitectuur naar de voorgrond. (cfr. het Renson-gebouw in Waregem, het vroegere FLV...)
Het is duidelijk dat niet alleen de 'gevel' hierbij van belang is; het doordenken van een **bedrijfsfilosofie** naar een gebouw en naar een terrein omvat een uitspraak over alle aspecten van het ruimtegebruik: de locatie en haar ruime omgeving, de publieke en semi-publiek ruimte die het gebouw definieert, het gebouw zelf en haar productieruimte, de werkplek.
Ook de indentificatie van de omgeving met 'haar' bedrijventerrein wint aan belang…
De functie van bedrijfsterreinen en gebouwen evolueert van een losstaand gegeven naar een **verweven element** in het dorp of in de stad.

#### 2.7.2 Integrale kwaliteitszorg – huidig instrumentarium
*(Bron: Duurzame Kwaliteit voor Bedrijventerreinen, wvi - onderzoek door WES & Universiteit Gent, draaiboek: mei 2006)*

Vanuit de publieke rol van de intercommunale wordt grote aandacht besteed aan de integrale kwaliteitszorg.
Haar lokale bedrijventerreinen en de activiteiten worden tot op vandaag getoetst op 4 criteria:
- **zuinig ruimtegebruik**: een minimale bezettingscoëfficient, een maximale grootte van de percelen
- **aard** van de bedrijven: geen milieubelastende activiteiten, geen kleinhandel
- **ruimtelijke inpassing**: aansluiten van het terrein bij een bestaande kern of een bestaand terrein, omsluiting met groenzones, kwaliteitseisen op het vlak van bedrijfsgebouwen e.d.
- **mobiliteit**: minstens een ontsluiting op een weg met verzamelend karakter, voldoende ruimte voor eigen parkeerbehoefte op de bedrijfskavels.

Op basis van deze criteria, die deels in een bestemmingsplan of inrichtingsplan vastgelegd worden, deels in verkoopsvoorwaarden, kan de intercommunale sturend optreden en de globale kwaliteit van het terrein en de directe omgeving op peil houden.

### 2.7.3 Duurzaamheid

Wvi gaat er van uit dat men duurzame bedrijventerreinen vanuit **2 invalshoeken** kan benaderen;

- Duurzame **bedrijfsprocessen**, waarbij een efficiëntere organisatie van stromen (grondstoffen, energie, personen…) tussen bedrijven leidt tot win-win situaties.
- Duurzame **ruimte**, met een doordacht ontwerp, ontwikkeling en beheer om op korte en lange termijn het terrein een hogere toegevoegde waarde te geven.

*Het is vooral vanuit deze tweede invalshoek dat het ervaringsgericht project in Vlamertinge zal benaderd worden. Het verduurzamen van de bedrijfsprocessen zelf wordt in eerste instantie aan de bedrijven overgelaten.*

Deze 2 invalshoeken krijgen hun uitwerking op **drie schaalniveau's**:

- Het **overkoepelende** schaalniveau: de inpassing van het bedrijventerrein in zijn ruime en directe omgeving, de mobiliteit op niveau van de gemeente of regio… De actor is hier de bevoegde overheid.
- Het **bedrijventerrein**: inrichting en management op het terrein door de ontwikkelaar, samenwerking tussen verschillende bedrijven.
- Het **individuele bedrijf**: duurzaam ondernemen, het optimaliseren van de eigen bedrijfsvoering.

### 2.7.4 Globale visie op de huidige en toekomstige ontwikkeling van Vlamertinge Hoge Akkerweg

Hoge Akkerweg I heeft zich ontwikkeld volgens het 'klassieke' stramien;

**Overkoepelend schaalniveau**

- Aansnijding van een 'lob' tussen grotere infrastructuren.
- Programma en ruimtelijke vertaling beperken zich tot het realiseren van kavels voor lokale bedrijven, aansluitend op het bestaande (regionale) bedrijf en het hogere wegennet.

**Het bedrijventerrein**

- Benutting van het terrein tot op de rand van de bestemmingszone
- Het 3-lagig ontwikkelingssysteem (infrastructuur – kavels – bedrijfsloodsen) vormt een gemeenschappelijk gegeven.
- Groen, omheiningswijze van percelen, in- en uitritten, bedrijfswoningen… worden op individuele basis ingevuld.
- Beperkte oppervlakte van het openbare domein
- Kleinschalige, smallere percelen binnenin, grotere percelen aan de rand

**De bedrijven**

- Uitgifte van de percelen aan de individuele bedrijven 'volgens behoefte'
- Variatie aan individueel georganiseerde bedrijven, met meerderheid constructiebedrijven / bouwnijverheid.
- Hoofdzakelijk 1-laagse gebouwen met beperkte tot matige ambitie op architecturaal vlak
- Extensief ruimtegebruik door de bedrijven voor manoevreer- en stapelruimte
- …

Voor Hoge Akkerweg II zal een nieuwe visie ontwikkeld worden binnen volgende krijtlijnen:

**Vanuit hoger schaal- en planningsniveau**

- De aansnijding kan in een eerste fase (tot 2007) maximaal **5 ha netto**[7] bedrijfsterreinen betreffen, maar er moet rekening gehouden worden met de optie uit het GRS om ook de verdere ontwikkeling van lokale bedrijvigheid (tot 10 ha) op deze locatie op te vangen.
- De omgeving en 'restruimte' kan een **bijkomend programma** omvatten.
    - Landbouw
    - Bedrijfswoningen
    - Groen, water, boomgaard, speelweide…
    - Uitbreidingsreserve lokale bedrijvigheid (na 2007)
    - …
- De locatie voor het lokale bedrijventerrein zal **aansluiten** bij het bestaande lokale bedrijventerrein

[7] Netto verkoopbare oppervlakte =
bruto-oppervlakte - (openbaar domein + parkdomein > eig.wvi)

- Het **landschap** ten zuidwesten van Vlamertinge wordt doorsneden door N38 en spoorlijn. Dit –het agrarisch patroon en de infrastructuur- vormt de tweeledige landschappelijke context van het project, die verder onderzocht zal moeten worden.

**Vanuit het te ontwikkelen bedrijventerrein**

- Het nieuwe bedrijventerrein krijgt een **profiel** dat niet spectaculair 'hoger' is dan het bestaande: m.a.w. verwacht de ontwikkelaar dat
    - de ruimtelijke randvoorwaarden (architecturaal, stedenbouwkundig…) die gesteld worden aan bedrijven in verhouding blijven tot hun beperkte lokale activiteiten. Dit hoofdzakelijk vanuit financieel oogpunt beperkt ambitieniveau, betekent niet dat er niet naar een eenvoudige maar doordachte en kwalititatieve architectuurafstemming voor het terrein kan gezocht worden.
    - het 'ruimtelijk comfort' (infrastructuur, inrichting, management…) dat door de ontwikkelaar geleverd wordt in verhouding blijft tot de inspanningen die de bedrijven (financiëel) leveren en dat die 'transactie' (comfort –inspanning) beperkt blijft. De drempel voor lokale bedrijven om op een bedrijventerrein te starten moet laag blijven.

- Dit belet niet dat ondanks deze voorwaarden een 'low profile' omgeving zal moeten ontstaan waarin onderzocht werd
    - Welke ruimtelijke elementen/instrumenten essentieel zijn om op de verschillende schaalniveaus kwaliteit te bereiken
    - Hoe de beperkte bijkomende middelen en de bestaande middelen efficiënt kunnen ingezet worden om dit te bereiken

**Vanuit de toekomstige bedrijven**

- Men kan vaststellen dat verschillende bedrijven (ook op Hoge Akkerweg I) een 'meer dan gemiddelde inspanning' leveren om een kwalitatieve werkomgeving te doen ontstaan. Zij doen dit vaak plaatselijk (straatgevel, inrit, afsluiting), zonder onderlinge afspraak en zonder stedenbouwkundige bepalingen.
- Het is in deze **marge** tussen het 'basispakket' (loods + betonverharding) en 'het beter dan gemiddelde' dat zal gezocht dienen te worden om de inspanningen van bedrijven te stroomlijnen en te sturen.
- Behalve het werken binnen deze 'marge' kan vanzelfsprekend onderzocht worden wat de wensen van bedrijven zijn en welke elementen **hefbomen** kunnen worden: een voordeel voor de bedrijven vormen en tegelijk (financiële) ruimte creëren voor een kwalitatieve aanpak.

## 3. Bestaande feitelijke ruimtelijke toestand van het plangebied

### 3.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### 3.1.1 Lokaal bedrijventerrein Hoge Akker

Het bedrijventerrein Hoge Akker bestaat momenteel uit twee grote delen.
Het westelijk deel wordt bijna volledig ingenomen door regionaal bedrijf Valcke. Dit bedrijf produceert betonnen prefabconstructies. Binnen de eigendomsgrensen beschikt het bedrijf nog over een bouwrijp stuk nabij het drukke kruispunt van de Ringweg met de Albrecht Rodenbachstraat.
Het centraal gelegen deel is een kleinschalig gemengd bedrijventerrein.
Een derde deel in het oosten is als uitbreidingszone voorzien in de toekomst.
De bedrijvenzone wordt goed ontsloten via de historische invalswegen in het dorp.

#### 3.1.2 Hoge Akker binnen de gewenste landschappelijke structuur voor Vlamertinge

Het *Noordelijk deel* van Vlamertinge bestaat uit een **kleinschalig bebouwingspatroon**, gegroeid binnen de historische structuur. De rand van de kern bestaat uit een **schakering van bebouwde zones en groenstructuren** (zoals bosjes, een park, beekvalleien).
Als streefdoel wenst men dit beeld te behouden en met bijkomende groenstructuren te versterken.
Het *Zuidelijk deel* is vrij recent ontwikkeld en **grootschaliger** van structuur. De bedrijvigheid vormt een beeldbepalende factor. De **ringweg creëert een harde grens** tussen de bebouwing en de open ruimte. Deze grens kan zichtbaarder en herkenbaarder worden gemaakt door het aanplanten van doorlopende rijen bomen.
*De beekvalleien* bieden de gemeente belangrijke landschappelijke en natuurlijke structuren. Bij de verdere ontwikkeling van Hoge Akker moeten ze voldoende aandacht en ruimte krijgen en landschappelijk worden geïntegreerd.

### 3.2 Gewenste ruimtelijke structuur

De studie 'BKP Hoge Akker' uitgevoerd door Buro II (2005, in bijlage) analyseert de huidige beeldkwaliteit van de site, en de aangrijpingspunten voor de beeldkwaliteit van de uitbreiding. Deze punten zijn geënt op een masterplan dat een sterke ruimtelijke drager wil aanreiken. Er wordt uitgegaan van een raster-layout, waarbij de invulling met bedrijfsgebouwen ondergeschikt wordt aan de bomenrijen.
Het basisconcept steunt dan ook op de inrichting van de **volledige** ruimte tussen N38 en spoorlijn (incl. waterbuffer), om de draagkracht van het raster in balans te houden met de 'belasting' ervan (door bedrijfsgebouwen). Het 'overschot' aan bomen wordt op dat ogenblik ingezet als bomenbank, om groen te injecteren in de bestaande zone.

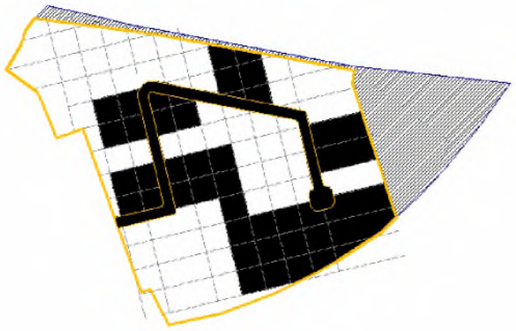
Ook op het vlak van het beheer geeft het plan van Buro II de mogelijkheid om te werken met interne grondreserves. Deze houdt de uitbreidingsruimte voor bedrijven samen, in plaats van ze voor elk bedrif afzonderlijk te voorzien. Zo kan enerzijds zuinig omgesprongen worden met gronden bij het toebedelen ervan aan bedrijven, en anderzijds ontstaat een makkelijker te ontsluiten geheel, indien de reserve beter door nieuwe bedrijven ingevuld wordt.
Onder het punt fasering wordt dit verduidelijkt.

### 3.3 Fasering

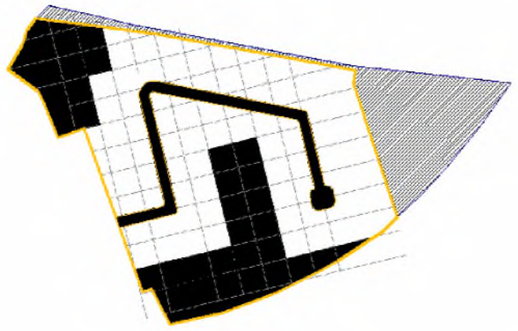
**Techniek**

Bij de bestemming van de zone dient uitgegaan te worden van een fasering die ervoor zorgt dat het aanbod beperkt tot 5 ha voor de periode tot 2007.
Zowel in het structuurplan als door de feitelijke ruimtelijke toestand ligt elke verder uitbreiding tussen spoorlijn en N38, en moet
Er werden in de voorbereidende besprekingen 3 scenario's vergeleken:

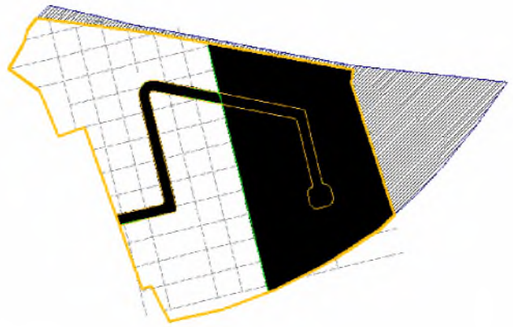
1) Terreinboekhouding



2) Grondbank



3) Salami-techniek



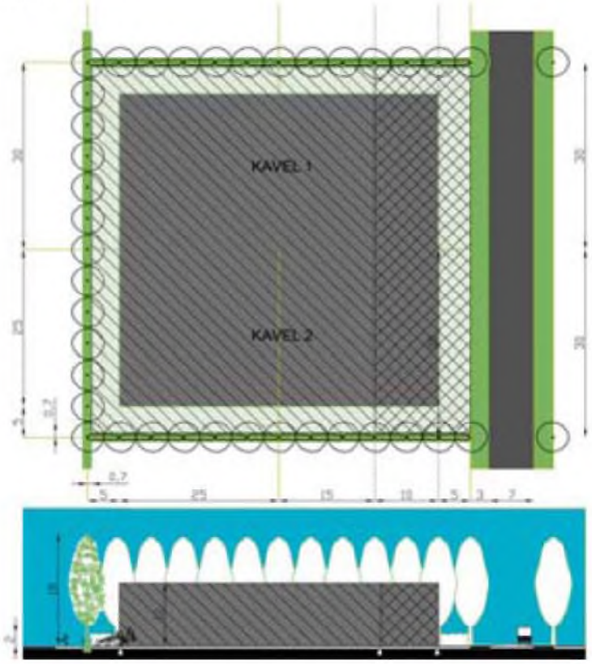
In twee scenario's (1 en 2) wordt telkens uitgegaan van een **volledige inrichting van de zone** (buffering, groen, riolering, wegenis), maar telkens met een gefaseerde uitgifte. In een eerste fase wordt een uitgifte toegelaten van circa 5 ha. Verdere uitgifte hangt samen met de herziening van het hoger planologisch kader en het aantonen van de behoefte aan terreinen na 2007.
In scenario 3 kan ook de bestemming gefaseerd verlopen, en een nabestemming gehanteerd worden voor de tweede fase, zodat een aaneengesloten gedeelte in landbouwgebruik kan blijven.

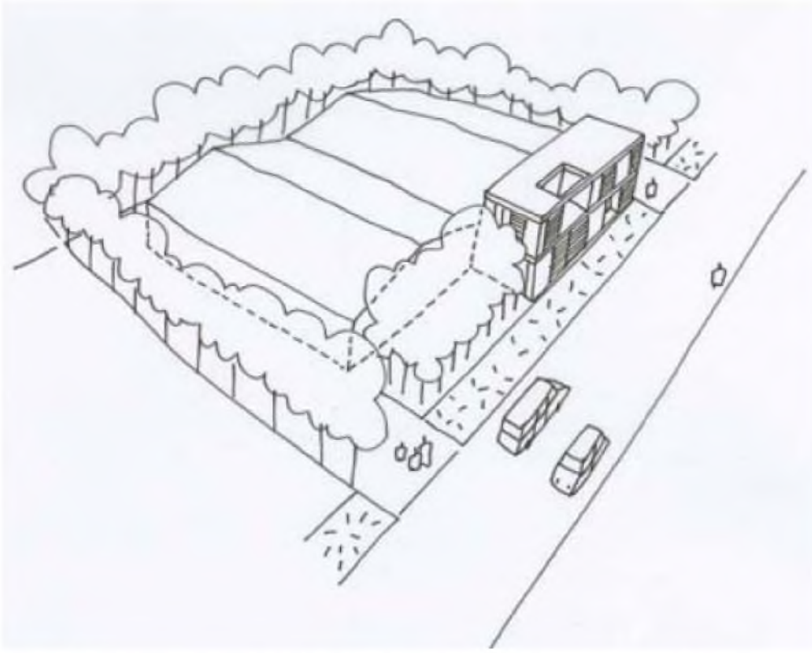
1) Het eerste scenario sluit best aan bij de bedoeling van het masterplan: het gespreid invullen en gelijkmatig belasten. Er kan gestreefd worden naar 'het juiste bedrijf op de juiste plaats'. Zo kan maximaal ingespeeld worden op de functionele wensen van het bedrijf (zichtlocatie / watervraag) of op hun eigen ambities (architectuur, lay-out, bedrijfswoning…). Hierbij zal een op elk ogenblik een 'boekhouding' bekend moeten zijn bij de vergunningverlener en de terreinbeheerder, waarin de uitgifte van oppervlakte kan opgevolgd worden.

2) Het tweede scenario sluit aan bij het principe van de grondbank: op 2 locaties, die in een 'plan-b' achteraf nog ontsluitbaar zijn, wordt een uitbreidingsreserve achter de hand gehouden tot na 2007. Logischerwijze komt de uitbreidingsvraag na 2007 in eerste instantie voort uit de interne vraag van bedrijven. Duidelijk voordeel is hier dat veel zuiniger met ruimte kan omgesprongen worden in de eerste fase. Het klassieke incalculeren van uitbreidingsruimte wordt voor individuele bedrijven een overbodige reflex.

3) Het derde scenario komt voort uit de vraag van de Provincie om het bijkomend aanbod aan te sluiten bij de bestaande bedrijvenzone. Hierdoor ontstaat een 'salami-techniek', waarin de 5 ha die vandaag vastgelegd worden het tweede plakje vormen van Hoge Akker. Het masterplan rendeert hier het minst, aangezien het bomenraster het minst tijd krijgt om uit te groeien. De tweede fase kan niet op voorhand aangelegd worden, tenzij de terreinen in der minne verworven kunnen worden. Doch gezien dit scenario planologisch blijkbaar het meest haalbare is, wordt dit in het uitvoeringsplan omgezet.

**Oppervlakte**



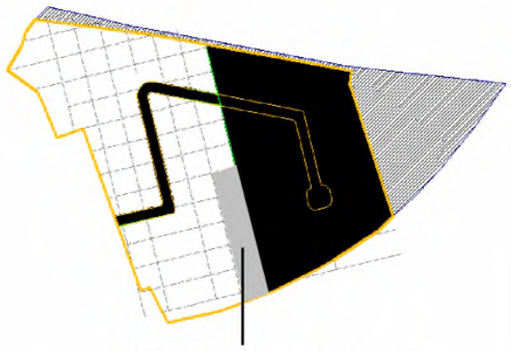



De oppervlakte werd in het voorontwerp vastgelegd zoals in voorgaand schema 3. Hierbij werd zone 2, de eerste fase ca 5,7 ha groot. Uit het advies van het agentschap RO-vlaanderen, MB dd 14 05 2007, en uit het advies van de DRuM, dd 10 05 2007, blijkt dat men de eerste fase wenst te limiteren op ca 5 ha.
Het bestemmingsplan werd na het openbaar onderzoek aangepast aan deze adviezen. Hierbij werd rekening gehouden met het volgende:

- Het raster is gebaseerd op een **beeldkwaliteitsplan**, en wordt beter niet verschoven, om de voorgestelde kavelindeling niet te hypothekeren.

- Een deel van het raster is pas ontsluitbaar na realisatie van een 'doorsteek'. Deze gronden (ca 0,45 ha) kunnen dus makkelijkst doorgeschoven worden naar de tweede fase. Zie schema hiernaast. Hierdoor blijft **5,258** ha over als zone 2. Na overleg met DRUM konden zij de lichte afwijkingsmarge aanvaarden.

- Er dient ook rekening gehouden te worden met de '**interne buffer'** in zone 2, die niet als netto oppervlakte in rekening gebracht kan worden. Aan beide zijden van de gemeenschappelijke perceelsgrenzen wordt daarvoor 0,7 m vrijgelaten (samen een smalle strook van 1,4 m). Zie schema hierboven. Het gaat per groep van 4 rasterdelen (3600 m²) om minimaal 126 m² (3x60x0,7m), of ca 3,5% van de oppervlakte. Bovenstaand schema geeft dit aan voor een typeopstelling van twee gekoppelde bedrijven. Op 5,258 ha betekent dit dat ca **5,0** ha netto beschikbaar blijft. **Dit stemt overeen met de vraag van RO-Vlaanderen en DRUM.**



Realisatie na doorsteek of als interne reserve > te voegen bij zone 3

**Relatie met de bestaande activiteiten – hoppeteelt**

De niet ontwikkelde gronden binnen het RUP zijn voor het overgrote deel in eigendom van één landbouwbedrijf, het bedrijf Clarebout, waarvan de landbouwzetel gelegen is buiten de plangrens, ten zuiden van de Noorderring, Hazewindestraat 13.
Het gaat om een bedrijf dat in de loop van de jaren 90 geëvolueerd is van een klassieke landbouwexploitatie naar een bedrijf dat zich toespitst op de hopteelt en hopverwerking.

Perceel 77B, centraal in de het plangebied, is aangelegd als hopplantage. De hoppeteelt is een zeer streekgebonden activiteit, en geniet bijzondere aandacht vanuit landschappelijk en erfgoedkundig oogpunt.
De aanduiding van de locatie tussen spoorlijn en Noorderring voor de uitbreiding van lokale bedrijvigheid is een beslissing uit het GRS, en werd binnen dit RUP opnieuw bevestigd.

Het volledig vrijwaren van de plantage door perceel 77B te 'omsingelen' is geen optie, gelet op het standpunt van de DRUM aangaande de voorgestelde ontwikkelingswijze, waarbij zij pleiten voor een volledig aansluitende ontwikkeling, eerder de 'salami-techniek' genoemd.
Het tijdelijk vrijwaren van een gedeelte van de hopplantage door de gefaseerde aansnijding van het terrein kan een tegemoetkoming zijn die de voorgenoemde waarde van de plantage erkent. Door de rasteropbouw van het plan, die quasi evenwijdig loopt aan de opstelling van de plantage, kan de ontwikkeling - tot op het ogenblik van de nabestemming - beperkt worden op een wijze die een groot deel van perceel 77B ontziet.

## 4. Opbouw van het ruimtelijk uitvoeringsplan

### 4.1 Algemeen

Het RUP bestaat uit deze **memorie van toelichting** met bijlagen, het plan van de **bestaande toestand**, de **verordende voorschriften** en het **verordenende plan**. *Voor de realisatie van de zones 1,2,3 en 4, en de bijhorende wegenis, bouwvrije stroken e.d., zal een **onteigeningsplan** opgemaakt worden.* Deze onderdelen worden samengevoegd tot één bundel, om de leesbaarheid ervan te verhogen.
De bijlagen bevatten momenteel de integrale studie van het BKP. Een samenvattend bundel met daarin de richtlijnen van het BKP en de voorschriften van het goedgekeurde RUP zal worden opmaakt om de leesbaarheid te verhogen.

### 4.2 Bestaande lokale bedrijvenzone

Deze zone omvat de aaneengesloten terreinen met ambachtelijke bedrijven langsheen de Rodenbachstraat en de Porreystraat. Ze is aan de noordzijde begrensd waar de woonbebouwing in het straatbeeld gaat start. Een tweetal kleinere woningen langs de Hoge Akkerweg zijn in de zone opgenomen. Het lijkt aangewezen dat er in dit plan duidelijk uitdovende maatregelen t.a.v. deze woningen genomen worden.
Tegenover de bestaande bedrijven worden volgende mogelijkheden of verplichtingen opgelegd;
- Mogelijkheid om te koppelen met het naburige gebouw
- Nastreven van zuinig ruimtegebruik door stapeling
- Minimale afstand van 1m tussen verharding en perceelsgrens, o.m. om beplanting mogelijk te maken.

### 4.3 Uitbreiding lokale bedrijvenzone

In deze zone geldt architecturale coaching aan de hand van het beeldkwaliteitsplan. Uit het beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn de inrichtingsvoorschriften overgenomen die op eenvoudige wijze aftoetsbaar zijn. De voorschriften van het BKP die meer 'maatwerk' vereisen, bvb rond de aanwijzingen m.b.t. licht, waar enkel geëist wordt dat dit onderworpen wordt aan de stedenbouwkundige vergunning. De architecturale coaching zal hier de kwalitatieve input geven aan de bedrijven.
Het BKP wordt dan ook als 'streefbeeld' omschreven in de verordenende voorschriften. Volgende elementen zijn als 'harde voorschriften' overgenomen:
- Inplantingsvoorschriften en maximale bouwhoogte
- Orthogonaal gabariet
- Regenwaterafvoeren
- 1 gevelmateriaal per bouwvolume
- Streekeigen beplanting
- Afstand tussen verharding en zijdelingse / achterste perceelsgrens
- Kleurengamma / type afsluitingen
- Reclame en logo's
- Uniformiteit van inritten en aantal inritten

Daarnaast laten een aantal voorschriften een beoordelingsmarge:
- materiaalgebruik en constructiewijze
- woningen en kantoren op verdieping
- koppelen van gebouwen

De kavelgrootte, ook de maximale kavelgrootte in de voorschriften, wordt afgestemd op de maat van het bomenraster.
De architecturale coaching start bij het selecteren van de kandidaat-kopers door de terreinbeheerder en zal zich realiseren in een beperkt aantal gezamenlijke overlegmomenten met
- de stedenbouwkundig ambtenaar van de stad Ieper
- de terreinbeheerder met zijn ontwerper
- de ontwerper van het beeldkwaliteitsplan
- de bedrijven en hun architecten

### 4.4 Zone met nabestemming lokale bedrijvenzone

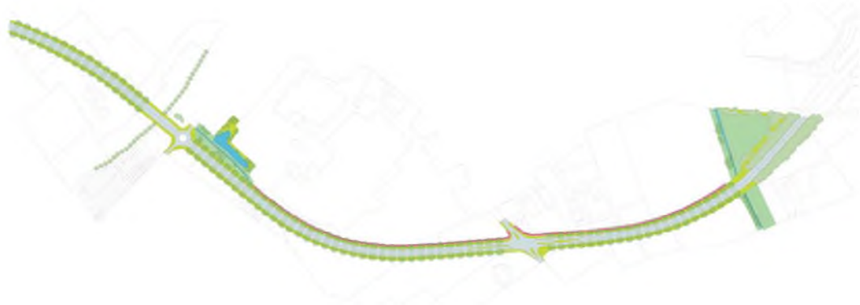
Omvat de uitbreidingszone voor lokale bedrijvigheid. Gezien door de duur van het planproces en de realisatietermijn de uitgifte van de eerste fase niet voor het einde van de planperiode kan starten, zal de uitgifte van de 2e fase in ieder geval na de planperiode tot 2007 starten, zoals vereist in het GRS, RD p 56, indien daaraan behoefte is.
Het standpunt om de aansnijdiging van de tweede fase te starten wanneer de eerste fase uitgegeven is, is echter in tegenstrijd met de hogere beleidskaders, die maximaal 5 ha toebedeelden. De ontwikkeling van deze zone kan daarom pas starten eenmaal de hogere beleidskaders dit toelaten, en de bijkomende behoefte wordt aangetoond.
De zone kan tot op dat ogenblik haar huidige landbouwfunctie bewaren.

### 4.5 Waterbuffering

Omvat bufferbekkens voor regenwater vanuit de zone, eventueel gekoppeld aan een groene (zachte recreatieve) functie bij het bedrijventerrein.

### 4.6 Openbaar domein

Omvat de wegen voor gemotoriseerd verkeer binnen het terrein. Om de interne grondreserve te kunnen benutten voor nieuwe bedrijven is indicatief een extra ontsluiting ingetekend
Ter plaatse van de overweg, is door een symboolaanduiding het sluiten ervan voor autoverkeer aangegeven, eenmaal de 2 woningen aan de Porreyestraat onbewoond zijn.



### 4.7 Bouwvrije strook

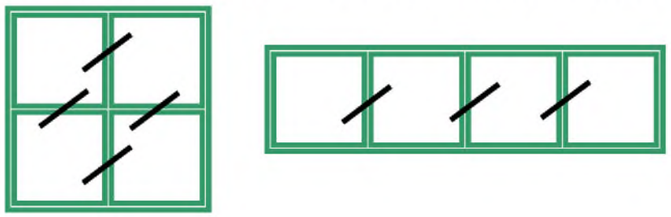
Aanduiding van een gebouwenvrije zone t.o.v. de omliggende infrastructuur. Per gedeelte is een afzonderlijke paragraaf ingevoegd.
Zie ook bijlage BKP Hoge Akker.
(fig: inrichting berm, bouwvrije strook, BKP)

### 4.8 Beekzone

Omvat het gedeelte van de Vuile Beek binnen de plancontour. Het symbool 7.2 geeft aan dat de afvoer van het regenwater richting bufferzone gebeurt in samenhang met het bomenraster.
In functie van het type (open gracht, goot of inbuizing) en de verdeling van kavels kan de exacte plaats gekozen worden op het moment van de inrichting.

### 4.9 Intern groen

Duidt de interne groenbuffer aan die gevormd wordt door het bomenraster. Dit raster kan over de volledige zone aangeplant worden, en gewijzigd worden bij de inplanting van bedrijfsgebouwen en verhardingen.
Doordat een maximale kavelgrootte bepaald is (tot maximaal 4 rastercellen), kunnen per bedrijf in principe 4 op 8 celranden verdwijnen en elders ingezet worden. Ze kunnen vanzelfsprekend ook behouden worden als intern groen op de bedrijfskavel.



## 5. Watertoets

Onderstaande kaart geeft de overstromingsgevoelige gebieden weer voor de omgeving Hoge Akker.
Hieruit blijkt dat vooral de vallei van de Vuile beek een overstromingsgevoelige zone is.
Aangezien deze de volledige noord- en oostzijde van het dorp draineert richting Grote Kemmelbeek, is het van belang om voldoende ruimte te voorzien voor de berging van water en de inrichting van de beek als een van nature waterbergende waterloop.

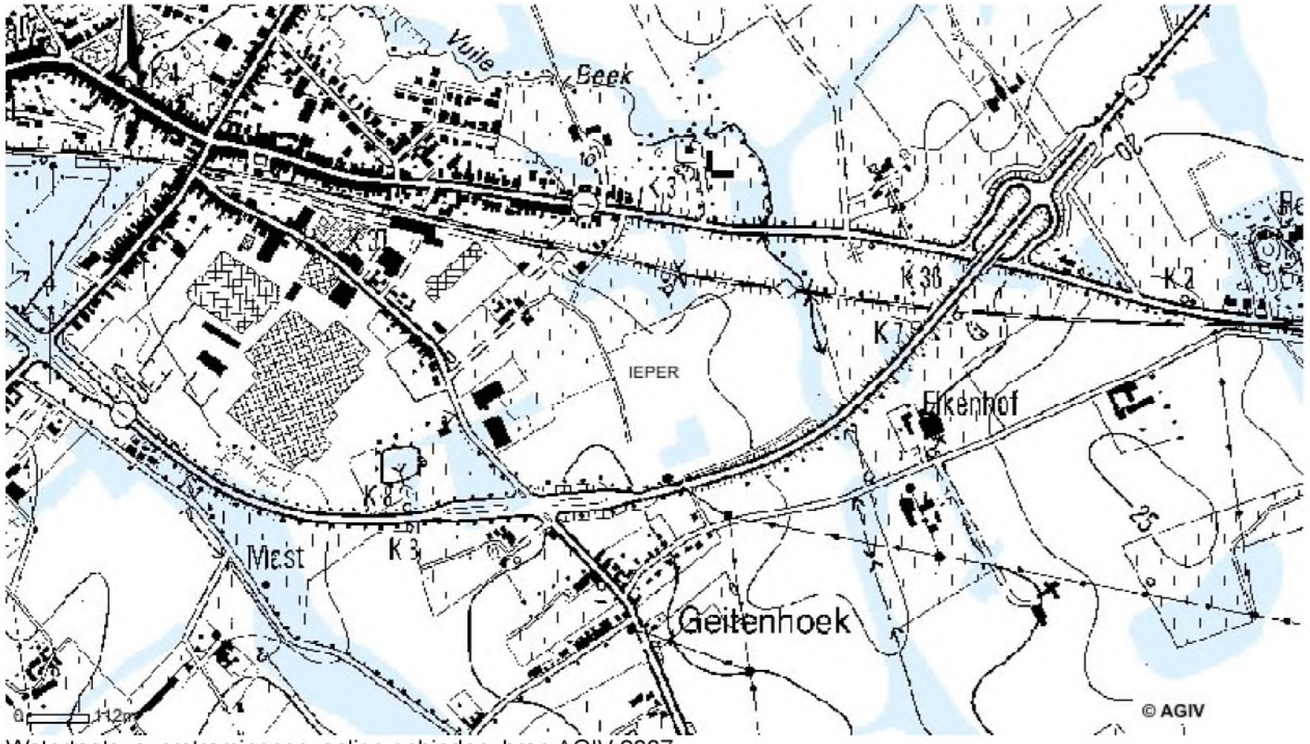
De oppervlakte van zone 4, bufferzone bedraagt ca 1,34 ha.

- Deze oppervlakte werd afgebakend op basis van bestaande ruimtelijke grenzen van Vuile beek, Noorderring en Spoorlijn Ieper-Poperinge.
- Gesteld dat na uitvoering van een tweede fase (zone 3) 10 ha bedrijventerrein naar dit bufferbekken afwatert, levert dit volgende berekening:
    - De totale opp van het terrein, ca 9,5 ha, 80% verhard, levert 7,6 ha bijkomende verharding.
    - Indien 200 m³ per verharde ha als minimum geëist wordt, betekent dit een buffervolume van 1520 m³.
    - Aan een geraamde minimale bufferhoogte van 0.5 m, wordt de nodige opp. geschat op 3040 m².
- De oppervlakte zoals voorzien in zone 4 is met andere woorden ruimschoots voldoende om aan de strengste geldende normen te voldoen.

*Het is niet uitgesloten dat in deze zone door de bevoegde overheid buffercapaciteit kan voorzien worden om vragen van buiten het terrein op te vangen.*

Bijkomend worden in het plan een aantal flankerende maatregelen opgenomen:

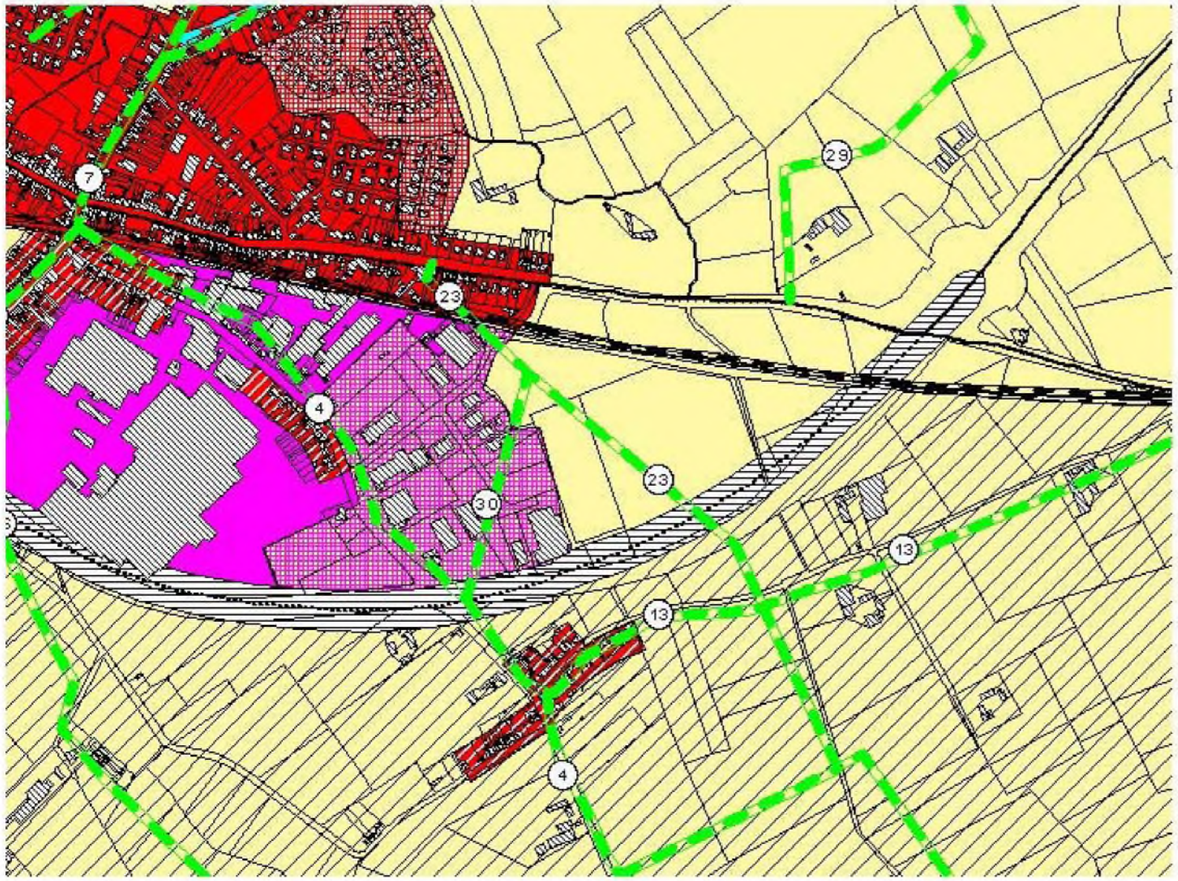
- Er wordt geëist dat alle verhardingen waterdoorlatend zijn, tenzij dit om verkeer- of milieutechnische eisen onmogelijk is (p 3, art 0.4)
- In alle zones zijn technische voorzieningen toegelaten, inclusief deze met betrekking tot water, voor zover de inrichtingsvoorschriften nageleefd worden. Dit impliceert dat de overheid en de terreinbeheerder voldoende technische middelen kunnen inzetten om een adequate afvoer van regenwater te organiseren. (p 3, art 0.5)
- Voor zowel de bestaande zone Hoge Akkerweg in zone 1, als voor de uitbreiding (zone 2 en 3), worden in de inrichtingsvoorschriften maatregelen opgenomen die een vertraagde afvoer van regenwater afdwingen, onder meer door
    - een maximaal verhardingspercentage (art 1.2.2, 2.2.3)
    - een afstand van 1 meter van verharding tot perceelsgrenzen (art 1.2.5, 2.2.8)
    - een interne groenbuffer (bomenraster) in de uitbreiding (zone 2 en 3, art 8)
    - een inrichtingszone voor de Vuile Beek (art 3.2), waarbij inrichting van de zone als uitbreidingszone in natte periodes ingeschreven is.



Watertoets, overstromingsgevoelige gebieden, bron AGIV 2007

## 6. Buurtwegentoets

Voetwegels




Voetwegels Hoge Akker II Vlamertinge

- 1 Chemin Bellestraet
- 4 Chemin Voormezelstraet
- 7 Chemin Groenstraet
- 13 Chemin naam onbekend
- 16 Chemin Spierewegel
- 23 Chemin Grooten Akkerweg
- 26 Sentier Correweg
- 29 Sentier Kats Wegeljen
- 30 Sentier Kleine Hoogenakkerweg
- 31 Sentier Ypervoetweg
- 45 Sentier Pottemweg

1:10000

Bovenstaande kaart geeft de voetwegen weer die gelden binnen de omgeving van het plan.
Door de aanleg van de bedrijvenzone en de Noorderring zijn voetweg 30 en 23 de facto uit gebruik genomen. Wel is de **doorsteek** van de Rodenbachstraat (de voormalige Voormezelestraat, nr 4) naar de Poperingseweg nog mogelijk via de Hoge Akkerweg, en de **spoorwegovergang**.
In die zin is de spoorwegovergang voor langzaam verkeer een te **behouden element** ter vervanging van de vroegere buurtwegen. Ook voor **woon-werkverkeer** tussen dorpscentrum en ambachtelijke zone is deze overweg belangrijk. Het verder doortrekken van een as voor langzaam verkeer langsheen de spoorweg, in de bedrijvenzone (via zone 6 en de symbolen voor wandelpad), is hiervan een verdere doorwerking.

## 7. Ruimtebalans

Oppervlakte in het RUP:
(Deze oppervlaktes zijn bepaald op basis van een KADVEC-onderlegger, en stemmen bijgevolg niet overeen met de oppervlakte in realiteit, die na terreinopmeting zal bekomen worden)

| Zone in het RUP | Opp (m²) |
|---|---|
| bestaande lokale bedrijvenzone | 114580 |
| uitbreiding lokale bedrijvenzone (incl. interne groenbuffer wandelpaden en extra ontsluiting) | 52577 |
| Zone met nabestemming lokale bedrijvenzone (incl. interne groenbuffer, wandelpaden en extra ontsluiting) | 42116 |
| waterbuffering | 13415 |
| openbaar domein | 38955 |
| bouwvrije strook | 13940 |
| beekzone | 1354 |
| Totaal | **276937** |

Oppervlakte in het GWP
(Deze oppervlakten zijn bepaald op basis van de gevectoriseerde kaarten van het gewestplan en stemmen bijgevolg niet overeen met de oppervlakte in realiteit, die na terreinopmeting zal bekomen worden)

| bestemming in het gewestplan | Opp (m²) |
|---|---|
| Art. 8 – 2.1.2. Gebieden voor milieubelastende industrieën | 16311 |
| Art. 10 – 4.1. Agrarische gebieden | 120235 |
| Art. 10 – 4.6.1 Landschappelijk waardevolle agrarische gebieden | 20686 |
| Bijzondere planologische voorschriften, art 2: Reservegebieden voor industriële uitbreiding | 119705 |
| Totaal | **276937** |

## 8. Onteigeningsplan

### Motivatie voor de opname van gronden in het onteigeningsplan

Tijdens de plenaire vergadering werd geadviseerd om een onteigeningsplan toe te voegen, om de bestemming te realiseren van de bedrijvenzone.
De onteigening is noodzakelijk is voor de realisatie van de gedetailleerde bestemmingsvoorschriften van zones 1,2,3 en 4, evenals de zones 5, 6 en 7.

Het onteigeningsplan is te motiveren vanuit de taakstelling voor Vlamertinge vanuit de hogere structuurplannen, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen, zoals in deze memorie van toelichting beschreven.
Op 15/10/07 zijn intussen geen percelen op lokale openbare bedrijventerreinen meer voorradig. Dit is nefast voor kleine en beginnende bedrijven in de gemeente. De onteigening is met andere woorden verantwoordbaar vanuit een dringende behoefte.

Na het openbaar onderzoek is besloten het onteigeningsplan te verkleinen in functie van de adviezen. Hierdoor kan een hoppeveld tijdelijk en gedeeltelijk bewaard blijven, en een landbouwfunctie tijdelijk behouden blijven.
De zone voor waterbuffering (zone 4) blijft in het onteigeningsplan opgenomen, gezien de bestemming ervan voor bufferbekkens horende bij de bedrijvenzone, en de inrichting van de beek. Gezien de recente problematiek op het vlak van waterafvoer is ook hier de realisatie noodzakelijk voor de zone én hoogdringend voor de verbetering van de waterberging.
Om de zone voor waterbuffering bereikbaar te houden vanuit de bedrijvenzone wordt de strook langsheen de spoorlijn (zone 6) mee onteigend.

De woningen aan de Arnoud Porreyestraat , gelegen in zone 1, worden in het onteigeningsplan opgenomen om volgende redenen:

- Vanuit de goede ruimtelijke ordening: gezien de woningen ingesloten liggen tussen de spoorlijn, de bestaande bedrijven en de nieuwe ontwikkeling, kan men geen optimale woonkwaliteit op deze plek garanderen.
- De woningen zijn vandaag zonevreemd gelegen in een zone voor milieubelastende industrie.
- Vanuit de vaststelling dat, indien men de woningen wil behouden, men ze in woonzone dient op te nemen met bijhorende buffers.
- Omdat op dat ogenblik de afstandsregels in milieuvergunningen tot woningen in woongebied gelden, en dit bezwarend zou zijn voor de huidige of toekomstige vergunningen van bedrijven.
- Dat de globale wijze waarop de ontwikkeling en groeninrichting van het terrein bestudeerd is, met inbegrip van ingrepen in de bestaande zone, in tegenstrijd zou zijn met het behoud van zonevreemde woningen.
- Dat de onteigeningsprocedure de meest geschikte gelegenheid biedt om de woningen, tegen een billijke vergoeding, uit het plan te halen.

### Procedure

In het advies van RO-vlaanderen wordt gesteld dat het bijgevoegde onteigeningsplan niet werd voorgelegd aan een plenaire vergadering, hetgeen niet in overeenstemming zou zijn met de voorgeschreven procedure.
Op de plenaire vergadering is echter de optie van de opmaak van een onteigeningsplan expliciet besproken als mogelijke versterking van de actiegerichtheid. Daarbij was duidelijk over welk gebied het potentieel ging. De opname van het onteigeningsplan is derhalve in opvolging van de besprekingen in de plenaire vergadering gebeurd. De opname van het onteigeningsplan was daardoor een instrumentele wijziging. De wijzigingen die na de plenaire vergadering zijn gebeurd, vloeiden rechtstreeks voort uit de besprekingen ter vergadering en de schriftelijk uitgebrachte adviezen. De inhoudelijke planopties zijn niet dermate gewijzigd dat de organisatie van een tweede plenaire vergadering vereist was.
Daarenboven heeft de Raad Van State in haar arrest nr 130.212, dd 09 04 04, geoordeeld dat de plenaire vergadering kadert in een procedure van *vooroverleg* die de *formele* besluitvorming voorafgaat. Zij oordeelde in datzelfde arrest tevens dat art 42, §1 van het DRO niet lijkt te vereisen dat advies, opmerkingen en verslag van de plenaire vergadering met eventuele reacties daarop eveneens worden onderworpen aan het openbaar onderzoek.

### Motivatie voor de opname van wvi als onteigenende macht

Het opnemen van kwestieuze gronden in een onteigeningsplan kadert in de doelstellingen van recente besluiten van de Vlaamse regering, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in het bijzonder, waarbij het garanderen van een maximale benutting van voor industrie bestemde gronden een essentieel element van grondbeleid uitmaakt.
Deze doelstellingen worden gerealiseerd door tussenkomst van een openbare terreinbeheerder die daarvoor enerzijds de gebruikelijke overheidsvoorwaarden met eraan gekoppelde sanctiemogelijkheden inzake het gebruik van de gronden en de economische activiteit voorziet, en anderzijds instaat voor de nodige infrastructuurwerken en het aanleggen van de nodige ontsluitingsmogelijkheden zodat de realisatie in zijn totaliteit van het beoogde bedrijventerrein op een ruimtelijk en economisch verantwoorde wijze kan geschieden.
Hierbij wordt verwezen naar art.62§2 DRO, waarin de verenigingen van gemeenten expliciet vermeld staan.

Bezwaarschrijvers bij het openbaar onderzoek wensen voor een stuk zelf op de gronden bepaalde activiteiten wensen te ontwikkelen. Dit is echter geen voldoende reden is om deze gronden uit het onteigeningsplan te sluiten, vermits het louter feit van de eigendom, in hoofde van bedrijven, geen garanties biedt omtrent een efficiënte ruimtelijk, landschappelijk en milieu-technisch verantwoorde inrichting en realisatie van het bedrijventerrein.
Tot garantie voor de realisatie van de vereiste publieke infrastructuur zoals openbare wegenis, gescheiden rioleringsstelsels, waterbufferbekkens, bufferzones, publieke groenaanleg en alle nutsvoorzieningen is zoals reeds vermeld de inrichting en realisatie door de overheid noodzakelijk. De onteigeningsmachtiging is noodzakelijk voor deze realisatie, onverminderd toekomstige vestigingsmogelijkheden voor de eigenaar na volwaardige uitrusting en inrichting van het terrein, en in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van toepassing op deze zone.

## 9. Planproces

### 9.1 Schetsontwerp

Het schetsontwerp werd opgemaakt op basis van het BKP en voorgesteld op 3/07/2006
Verder aanpassingen werden gedaan op basis van voorstellen vanuit de BKP-werkgroep.

### 9.2 Voorontwerp

Het voorontwerp werd opgeleverd op 3/10/2007
Verstuurd voor plenaire vergadering op 23 november 2006
Adviserende besturen: verslag in bijlage

### 9.3 Ontwerp

**Voorlopige aanvaarding gemeenteraad:**
5 maart 2007

**Openbaar onderzoek:**
Het plan ligt ter inzage van 17 maart 2007 tot en met 17 mei 2007

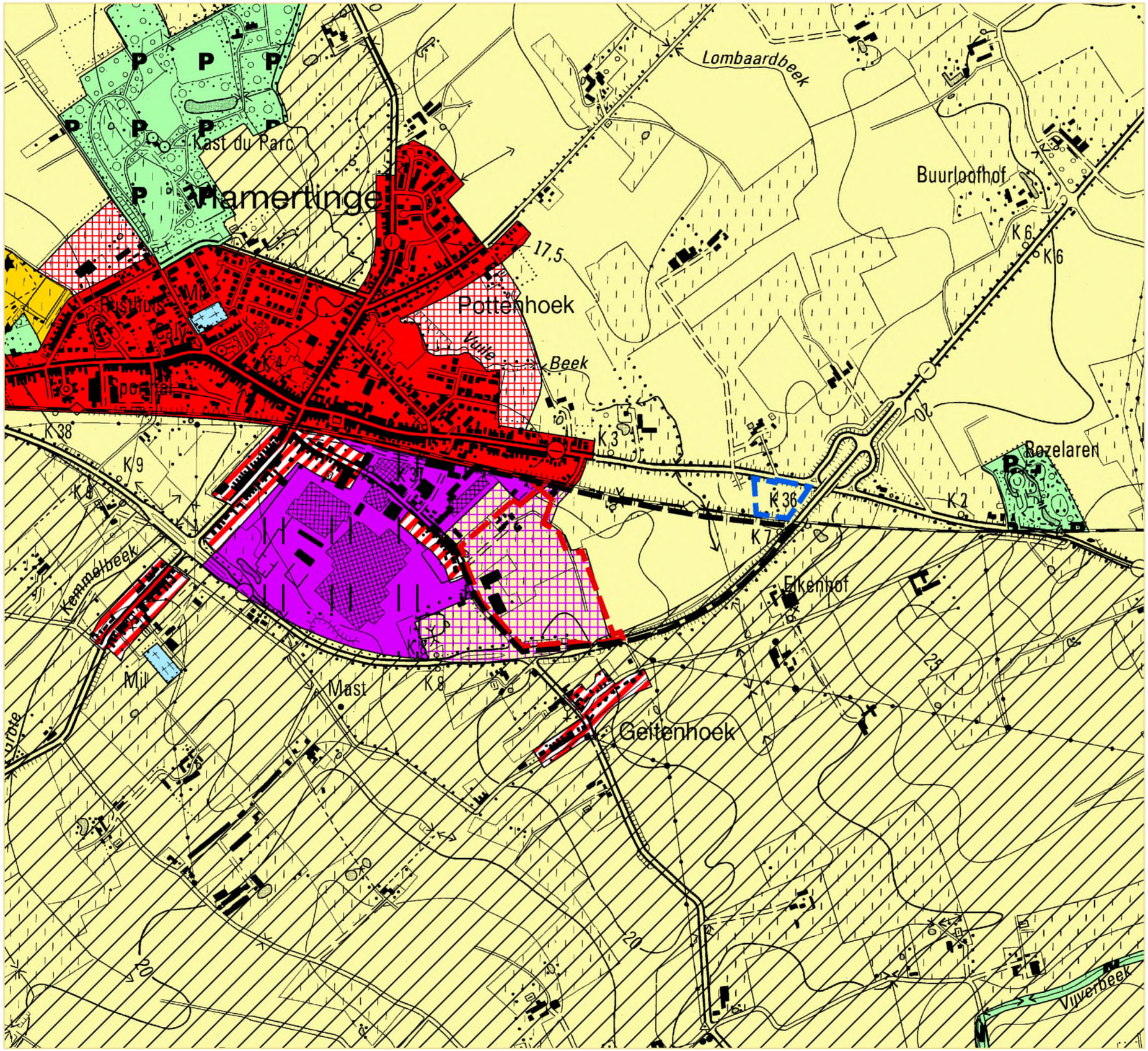
**Behandeling bezwaren** in de gemeentelijke commissie van advies (GECORO)
Behandeling in zitting van 11 september 2007
Advies: Gunstig, mits aanpassingen aan het advies

**Definitieve aanvaarding gemeenteraad:**
5 november 2007

## 10. Wijzigingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek, en het advies van de GECORO dd. 11 09 2007

Ingevolge de bezwaren adviezen werden volgende elementen gewijzigd:

- De oppervlakte, bestemmingsvoorschriften en kleur van de zone 3: er werd een nabestemming gegeven als bedrijvenzone, gekoppeld aan de herziening van het hoger beleidskader en het aantonen van de behoefte.
- Het onteigeningsplan werd in functie daarvan gewijzigd en in oppervlakte verkleind. Er werden geen delen opgenomen die niet de voorlopige aanvaarding en het openbaar onderzoek doorlopen hebben.
- De herbevestiging van de agrarische gebieden, een buurtwegentoets en een watertoets werden aan de MVT toegevoegd.
- De verplichting tot akkoord van de aanpalende eigenaar is niet uit het voorschrift geschrapt, aangezien het om een ingrijpende wijziging van mogelijkheden gaat, waarbij in praktijk een initiatief van beide partijen tot bouwen op de perceelsgrens zal genomen worden. Dit is niet vergelijkbaar met bvb het bouwen van tuinhuizen, waarbij het akkoord van de aanpalende eigenaar strikt genomen niet nodig is, en geen grote ruimtelijke gevolgen heeft indien deze niet dezelfde intentie zou hebben.
- De maximale perceelsoppervlakte en de uitzonderingsregel voor lokale bedrijven met grotere grondbehoefte zijn geschrapt, en vervangen door een algemene regel tot 5000 m². De uitzonderingsregel is behouden voor restpercelen tot 450 m².
- Wijzigingen ingevolge de bezwaren omtrent de mogelijkheden voor kleinhandel in de bedrijvenzone
- Aanduiding van het sluiten van de overweg voor autoverkeer op plan en in de voorschriften
- Enkele grafische verbeteringen in het plan bestaande toestand en op het bestemmingsplan
- Beperkte tekstuele wijzigingen in de voorschriften
- Diverse toevoegingen in de MVT




## Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 1: gewestplan

RUP Hoge Akker II

BPA Bedrijvenzone Hoge Akkerweg MB 9-06-1992

RUP RWZI Vlamertinge BD 29-06-2006

N

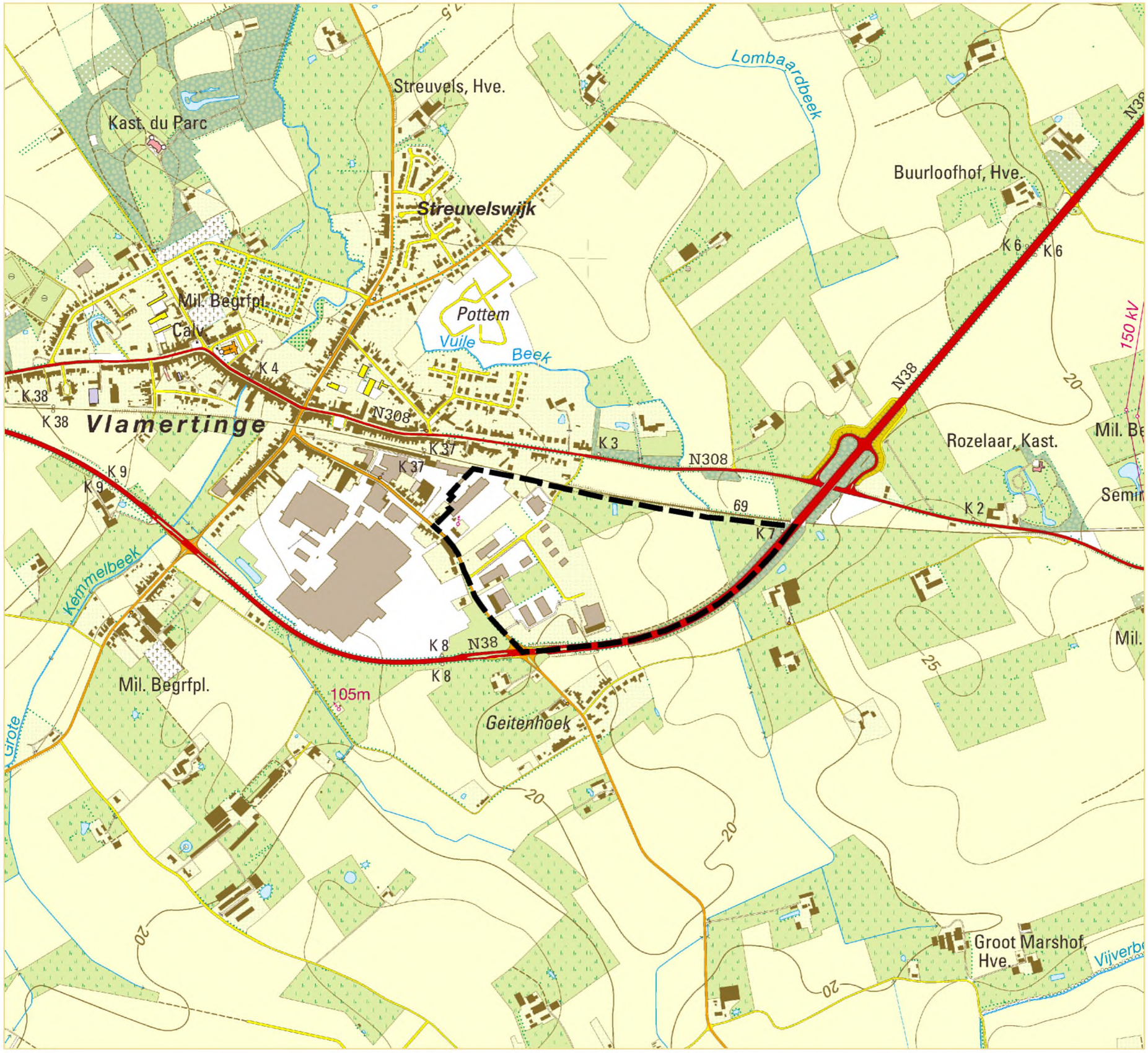
1:10.000

0 125 250 500 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49




## Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 2: topokaart

N

1:10.000

0 125 250 500 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

## Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 3: luchtfoto

N

1:5.000

0 50 100 200 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

## Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 4: iso-luchtfoto

N

1:6.000

0 50 100 200 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

## Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 5-1: fotoreportage

1

2

3

4

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

## Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 5-2: fotoreportage

5

6

7

8

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

wvi

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

## Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 5-3: fotoreportage

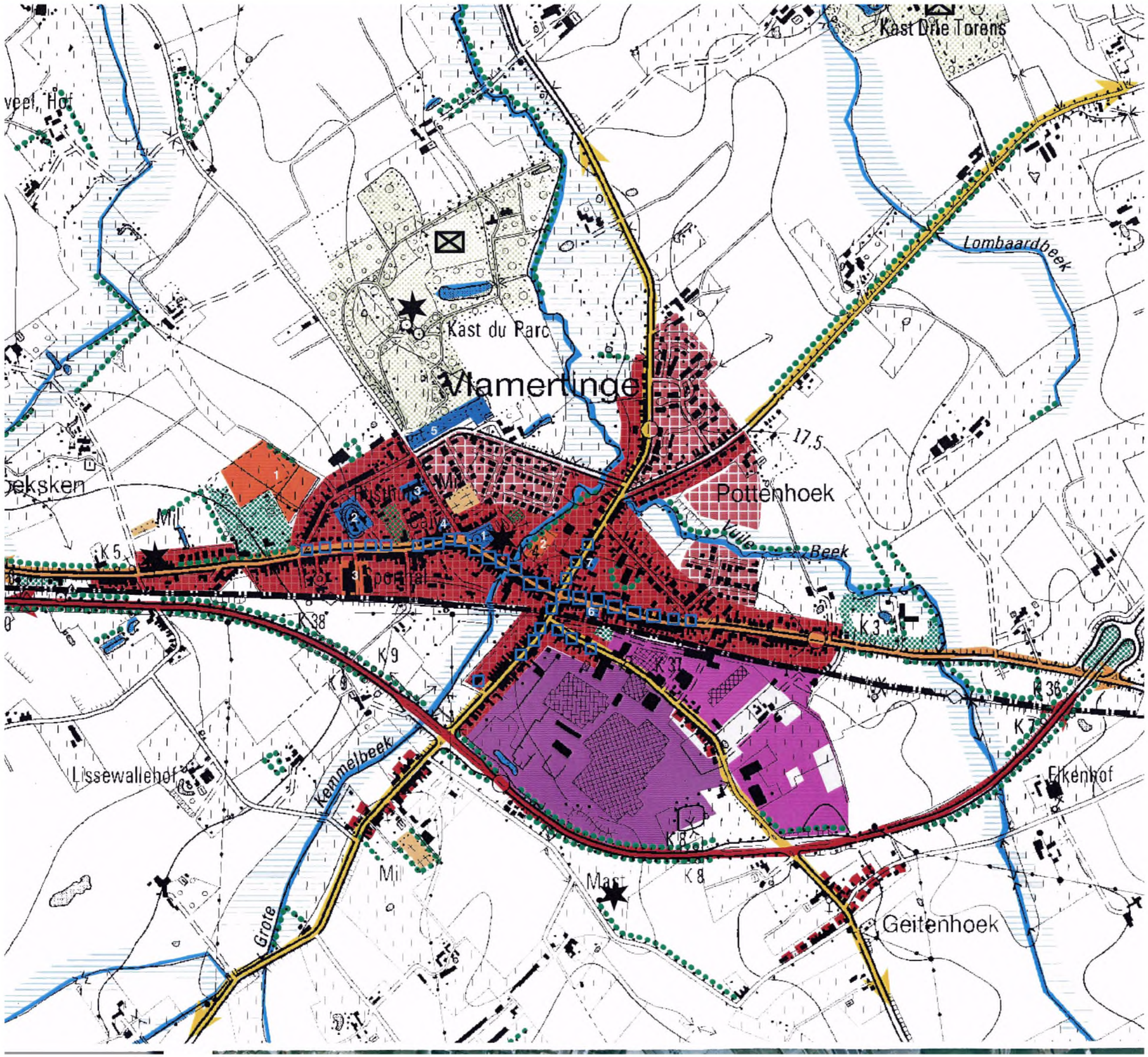
9

10

11

12

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49




## Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 6: Bestaande structuur Vlamertinge
GRS Ieper (MB 2-10-2000)

**Legende**

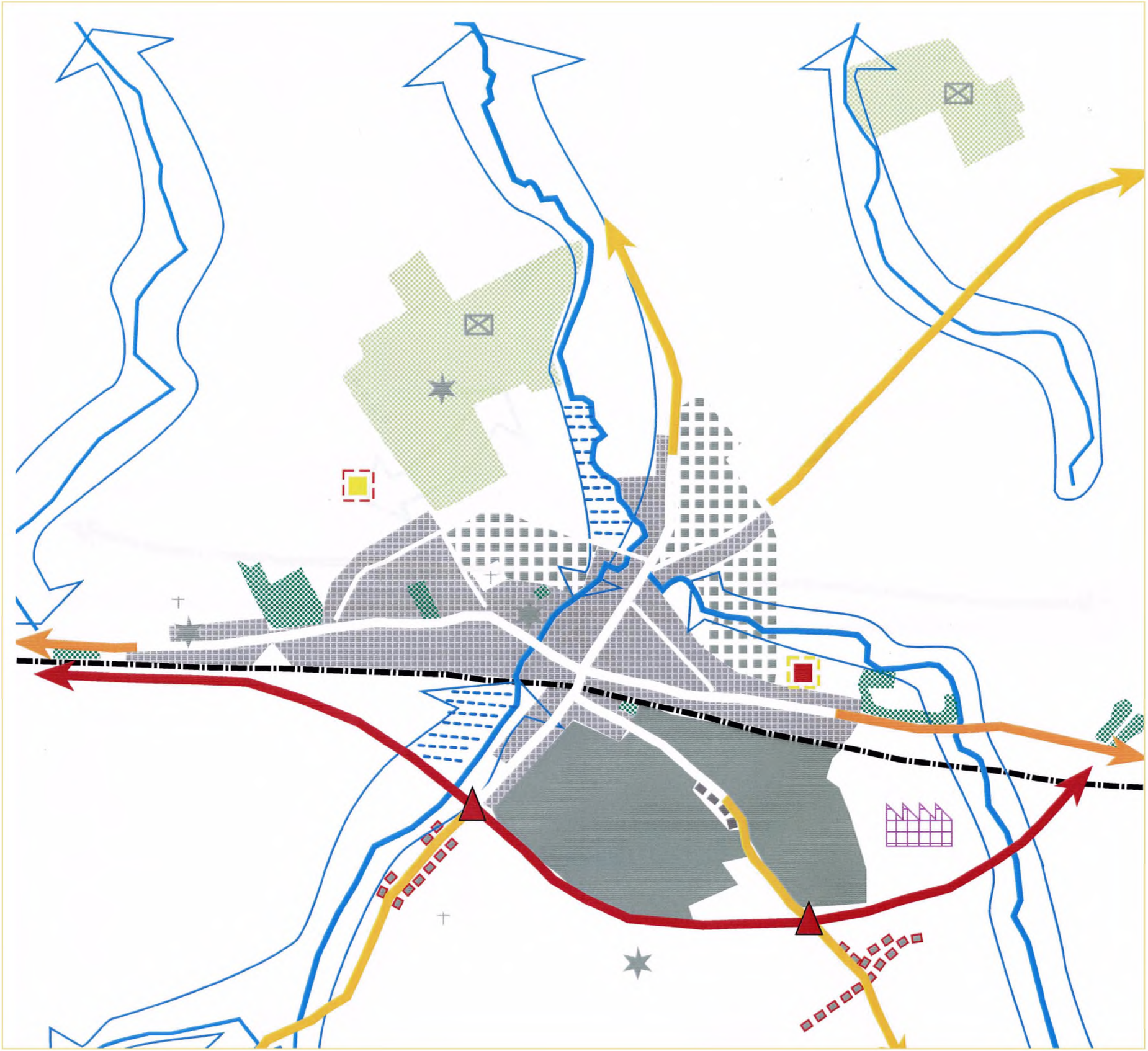
- waterloop
- beekvalleien
- bos
- bomenrij
- kasteel-park
- militair kerkhof
- verzamel- en verbindingsweg op Vlaams niveau
- verbindings- en invalsweg op (boven-)lokaal niveau
- lokale weg
- spoorweg
- kernbebouwing
- (recente) verkaveling
- lintbebouwing
- beelddrager
- markante plek
- handel, diensten, horeca
- bedrijventerreinen regionaal
- lokaal bedrijventerrein
- 1 kerk Sint-Vedastus
- 2 rusthuis en verzorgingstehuis ' Wintershc
- 3 basisschool
- 4 brandweer
- 5 kerkhof
- 6 jeugdhuis (oud station) + plein
- 7 basisschool
- 1 voetbalvelden
- 2 schuttersstand
- 3 gemeentelijke sporthal

N

1:12.000

0 50 100 200 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49



# Stad Ieper

**Vlamertinge - Hoge Akkerweg II**

Bijlage 7: Gewenste structuur Vlamertinge
GRS Ieper (MB 2-10-2000)

**Legende**

- kernbebouwing
- (recente) verkaveling
- lintbebouwing
- bedrijventerreinen
- geisoleerde bedrijven
- waterloop
- militair kerkhof
- beelddrager
- markante plek
- te vrijwaren groen
- te vrijwaren kasteel-park
- beekvallei als landschappelijk, natuurlijke en/of ecologische as
- uitbreiding bestaand bedrijventerrein
- ruilgebied woonuitbreiding naar agrarisch
- ruilgebied agrarisch naar woonuitbreidingsgebied
- verzamel- en verbindingsweg op Vlaams niveau
- verbindings- en invalsweg op (boven-) lokaal niveau
- lokale weg
- te vrijwaren overstromingsgebied/ irrigatiebekken
- herinrichting oversteekplaats
- lintbebouwing op kritische plaats, te beperken bij onveilige oversteekplaats

N

1:12.000

0 50 100 200 Meter

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
wvi
Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

**BIJLAGEN**

- Adviezen naar aanleiding van de plenaire vergadering
- Verslag plenaire vergadering
- Adviezen naar aanleiding van het openbaar onderzoek
- Advies van de GECORO na het openbaar onderzoek

Vlaamse overheid

**Agentschap R-O Vlaanderen**

ruimtelijke ordening
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13
ro.wvl@rwo.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen van Ieper

Grote Markt 34
8900 IEPER

| **uw kenmerk** | **ons kenmerk** | **bijlagen** |
|---|---|---|
| A.RO.KL. 06-203 | 2.14/33011/110.1 | |
| **vragen naar/e-mail** | **telefoonnummer** | **datum** |
| Koen Joye<br>koen.joye@rwo.vlaanderen.be | 050-44 28 62 | 22/11/2006 |

Betreft : gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : **Hoge Akker II**

Geacht college,

In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepland op **23/11/2006**. Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de planologische ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het stadsbestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.

Bij MB van 12/01/05 werden de planologische ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid; wat hierna volgt is hun advies.

## *1. Vormvereisten RUP*

**Artikel 38** van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP.

De inhoud en opbouw van het document dient te voldoen aan de decretale voorschriften.
Hierbij kan het volgende opgemerkt:

- De voorschriften zijn verordenend (art 38). Richtinggevende interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de voorschriften. De rechterkolom ('toelichting') dient zich dus te beperken tot loutere toelichting van de voorschriften. Nu bevat die kolom nog tal van richtlijnen of richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel.
- De opgave van de voorschriften die door het ruimtelijk uitvoeringsplan 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.

**Artikel 48, §1, tweede lid** bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de planologische ambtenaar, aan de bestendige deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2001, gewijzigd op 29/11/2002 en 8/7/2005, werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verslag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.



## *2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48*

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de planologische ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerpen van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

### 2.1. verenigbaarheid met het RSV

De uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein bij een hiertoe geselecteerde kern in het buitengebied, overeenkomstig de bepalingen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (in voorliggend geval beperkt in het goedkeuringsbesluit tot 5 ha) is verenigbaar met de principes van het RSV. (NB: voorliggend RUP voorziet uitbreiding in eerste fase van 5.7 ha)
Voorliggend RUP bevat een aantal inrichtingsprincipes inzake zuinig ruimtegebruik, verweving van functies, kwalitatief architecturaal voorkomen,.. conform de principes van het RSV.

Gelet op de inplanting van de overblijvende reservezone tussen infrastructuren en de uitbreidingszone van het lokaal bedrijventerrein kan in dit specifieke geval akkoord gegaan worden met een aanzet tot aanleg over de volledige oppervlakte met wegenis, groenaanplanting, nutsvoorzieningen, bufferbekkens,... op voorwaarde dat de lange termijnvisie (die ook tot uiting kwam in het GRS) bijkomend en grondig wordt gemotiveerd. Uit een ruimtelijke afweging moet blijken dat de reservezone op termijn enkel als lokaal bedrijventerrein kan ingericht worden én dat er geen andere bestemmingen hier een gepaste lokatie kunnen vinden.
Bijkomend is het effectief uitgeven van de percelen in de reservezone pas toelaatbaar indien een behoefte hiertoe kan aangetoond worden. Dit kan gebeuren in het kader van de herziening van het GRS of kan apart voorgelegd worden aan de Bestendige Deputatie.

Besluit: er kan akkoord gegaan worden vanuit het RSV met voorliggend RUP voor zover de uitbreidingszone zich beperkt tot 5 ha, voor zover de lokatiekeuze voor de reservezone bijkomend wordt geargumenteerd én mits het aansnijden van de reservezone afhankelijk te stellen van een aan te tonen behoefte.

### 2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Deze toetsing is niet relevant vanwege het ontbreken van dergelijke plannen.

## *3. Overige inhoudelijke opmerkingen*

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voorliggend advies verder te gaat dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en beroepsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf.

3.1. toetsing aan GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).
Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 02/10/2000, vertaald worden in het voorliggend ontwerp GRUP.

De uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein te Vlamertinge is in overeenstemming met het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, voor zover de zone beperkt wordt tot 5 ha conform het gestelde in het goedkeuringsbesluit.
De verdere invulling van het terrein als toekomstig lokaal bedrijventerrein wordt eveneens geïnitieerd vanuit het GRS en kan (zie hierboven) aanvaard worden mits bijkomende argumentering en een behoefte onderzoek.

3.2. bespreking planinhoud

- Het statuut van het beeldkwaliteitsplan en de vertaling en doorwerking ervan in voorliggend RUP dient verduidelijkt. De voorliggende voorschriften creëren immers verwarring hieromtrent.
- De beoogde inrichting van de reservezone met infrastructuur, beplantingsraster, e.d., wat een essentieel element is uit dit plan, wordt in de voorschriften enkel als een mogelijkheid beschreven. Tevens wordt een verder gebruik als landbouwzone mogelijk gemaakt. Dit zet de algemene anticiperende opzet van het RUP op de helling.
- Het RUP bevat geen aanzet tot interne zonering: welke soorten bedrijven horen waar thuis op het terrein? Bijvoorbeeld: louter utilitaire bedrijven in het midden, bedrijven met een potentiële kwalitatieve uitstraling aan de rand (zichtbaar vanop de Noorderring of spoorweg); bedrijven met waterbehoefte dicht bij het waterbekken,...
- In de voorschriften wordt geen rekening gehouden met beeldkwaliteit ten opzichte van de randen van het terrein (Noorderring, spoorweg), enkel tov de rooilijn.
- Ook wordt onvoldoende ruimtelijk rekening gehouden met de beek. De beek als ruimtelijk kwalitatief element komt niet naar voor.
- De mogelijke perceelsoppervlaktes van meer dan 5000 m² strijden met het beleidskader van de provincie en is onnodig indien gesteld wordt dat de verkaveling van het terrein oordeelkundig dient te gebeuren zodat geen onbruikbare reststroken worden gecreëerd.
- Het lijkt aangewezen om voorwaarden op te leggen tegen het samenvoegen van percelen of het gelijktijdig gebruiken van verschillende percelen door één bedrijf.
- Voorwaarden ontbreken in verband met de afstand van stapel- en parkeerplaatsen ten opzichte van het openbaar domein. Dit lijkt aangewezen om te vermijden dat bijvoorbeeld vrachtwagens tot tegen de rooilijn geparkeerd staan.
- Een duidelijk standpunt in verband met de 2 zonevreemde woningen in de bestaande lokale bedrijvenzone ontbreekt.
- Tijdens de plenaire vergadering zal nader ingegaan worden op onduidelijkheden en detailpunten.



Provincie West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - DRuM

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
Ieper

Grote Markt 34
B-8900 Ieper

| | | |
|---|---|---|
| Sint-Andries,<br>16/11/2006 | Betreft:<br>Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan<br>'Hoge Akker II' te Vlamertinge<br>Advies bestendige deputatie | Contactpersoon:<br>Tom De Visschere<br>Andy Verhanneman<br>Telefoon 050 40 32 29<br>Fax 050 40 33 76<br>e-mail: |
| Onze ref.:<br>06/1018/TDV - 06/15/4133<br>Uw ref.:<br>A.RO.KL. 06-203 | Bijlagen: - | Tom.De_Visschere@west-vlaanderen.be |

Geacht college,

Conform art. 48 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de bestendige deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. *Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd.23 november 2006.*

De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ieper werd gesteld in de brief van 13 oktober 2006. Het voorontwerp werd op 17 oktober 2006 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

*Gemeente Ieper - gemeentelijk RUP 'Hoge Akker II', voorontwerp dd. september 2006, opgemaakt door wvi, bestaande uit een bundel met een toelichtingsnota bij de voorschriften, een weergave van de bestaande feitelijke en juridische toestand, een bestemmingplan en stedenbouwkundige voorschriften.*

*Het RUP voorziet in de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein van 10ha, aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein van Vlamertinge. Een beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor de inrichting van dit terrein.*

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

**JURIDISCHE VORMVEREISTEN**

De inhoud van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan de bepalingen van artikel 38 van het ruimtelijk ordeningsdecreet (DRO).

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat voor de realisatie van de zones 2, 3 en 4 een onteigeningsplan zal opgemaakt worden. Gezien dit plan ontbreekt (en dus niet kan geadviseerd worden ...) is een nieuwe plenaire vergadering nodig is zodat een juridisch correcte procedure kan gevoerd worden.

Los van het ontbreken van een onteigeningsplan bevat het RUP alle decretaal vereiste elementen. Het is evenwel nog wenselijk dat het plan met de bestaand toestand verder wordt uitgewerkt zodat aanwezige functies (vb. kleinhandel - zie verder) éénduidig kunnen gelokaliseerd worden, de vergunningstoestand van de aanwezige bedrijven duidelijk is, de topografie wordt aangegeven, e.d.

**OVEREENSTEMMING MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN EN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN IEPER**

***Bijkomend aanbod bedrijventerrein***

Het bijkomend aanbod aan lokale bedrijvigheid dat voorzien wordt in het gemeentelijk RUP Hoge Akker II (10ha) is het dubbele van de oppervlakte dat maximum wordt toelaten door het PRS-WV, het RSV en het goedgekeurde GRS Ieper (m.n. 5ha):

- Volgens het RSV dient de oppervlakte voor nieuwe lokale bedrijventerreinen beperkt te worden tot 5ha (RSV p.451). Dit wordt trouwens onvoldoende aangeven in de toelichting van het RUP;
- In het PRS-WV werd Vlamertinge bindend geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit impliceert dat een lokaal bedrijventerrein van maximum 5ha kan worden ontwikkeld (PRS-WV p.151);
- In de overwegingen het ministerieel goedkeuringsbesluit van het GRS Ieper werd de voorziene oppervlakte van 10ha uit het GRS Ieper ingeperkt tot 5ha binnen de planhorizon.

Hoewel in voorliggende plan ruimtelijke argumenten aanwezig zijn om de volledige ruimte ingesloten tussen de kern van Vlamertinge in te vullen, is het voorzien van een groter aanbod bedrijventerrein dan 5ha voorbarig, gezien dit in strijd is met het te voeren buitengebiedbeleid zoals vooropgesteld in het RSV, het PRS-WV en het GRS Ieper. Het feit dat de "Zone 3: Reservezone" volgens de stedenbouwkundige voorschriften pas kan aangesneden worden als 80% van de "Zone 2: uitbreiding lokale bedrijvenzone" wordt ingenomen, is op zich onvoldoende gezien deze voorwaarde juridisch gezien niet inhoudt dat de bijkomende oppervlakte aan bedrijventerrein wordt beperkt tot 5ha. De provincie kan hoogstens instemmen met een vrijwaring van deze zone 3 van bebouwing middels het bouwvrij houden ervan.

***Kleinhandel op bestaande lokale bedrijvenzone***

In de toelichting van de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat er in de bestaande bedrijvenzone reeds een menging van verschillende activiteiten gegroeid is. Het is wenselijk dat bestaande kleinhandelszaken (+vergunningstoestand) geduid worden in het plan met de bestaande feitelijke en juridische toestand.

De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor bestaande lokale bedrijvenzone (zone 1) laten toe dat er *bijkomende kleinhandelszaken* kunnen worden toegestaan. Het PRS-WV laat niet toe dat aldaar nieuwe kleinhandelszaken worden opgericht (PRS-WV p.170). Het is aldus wenselijk dat de zone 1 wordt gedifferentieerd zodat enkel de bestaande kleinhandelszaken kunnen worden bestendigd.

Voor wat betreft de *bestaande kleinhandelszaken* op bedrijventerrein stelt het PRS-WV dat deze dient geëvalueerd met het oog op de bestendiging en optimalisatie van de kleinhandelszaken en de aard en inrichting van het bedrijventerrein. Na evaluatie kan dit bedrijventerrein of een deel ervan als een (lokale) bedrijvenzone aangeduid worden (PRS-WV p.172). Er wordt vastgesteld dat wat betreft deze kleinhandelszaken er geen garanties worden opgenomen dat de mogelijke uitbreiding van deze zaken zich louter beperkt tot een bestendiging of een optimalisatie. Zo wordt in de toelichting vermeld dat *"er naar gestreefd wordt naar een aandeel kleiner dan 40% van de totale oppervlakte van de zone"* (stedenbouwkundige voorschriften p.4). Dit voorschrift vermijdt niet dat individuele kleinhandelszaken uitbreidingsmogelijkheden krijgen die ruimer zijn dan een 'optimalisatie', zoals het PRS-WV maximaal toelaat.

Het is tevens wenselijk dat eventuele uitbreidingsmogelijkheden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften zelf en niet louter in de toelichting –alwaar de mogelijkheid tot gemotiveerde afwijkingen werd opgenomen.

De vraag dient tenslotte gesteld of niet overwogen moet worden om deze kleinhandelszaken een nabestemming 'ambachtelijke bedrijvigheid' te geven zoals de gewestplanbestemming voorziet.

***Vuilebeek als "beekvallei als landschappelijk, natuurlijke en/of ecologische as".***

Op de kaart met de "gewenste ruimtelijke structuur van Vlamertinge" (GRS Ieper, RD Kaart 4) wordt de beekvallei aangeduid als "beekvallei als landschappelijk, natuurlijke en/of ecologische as". In de tekst van het GRS Ieper wordt m.b.t. beekvalleien gesteld dat '"*Binnen beekvalleien elke nieuwe bebouwing of uitbreiding van bebouwing kritisch beoordelen en een beleid voeren dat uitdoving inhoudt voor de activiteiten die hinderend zijn voor de natuur. De oorspronkelijke loop en oeverbegroeiing van de beken behouden of versterken op ecologisch verantwoorde wijze in samenspraak met de landbouw, natuurverenigingen en overheidsinstanties (beheersovereenkomsten)*" (RD p.42). De ruimtelijke beleidsoptie m.b.t. beekvalleien uit het GRS Ieper werkt onvoldoende door in de bestemmings- en stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.



**OPMERKINGEN OP NIVEAU VAN HET RUP**

De opties in het beeldkwaliteitsplan krijgen hun doorwerking in de verordenende voorschriften van het RUP. De globale stedenbouwkundige opties waarin gestreefd wordt om via dit beeldkwaliteitsplan een kwalitatieve inrichting van de bedrijvenzone na te streven worden op zich ondersteund. Er dient evenwel opgemerkt dat een kwalitatieve inrichting geen argument kan vormen om af te wijken van beleidsopties in het RSV, het PRS-WV en het GRS Ieper.

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

- Gezien er als algemene bepaling in de voorschriften wordt opgenomen dat van de toelichting van de voorschriften gemotiveerd kan afgeweken worden, is het aangewezen dat aspecten die van doorslaggevende aard zijn voor de toekomstige bestemming van het plangebied (bijvoorbeeld het percentage voor 'ondergeschikte functies') verordenend worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften;
- In de voorschriften wordt de mogelijkheid om onderlinge gekoppelde gebouwen te doen ontstaan. Deze optie wordt in het kader van het zuinig ruimtegebruik ondersteund. Er dienen evenwel garanties te worden opgenomen opdat dit voorschrift niet leidt tot het ontstaan van aaneengesloten regionale bedrijvigheid.

Los van de bovenstaande opmerkingen worden algemeen nog een aantal tekortkomingen, vaagheden en aandachtspunten aangegeven. Deze zullen worden medegedeeld op de plenaire vergadering.

**BESLUIT**

Het voorontwerp RUP Hoge Akker II (Ieper – Vlamertinge) kan slechts gunstig geadviseerd worden indien:

- De aan te snijden oppervlakte voor bijkomende lokale bedrijventerreinen in het bedrijfsondersteunend hoofddorp Vlamertinge beperkt wordt tot maximum 5ha;
- De voorschriften in het RUP m.b.t. bestaande en nieuwe kleinhandel in het plangebied in overstemming worden gebracht met de beleidsopties in het PRS-WV;
- De Vuile Beek in het RUP wordt gevaloriseerd als *"Landschappelijk, natuurlijke en/of ecologische as"* zoals vastgelegd in het GRS Ieper.

Verder is het wenselijk dat rekening wordt gehouden met de vermelde opmerkingen, aandachtspunten en suggesties.

Hoogachtend,

De provinciegriffier,
(get.) H. OST

De gouverneur-voorzitter,
(get.) P. Breyne

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de provinciegriffier
Stephaan Barbier
Sectiehoofd Ruimtelijke Planning
Dienst ruimtelijke planning en mobiliteit

Bestendige Deputatie, zitting 16 november 2006

NMBS-HOLDING - Patrimonium NW - Vastgoedbeheer West-Vlaanderen
Koningin Maria-Hendrikaplein 2 - 9000 GENT

Nr. 9811
31. 10. 2006
Dienst ROL

Aan het Stadsbestuur van Ieper
Grote Markt 34
8900 IEPER

| uw kenmerk | ons kenmerk | bijlage |
|---|---|---|
| A.RO.KL. 06-203 | Patr.35.36/Vlamertinge | |

Gent, 30. 10. 2006

**Vlamertinge: Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hoge Akker II**

Geacht college

Gevolg aan uw bovenvermeld schrijven van 13 oktober 2006.

Vanwege de NMBS-Holding zijn er geen bezwaren tegen het voorontwerp.

De NMBS-Holding zal niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 23 november 2006. Gelieve ons hiervoor te verontschuldigen. Mogen wij u vriendelijk vragen ons een verslag van deze vergadering te willen overmaken ?

Het ware ons aangenaam in de toekomst tot de verdere besprekingen van dit GRUP te worden uitgenodigd, voor zover althans de spoorwegterreinen erin voorkomen.

Hoogachtend

M. Algoet
eerste industrieel ingenieur-afdelingschef

Contactpersoon: D. Vroman

NMBS-HOLDING
NV van publiek recht
BTW-nr.: BE 203.430.576
RPR Brussel 0203.430.576
Prk: 000-0001010-40

Maatschappelijke zetel:
Frankrijkstraat 85
1060 Brussel

Tel. contactpersoon: (32) 09 241 20 53
Fax: (32) 09 241 20 57
e-mail: danny.vroman@b-holding.be

**Vlaamse overheid**

Agentschap Infrastructuur

**Wegen en Verkeer West-Vlaanderen**
Sectie Exploitatie en Beheer
Rijselstraat 231 – 8200 Brugge
Tel.: 050/ 30 11 40 - Fax: 050/ 30 11 30

Het College van Burgemeester en Schepenen
van en te
8900 IEPER

Nr. 10117
10. 11. 2006
Dienst ROL

| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
|---|---|---|---|
| 13/10/06 | A.RO.KL. 06--23 | V2006/189/BPA | |

| vragen naar / e-mail | telefoonnummer | datum |
|---|---|---|
| Ing. Erik Van Daele<br>Erik.vandaele@mow.vlaanderen.be | 050/30.11.42 | 09 november 2006 |

Betreft: Voorontwerp GRUP "Hoge Akker II (Vlamertinge)" , N38 te Ieper.
Plenaire vergadering op 23 november 2006.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij maak ik u het advies van AWV over i.v.m. bovenvermeld G.R.U.P.
Het Grup grenst aan de N38 tussen de kmp. 6.977 en 7.785 Rechts.
Het Grup geeft aanleiding tot volgende opmerkingen in de stedenbouwkundige voorschriften :

- 1 bestaande lokale bedrijvenzone
  1.2.3. Inplantingsvoorschriften
  Toe te voegen:
  - langs de N38 Noorderring is de minimale bouwvrije strook : 8 m
  - inritten: Er mag geen toegang genomen worden van en naar de gewestweg N38 Noorderring

- 2. Uitbreiding lokale bedrijvenzone
  2.2.4. Inplantingsvoorschriften
  Toe te voegen
  Langs de N38 Noorderring is de minimale bouwvrije strook : 8 m
  Deze zone moet tevens over een breedte van 5 m vanaf de grens O.D. toegankelijk zijn voor de repetitieve

onderhoudswerken aan de langsgrachten, gezien de gewestweg in ophoging met beplante talud.
2.2.5. Inritten
Toe te voegen
Er mag geen toegang genomen worden van en naar de N38 Noorderring

- 4. Waterbuffering
4.2.3. Inplantingsvoorschriften
Toe te voegen :
Langs de N38 Noorderring is een minimale bouwvrije strook van 8 m

5. Openbaar domein
5.1.1.
Toe te voegen
Vanaf de kavels mag er geen toegang genomen worden van en naar de N38 Noorderring.
De bestaande oprit langs de N38, thans in gebruik voor de bereikbaarheid van de landerijen moet bij
het beëindigen van de landbouwexploitatie, worden opgebroken.

6. Bouwvrije strook
6.1.2.
Toe te voegen.
Dit gedeelte is minimum 8 m breed. De eerste 5m moeten bereikbaar blijven voor het repetitief onderhoud
van de langsgracht van de gewestweg in ophoging.

Deze aanvullingen dienen te gebeuren zoniet is het advies ongunstig.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Erik Van Daele
De adjunct van de directeur



Vlaamse overheid

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
**Agentschap R-O Vlaanderen**
R-O West-Vlaanderen - onroerend erfgoed
Werkhuisstraat 9, 8000 Brugge
Tel. 050 44 28 11 - Fax 050 44 28 13

Aan het College van Burgemeester en
Schpenen van en te
Grote Markt 34
8900 IEPER

Nr. 10389
17. 11. 2006
Dienst ROL

| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
|---|---|---|---|
| 13.10.2006 | A.RO.KL.06-203 | 3003/06/MS/ | dossier |

| vragen naar / e-mail | telefoonnummer | datum |
|---|---|---|
| Marika Strobbe<br>marika.strobbe@rwo.vlaanderen.be | 050 44 29 53 | 16 NOV. 2006 |

Betreft : **IEPER : Vlamertinge : voorontwerp GRUP Hoge Akker II**

Geacht college,

Wij hebben uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 23 november aanstaande betreffende de in hoofde vermelde aangelegenheid in goede orde ontvangen.
Wij dienen ons echter te laten verontschuldigen. Vervolgens vindt U onze bemerkingen dienaangaande.

1. Een koppeling aan het afbakeningsproces van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper en de aldaar geselecteerde bedrijventerrein is wenselijk. Zo wordt op p. 4 van de motiveringsnota expliciet verwezen naar het bedrijventerrein Ieperleekanaal te Boezinge; gelet op de ligging van dit bedrijventerrein in de frontzone van de Eerste Wereldoorlog en gelet op de mogelijke beperkingen die dit gegeven met zich meebrengt wat betreft uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijventerrein, is het o.i. wenselijk om de discussies in het kader van het bedrijventerrein Ieperleekanaal te koppelen aan de aanduiding van het bedrijventerrein Hoge Akker II te Vlamertinge, waar mogelijk een deel van de behoefte kan worden opgevangen als compensatie voor het verlies aan bedrijventerrein in Boezinge.

2. Een systematische en voorafgaande archeologische inventarisatie van het plangebied is noodzakelijk, gekoppeld aan een eventueel hierop volgende archeologische opgraving, die als doel heeft om eventueel aanwezig archeologisch erfgoed in kaart te brengen en te documenteren. De invulling van de voorziene bestemming dreigt immers om mogelijk aanwezig waardevol archeologisch erfgoed te vernielen. Deze voorgestelde acties hypothekeren geenszins de aanduiding als zone voor bedrijventerrein.

3. De beekvallei, opgenomen in zone 7 van het bestemmingsplan, dient landschappelijk opgewaardeerd te worden door middel van het voorzien van een brede gemengde streekeigen beekbegeleidende groengordel van minimum 7 meter beiderzijds van de Vuile beek, zowel in zone 3 als in zone 4 (nog aan te duiden op het bestemmingsplan)

Als conclusie kan worden gesteld dat we globaal akkoord kunnen gaan met het voorontwerp van bestemmingsplan rekening houdende met hogervermelde overwegingen.

Miek Goossens,
Adjunct van de directeur,
Algemeen Coördinator Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

Vlaamse overheid
**Departement Leefmilieu, Natuur en Energie**
Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond,
Natuurlijke Rijkdommen
**Dienst Natuurlijke Rijkdommen, buitendienst Gent**

Elfjulistraat 39b, 9000 GENT
Tel. 09-244 66 66 - Fax 09-220 07 98

College van Burgemeester en Schepenen
Stadhuis
Grote Markt 34
8900 IEPER

Nr. 10328
17. 11. 2006
Dienst Rol

| uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
|---|---|---|
| A.RO.KL. 06-203 dd. 13.10.2006<br>Kathy Laheye | ALBON/NR-G/GRUP/298<br>GE/MVH | |
| **vragen naar / e-mail** | **telefoonnummer** | **datum** |
| Jean-Paul Van Liefferinge<br>jeanpaul.vanliefferinge@lne.vlaanderen.be | 09-244 66 60 | 16 november 2006 |

Betreft : Voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan HOGE AKKER II (VLAMERTINGE) - Uitnodiging plenaire vergadering dd. 23.11.2006
Advies

Geacht college,

In de zone waarop het GRUP betrekking heeft zijn geen ontginningszones gelegen of voorzien.

De Dienst Natuurlijke Rijkdommen wenst zich dan ook te verontschuldigen voor de vergadering van 23.11.2006.

Hoogachtend,

ing. Jean-Paul Van Liefferinge
Diensthoofd



Vlaamse overheid

jij bent FLANDERS' FUTURE

Agentschap Economie

**Entiteit Europa Economie**
Markiesstraat 1, 1000 Brussel
Tel. 02 553 38 64 - Fax 02 502 47 02
E-mail : economie.europa@vlaanderen.be

Stad Ieper
Dienst Ruimtelijke Ordening
T.a.v.: mevr. Kathy Laheye

Grote Markt 34
8900 Ieper

Nr. 10275
16. 11. 2006
Dienst Rol

| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
|---|---|---|---|
| — | | 1.02.06/HD 035966 | |
| **vragen naar / e-mail** | **telefoonnummer** | **datum** | |
| Hans Destrycker<br>hans.destrycker@ewi.vlaanderen.be | 02 / 553 37 14 | 08 NOV. 2006 | |

**Betreft:** Voorontwerp gemeentelijk RUP Hoge Akker II te Vlamertinge

Geachte mevrouw Laheye,

Het Agentschap Economie zal vertegenwoordigd worden door de heer Hans Destrycker op de plenaire vergadering van 23 november 2006 over het voorontwerp van RUP Hoge Akker II.

Het advies van het Agentschap Economie is gunstig voor de voorgestelde locatie, maar het advies is ongunstig voor de conceptkeuze (gefaseerde ontwikkeling volgens de salamitechniek) en de vertaling ervan in de planologische voorschriften.

Zoals aangegeven in de toelichtingsnota was het oorspronkelijk de bedoeling om het bedrijventerrein te bestemmen als een ervaringsgericht modelproject op vlak van beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

Door de gefaseerde ontwikkeling te sturen via de bestemmingsvoorschriften en volgens het salami-concept komt een doelmatige en efficiënte ontwikkeling van het bedrijventerrein in het gedrang.

De bufferstroken en de infrastructuur moeten in aparte fasen gerealiseerd worden. Dit zorgt voor een kostenverhoging (tweemaal dezelfde administratieve procedures) en een langere looptijd voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Bovendien wordt op deze wijze ook geraakt aan de vooropgestelde beeldkwaliteit.

Een fasering opleggen in de bestemmingsvoorschriften leidt verder tot een discontinuïteit in het uitgiftebeleid. Bij het bereiken van de opgelegde bezetting in de eerste fase, kan men pas

starten met de verwerving en ontwikkeling van de tweede fase. Aangezien de verwerving en ontwikkeling van een bedrijventerrein meerdere jaren in beslag neemt, kan er tussentijds niet tegemoet gekomen worden aan de vestigingsaanvragen.

Door de beperktere schaalgrootte resteren er ook minder mogelijkheden voor een interne differentiatie binnen de bedrijvenzone. Hierbij denken we aan het groeperen van bepaalde bedrijven in functie van ruimtelijke of economische doelstellingen.

Op basis van de historische uitgiftecijfers, de huidige vestigingsdynamiek en de goede ontsloten ligging van het bedrijventerrein mag men er van uitgaan dat dit RUP in Vlamertinge geen overaanbod zal creëren voor de planperiode na 2007. Het creëren van extra vermarktbare ruimte met het oog op de ontwikkelingen na 2007 komt zelfs volledig tegemoet aan het principe van de uitbouw van een ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen. Een gefaseerde ontwikkeling opleggen in de voorschriften belemmert juist het tijdig aanwenden van deze ijzeren voorraad.

Gelet op de bestaande vraag naar bedrijfshuisvesting en het korte termijnperspectief waarbinnen zich de komende planperiode aandient, mag men stellen dat gefaseerde ontwikkeling er niet op gericht kan zijn om het potentieel aansnijden van teveel open ruimte tegen te gaan. De voorgestelde gefaseerde ontwikkeling is in de eerste plaats een kunstgreep om een juridische discussie over maximale taakstellingen binnen de huidige planperiode te omzeilen.

Het Agentschap pleit ervoor om los van een discussie over taakstellingen, in de eerste plaats te focussen op de vraag of men vanuit ruimtelijke overwegingen de aanleg van het volledige bedrijventerrein wenselijk acht. Indien hierover consensus bestaat, dient er gezocht te worden naar juridische oplossingen die een globale bestemming en realisatie mogelijk maken, maar de verkoop van de individuele kavels desgewenst gefaseerd houdt.

Een te onderzoeken en evenwaardig alternatief voor het ontwerpvoorstel is een voorschrift dat bepaalt dat voor de percelen in de grondenbank pas een stedenbouwkundige vergunning aan een bedrijf kan afgeleverd worden na 2007. Op deze manier wordt de verwerving (onteigening) en de ontwikkeling van het bedrijventerrein in zijn geheel mogelijk, maar wordt niet alle ruimte tegelijkertijd ter beschikking gesteld van bedrijven. Dit alternatief laat eveneens de mogelijkheid om tijdelijk nog landbouwgebruik toe te staan op de grondenbank (zoals nu ook voorzien in de voorschriften).

Met de meeste hoogachting,

Andre Van Haver
Afdelingshoofd

**VOORONTWERP GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN**

# HOGE AKKER II VLAMERTINGE

**VERSLAG PLENAIRE VERGADERING**
**Donderdag 23 november 2006 / 10 uur – Fractiezaal, 2de verdieping, STADHUIS IEPER.**

---

## Adviesvraag.

Conform de bepalingen van artikel 48 van het decreet van 18 mei 1999 en het besluit van de Vlaamse regering dd. 11 mei 2001 werden volgende instellingen en administraties bij schrijven van 13 oktober 2006 (A.RO.KL.06-203) om advies gevraagd én uitgenodigd op de plenaire vergadering:

1. Vlaamse overheid, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Agentschap RO-Vlaanderen, Ruimtelijke Planning, Phoenixgebouw 8ste verdieping, Koning Albert II-laan 19, 1210 BRUSSEL
2. Vlaamse overheid, Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Agentschap RO West-Vlaanderen, Werkhuisstraat 9, 8000 BRUGGE
3. Vlaamse overheid, Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed ,Agentschap RO-Vlaanderen, de heer Koen JOYE, Werkhuisstraat 9, 8000 BRUGGE
4. Provinciebestuur, Bestendige Deputatie, Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit, Koning Leopold III laan 41, 8200 BRUGGE
5. GECORO, de heer Pillen Peter, St-Omerlaan 9, 8900 Ieper
6. Vlaamse overheid, Departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling, Leuvenseplein 4, 1000 Brussel
7. Vlaamse overheid, Departement Economie, Wetenschap en Innovatie, Intern Verzelfstandigd Agentschap Economie, Markiesgebouw, Markiesstraat 1, 1000 BRUSSEL.
8. GOM West-Vlaanderen, Baron Ruzettelaan 33, 8310 Assebroek/Brugge
9. Vlaamse overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Administratie Economie, Markiesgebouw, Markiesstraat 1,1000 BRUSSEL
10. NMBS Holding, de heer M. Algoet, Koningin Maria-Hendrikaplein 2, 9000 GENT
11. Provinciebestuur, Provinciale Technische Dienst, Waterlopen District Zuid, Provinciehuis Potyze, de heer Patrick Buyse, Zonnebeekseweg 361, 8900 Ieper
12. Vlaamse overheid, Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer West-Vlaanderen, Hubert Decramer, Markt 1, 8000 BRUGGE

## Aanwezigheden.

- Koen Joye, Gewestelijke Planologische ambtenaar – Afdeling ROHM W-VL
- Tom De Visschere en Andy Verhanneman, Provinciebestuur, DRUM
- Ghislain Lagrou en Bart De Smet - Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer
- Hans Destrycker, Entiteit Europa Economie
- Stijn Saelens en Johan Michielssens, WVI, ontwerper
- Schepen Herman Baron, Dominiek Vancolen, Kathy Laheye - Stadsbestuur Ieper
- Patrick Buyse, Provinciale Technische Dienst Waterlopen District Zuid

## Verontschuldigd met kennisgeving.

- de heer M. Algoet, NMBS-Holding
- R-O West-Vlaanderen, onroerend erfgoed
- Dienst Natuurlijke Rijkdommen, buitendienst Gent
- Peter Pillen – Voorzitter GECORO Stad Ieper
- Departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwontwikkeling



## 1. Inleiding.

Dominiek Vancolen verwelkomt de deelnemers op de plenaire vergadering en schetst het verloop van de plenaire vergadering.
Aan de ontwerper van het RUP, de heer Stijn Saelens van de WVI, wordt gevraagd om het dossier kort toe te lichten.

## 2. Toelichting en korte bespreking voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hoge Akker II.

2.1. Het "waarom van het RUP".
Dit RUP geeft uitvoering aan bindende bepaling 3.4. van het GRS.
Voorafgaandelijk werd hier door Buro II een (BKP) Beeldkwaliteitsplan opgemaakt die dienst doet als basis voor het RUP.
Het BKP analyseert de huidige beeldkwaliteit van de site en de aangrijpingspunten voor de beeldkwaliteit van de uitbreiding.
Deze punten zijn geënt op een masterplan. Er wordt uitgegaan van een raster-layout waarbij de invulling met de bedrijfsgebouwen ondergeschikt wordt aan de bomenrijen.

2.2. Fasering
Cfr. het GRS dient bij de bestemming van de zone uitgegaan te worden van een fasering die ervoor zorgt dat het aanbod beperkt tot 5 ha voor de periode 2007.
Niettemin werden drie scenario's opgemaakt die telkens uitgaan van een volledige inrichting.
Na overleg met de DRUM werd finaal beslist de "salami-techniek" op te nemen in het RUP.

De bespreking van het RUP wordt aangevat.

Onderhavig verslag bevat volgende afkortingen:

- GPA = Gewestelijke Planologische Ambtenaar "Koen Joye"
- DRUM = Provinciale Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit "Tom De Visschere" en "Andy Verhanneman"
- GECORO = Gemeentelijk Commissie Ruimtelijke Ordening "voorzitter Peter Pillen"
- AWV = Administratie Wegeninfrastructuur en Verkeer "Ghislain Lagrou"
- Ontwerper = Stijn Saelens, WVI
- RSV = Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- PRS = Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
- GRS = Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- STV = Stedenbouwkundige Voorschriften
- MVT = Memorie Van Toelichting
- RUP = Ruimtelijk UitvoeringsPlan
- BPA = Bijzonder Plan van Aanleg
- BKP = Beeldkwaliteitsplan

## 3. Adviezen diverse administraties.

Dominiek Vancolen stelt voor dat eerst de adviezen worden overlopen van de diverse adviesinstanties die aanwezig zijn op de plenaire vergadering en als laatste het advies van de DRUM en de GPA worden behandeld.

3.1. Agentschap Economie, de heer Hans Destrycker.

De heer Destrycker stelt dat het advies van het Agentschap Economie gunstig is voor de voorgestelde locatie.
Het Agentschap is evenwel minder gelukkig met de voorgestelde salami-techniek en de vertaling ervan in de planologische voorschriften. Deze salami-techniek zal immers resulteren in een vertraagde realisatie van het terrein waardoor een doelmatige en efficiënte ontwikkeling van het bedrijventerrein in het gedrang komt.
Het Agentschap pleit er voor om tot een pragmatische oplossing te komen los van de taakstellingen en bevoegdheden die zijn opgelegd in het RSV.

Stijn Saelens antwoordt dat ook de WVI geen voorstander is om met de salami-techniek te werken. Volledigheidshalve zegt Stijn dat het plan wel voorziet in de volledige aanleg van de wegenis, bomenraster én waterbuffering.

De GPA Koen Joye stelt dat bij deze al een oplossing geboden wordt om het volledige terrein uit te rusten zodat finaal de 2de helft (overige 5ha) veel vlugger kan gerealiseerd worden.

Der heer Hans Destrycker antwoordt dat gezien er geen onteigeningsplan gekoppeld is aan het RUP, je moeilijk een bomenraster kan aanplanten op een privaat stuk grond.
Stijn Saelens antwoordt dat er later een onteigeningsplan zal opgemaakt worden.
Hans Destrycker antwoordt dat het moeilijk zal gaan om een onteigeningsmachtiging te krijgen voor het 2de deel van het plangebied waar de bestemmingsvoorschriften stellen dat de 2de zone slechts kan gerealiseerd worden als er 80% van de 1ste zone is ingevuld.

Johan Michielssens zegt dat het de bedoeling is dat het volledige gebied (>10ha) wordt aangekocht en dat het 2de gedeelte behouden wordt voor de landbouw (hoppeveld/graasweide) zolang dit nodig blijkt.
De GPA Koen Joye ziet geen enkel probleem om de infrastructuur én de bomenrijen aan te leggen in het 2de gedeellte gezien de bestemming 'landbouw' daar niet langer functioneel is.

3.2. Provinciale Technische Dienst Waterlopen District Zuid Patrick Buyse.

De heer Buyse stelt dat het plangebied RUP Hoge Akker II gelegen is in een gebied met overstromingsgevaar.
De Technische Dienst Waterlopen vraagt dan ook dat de wettelijke reglementering rond de watertoets worden toegepast, i.c.
- max. afvoer van 5l/ha/sec naar de Vijverbeek
- bijkomende buffering van 200m³/ha

Johan Michielssens antwoordt dat er op terrein zelf 1,3 ha is voorzien voor waterbuffering.

Dominiek Vancolen stelt dat de stad het principe steunt om het gebufferde water door het naburige bedrijf Valcke (betonconstructie) te laten hergebruiken.

De GPA Koen Joye bemerkt dat het GRS de aanwezige beekvallei accentueert met een maatschappelijke functie als openbaar groen en of verbindingsas van zacht verkeer terwijl de beekvallei op het plan bestaande toestand niet is opgenomen. Ook op het bestemmingspplan zie je ze nauwelijks liggen.
De GPA staat erop dat meer ruimte wordt gegeven aan de beekvallei en dat het RUP er een apart STV voor voorziet. Hij verwijst naar het advies van zijn collega's van RO W-VL Cel Onroerend Erfgoed waarin wordt gesteld dat de beekvallei landschappelijk opgewaardeerd moet worden door het voorzien van een brede gemengde streekeigen beekbegeleidende groengordel.

De heer Buyse vult aan dat wat toegankelijk betreft van de beekvallei er streng moet opgetreden worden. Het is geen brede beek, ze groeit snel dicht. Waterplanten in de beek zijn uit den boze.

De DRUM - Andy Verhanneman- stelt voor om de beek symbolisch aan te duiden teneinde voldoende marge te hebben om ze in te richten.



3.3. Administratie Wegen en Verkeer

De heer Lagrou verwijst naar het schriftelijk advies van de Administratie Wegen en Verkeer dat een ongunstig advies uitbrengt zolang volgende voorwaarden niet vervuld zijn, i.c.

- bestaande lokale bedrijvenzone
  - langs de N38 Noorderring is de minimale bouwvrije strook 8m
  - inritten: er mag geen toegang genomen worden van en naar de N38 Noorderring
- uitbreiding lokale bedrijvenzone
  - langs de N38 Noorderring is de minimale bouwvrije strook 8m. Deze zone moet over een breedte van 5m vanaf de grens van het openbaar domein toegankelijk zijn voor het onderhoud aan de langsgrachten
  - inritten: er mag geen toegang genomen worden van en naar de N38 Noorderring
- waterbuffering
  - langs de N38 Noorderring is de minimale bouwvrije strook 8m.
- openbaar domein
  - de bestaande oprit langs de N38 moet bij het beëindigen van de landbouwexploitatie worden opgebroken
  - kavels: er mag geen toegang genomen worden van en naar de N38 Noorderring
- bouwvrije strook
  - dit gedeelte is min. 8 m breed. Deze eerste 5m moet bereikbaar blijven voor het onderhoud aan de langsgracht.

## 4. Vormvereisten RUP - Conformiteit met art. 38 DRO

De DRUM - Andy Verhanneman bemerkt dat er een onteigeningsplan ontbreekt.
Ook moet het plan met de bestaande toestand verder worden uitgewerkt zodat aanwezige functies (vb. kleinhandel) éénduidig kunnen gelokaliseerd worden, de vergunningstoestand van de aanwezige bedrijven duidelijk is, de topografie wordt aangegeven, e.d.
Ook de contour van het BPA Hoge Akker ontbreekt alsook de aanduiding van de beekvallei.

De GPA Koen Joye stelt dat richtinggevende interpretatie van de voorschriften deel dient uit te maken van de voorschriften. De rechterkolom "toelichting" dient zich te beperken tot loutere toelichting van de voorschriften. Nu bevat die kolom nog tal van richtlijnen of richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel.
De opgave van de voorschriften die door het ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, kan niet verordenend in de voorschriften worden vastgelegd. De opgave van de strijdige voorschriften gebeurt best alsvolgt:

- Bepalingen van het gewestplan en BPA's: als een apart onderdeel van de toelichtingsnota (MVT).
- Verkavelingsvoorschriften: aangeduid op plan bestaande toestand (contour), verwijzing in de legende van het bestemmingsplan en opgave in de voorschriften. Tevens te nemen in het aparte onderdeel van de MVT.

## 5. Verenigbaarheid Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

De GPA Koen Joye stelt dat er op Vlaams niveau "mee kan gestapt" kan worden met de denkpiste van het RUP tot aanleg over de volledige oppervlakte met wegenis, groenaanplanting, nutsvoorzieningen, bufferbekkens,... mits een aantal voorwaarden vervuld worden, ic. de locatiekeuze voor de reservezone bijkomend wordt geargumenteerd én mits een aan te tonen behoefte.
Bovendien moet 'heel duidelijk' gesteld worden dat er dan ook niet van kan afgeweken worden. Het standpunt van het Agentschap i.v.m. die 5ha staat op papier (advies) én is duidelijk. Het is aan de Provincie om er al dan niet rekening mee te houden.

De GPA Koen Joye besluit dat er akkoord kan gegaan worden vanuit het RSV met voorliggend RUP voor zover de uitbreidingszone zich beperkt tot 5 ha (en niet 5,7).

## 6. Verenigbaarheid met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) en toetsing aan het GRS.

Bijkomend aanbod bedrijventerrein.
De DRUM stelt dat het bijkomend aanbod aan lokale bedrijvigheid dat voorzien wordt in het RUP Hoge Akker II (10 ha) het dubbele is van de oppervlakte dat maximum wordt toelaten door het PRS-WV, het RSV en het goedgekeurde GRS Ieper (m.n. 5ha).

In het PRS-WV werd Vlamertinge bindend geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. Dit impliceert dat een lokaal bedrijventerrein van maximum 5ha kan worden ontwikkeld .

Hoewel in voorliggende plan ruimtelijke argumenten aanwezig zijn om de volledige ruimte ingesloten tussen de kern van Vlamertinge in te vullen, is het voorzien van een groter aanbod bedrijventerrein dan 5 ha voorbarig, gezien dit in strijd is met het RSV, het PRS-WV en het GRS Ieper.
De DRUM stelt dan ook voor om resterende 5 ha te herbestemmen als bouwvrij agrarisch gebied.
Johan Michielssens antwoordt dat indien deze zone wordt bestemd als "bouwvrij agrarisch gebied", je dan niet kan onteigenen.

Kleinhandel op bestaande lokale bedrijvenzone
De DRUM stelt dat het aangewezen is de bestaande kleinhandelszaken aan te duiden op het plan bestaande toestand + de vergunningstoestand.
De STV van de zone 1 laten nieuwe kleinhandelszaken toe. Dat is in strijd met het PRS W-V.

De GPA Koen Joye stelt voor om de STV van pag. 4 punt 1.1.1. aan te passen.
De toelichting bij de voorschriften stelt dat er wordt "gestreefd" naar een aandeel kleiner dan 40% van de totale oppervlakte van ~~de zone~~ het perceel.
Als het de bedoeling is om die 40% als voorschrift op te nemen, dan moet dit in de linker kolom staan. "Streven" is immers al meer een voorschrift dan een "richtlijn".

Dominiek Vancolen stelt voor om een maximum op te leggen.

Ook de DRUM is akkoord om de max. percentage voor ondergeschikte functies verordenend vast te leggen in de STV.

De GPA Koen Joye stelt dat de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein te Vlamertinge in overeenstemming is met het goedgekeurd GRS voor zover de zone 2 beperkt wordt tot 5 ha conform het gestelde in het goedkeuringsbesluit van de minister.
Zoals reeds eerder gesteld kan de verdere invulling van het terrein als toekomstig lokaal bedrijventerrein aanvaard worden mits bijkomende argumentering en een behoefte onderzoek.

## 7. Bespreking planinhoud.

### 7.1. Memorie van toelichting (MVT) – Kaarten.

De GPA stelt dat het statuut van het beeldkwaliteitsplan en de vertaling en doorwerking ervan in het RUP verduidelijkt moeten worden. De voorliggende voorschriften creëren immers verwarring hieromtrent.

Het RUP bevat geen aanzet tot interne zonering: welke soorten bedrijven horen waar thuis op het terrein? Bijvoorbeeld: louter utilitaire bedrijven in het midden, bedrijven met een potentiële kwalitatieve uitstraling aan de rand (zichtbaar vanop de Noorderring of spoorweg); bedrijven met waterbehoefte dicht bij het waterbekken,...

Voorwaarden ontbreken in verband met de afstand van stapel- en parkeerplaatsen ten opzichte van het openbaar domein. Dit lijkt aangewezen om te vermijden dat bijvoorbeeld vrachtwagens tot tegen de rooilijn geparkeerd staan.

Een duidelijk standpunt in verband met de 2 zonevreemde woningen in de bestaande lokale bedrijvenzone ontbreekt.

De MVT pag. 15 - 4.3. stellen dat een aantal voorschriften een "beoordelingsmarge" laten. Hoe zal dat afgedwongen worden?

### 7.2. Bestemmingsplan.



De GPA Koen Joye zegt dat er moeten nagezien worden of er verkavelingen gelegen zijn binnen het plangebied. Deze verkavelingen moeten opgenomen worden in het plan alsook deze die worden opgeheven door het RUP.

### 7.3. Stedenbouwkundige voorschriften (STV).

Algemene bepalingen.

7.3.1. Bestaande lokale bedrijvenzone

- STV -.pag. 4. / 1.1.1.: behalve deze activiteiten vervangen door "met inbegrip van"
- 1.2.1. Algemeen: wat is het nut van die zin?
  Stijn antwoordt dat die zin als toelichting moet opgenomen worden
- 1.2.2. bezettingspercentage: bedrijfsoppervlakte vervangen door "bebouwde" oppervlakte
- 1.2.4. bouwvoorschriften: kroonlijst max. 6m. Is dat wel genoeg? De GPA verwijst naar RUP Boezinge Centrum waar voor een gewone gezinswoning 11m is toegelaten.
  "waardige architectuur": wat is waardige architectuur?

7.3.2. Uitbreiding lokale bedrijvenzone

- STV -.pag. 5. / 2.2.2. beeldkwaliteit: "dit plan is als bijlage toegevoegd aan dit RUP".
  De GPA stelt dat dit geen STV is en hier dus niet op zijn plaats staat.
- 2.2.3. bezettingspercentage: "bedrijfsvloeroppervlakte" vervangen door bebouwde oppervlakte.
- 2.2.4. inplantingsvoorschriften:
  De eerste en de tweede zin kloppen niet en spreken mekaar tegen. Iedereen kan bij wijze van voorbeeld rechts bouwen waardoor geen koppeling ontstaat. Dit STV moet specifieker uitgewerkt worden.
  Dominiek Vancolen stemt hiermee in en stelt dat het belangrijk is dat de bedrijven op voorhand duidelijke informatie krijgen over de inplanting.
  De DRUM vult aan garanties moeten worden opgenomen opdat dit voorschrift niet leidt tot het ontstaan van aaneengesloten regionale bedrijvigheid.
- 2de zin van de laatste alinea: t.o.v. de rooilijn moet vervangen worden t.o.v. de "bouwvrije strook"
- 2.2.5. inritten: wat betekent "uniform" uitgevoerd?
  Stijn verwijst hiervoor naar pag. 9 punt 5.1.1. "openbaar domein"
- 2.2.6. bouwvoorschriften:
  - hoogte van de gebouwen is 10m: is dat voldoende?
  - gabariet is steeds "orthogonaal": wat wordt bedoeld?
  - wat wordt bedoeld met "hellende kroonlijsten"?
- 2.3. beheersvoorschriften:
  2.3.1. architecturale coaching: deze alinea aanpassen

7.3.3. Reservezone

- 3.1.: .... In afwachting van deze uitgifte ~~kan~~ "zal" de zone ....
- Schrappen: "...en gebruikt worden door de landbouw."
  Toelichting bij de STV: met inbegrip van de aanleg van de wegenis / dit moet op het plan worden aangeduid.

7.3.4. Beekzone

- 8.1.1. bestemming en inrichting: 3de zin: ... op de "onbebouwde" kavelgrenzen blijft jij steeds gehandhaafd.
- 8.2.1. bestemming en inrichting: symbool ontbreekt op bestemmingsplan (er zijn in feite 3 voetgangersverbindingen + deze naar de bufferzone)

## 8. Algemene conclusie.

De GPA Koen Joye concludeert dat het RUP niet strijdt met het RSV voor zover de zone 2 zich beperkt tot 5 ha, voor zover de locatiekeuze voor de reservezone bijkomend wordt geargumenteerd én mits een aan te tonen behoefte.

De DRUM concludeert dat het RUP slechts gunstig kan geadviseerd worden voor zover de oppervlakte van het aan te snijden bijkomende lokale bedrijventerrein wordt beperkt tot 5ha, de STV met betrekking tot bestaande en nieuwe kleinhandel in overeenstemming worden gebracht met de het PRS W-VL en de Vuile Beek wordt gevaloriseerd cfr. het GRS van de stad.

**9. Opvolging**

De ontwerper zal het dossier aanpassen aan onderhavig verslag en de ingediende schriftelijke adviezen.
Ook met het advies van de GECORO zal rekening gehouden worden.

**10. Schriftelijk adviezen als bijlage.**

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

10.1. NMBS-Holding.
10.2. Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
10.3. Agentschap Economie, Entiteit Europa Economie
10.4. Agentschap R-O West-Vlaanderen, Onroerend Erfgoed
10.5. Agentschap R-O -Vlaanderen, GPA Koen Joye
10.6. Provinciebestuur, DRUM
10.7. GECORO Stad Ieper
10.8. Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwontwikkeling

Kathy Laheye.

Vlaamse overheid

AANGETEKEND
Aan de Gemeentelijke Commissie voor
Ruimtelijke Ordening
p/a Stadhuis
Grote Markt 34
8900 IEPER

**Agentschap Ruimtelijke Ordening en Onroerend Erfgoed**
Koning Albert II-laan 19 bus 3, 1210 Brussel
Tel. 02 553 18 50 - Fax 02 553 18 45
e-mail: ro.vlaanderen@rwo.vlaanderen.be

| uw bericht van | uw kenmerk | ons kenmerk | bijlagen |
|---|---|---|---|
| | | 2.14/33011/111<br>07-14022 | |
| **vragen naar / e-mail** | **telefoonnummer** | **datum** | |
| Jan Vanderstraeten<br>jan.vanderstraeten@rwo.vlaanderen.be | 02/553 80 91 | 14 MEI 2007 | |

**Betreft:** Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hoge Akker II Vlamertinge

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik U het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen in het kader van het openbaar onderzoek.

Hoogachtend,

voor de administrateur-generaal, afwezig,

Luc Kieffer
afdelingshoofd

Nr. 5081
15. 05. 2007
Dienst ROL

14 MEI 2007



Vlaamse overheid

**Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen**

**Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hoge Akker II van de stad Ieper**

**Advies tijdens openbaar onderzoek**

## 1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 49, §4, derde lid van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd bij decreet van 10 maart 2006, bezorgt het Agentschap R-O Vlaanderen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 49 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS West-Vlaanderen werd goedgekeurd op 6/03/02. Bijgevolg beslist de deputatie over (onthouding van) goedkeuring van het gemeentelijk RUP.
Het GRS Ieper werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 02/10/2000.
Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14/08/79) volgende bestemmingen: reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding, agrarisch gebied en gebied voor milieubelastende industrieën.
Het plangebied overlapt het BPA (art. 15): Hoge Akkerweg, met als bestemming bedrijvenzone.
Het agrarisch gebied binnen het plangebied werd herbevestigd (BVR 31/03/06).

## 2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP Hoge Akker II beoogt de planologische bevestiging en uitbreiding van een bestaande ambachtelijke zone. De uitbreiding behelst een eerste fase conform het GRS, aansluitend aan de bestaande zone, een excentrisch gelegen zone voor groen en waterbuffering en een tussengelegen reservezone die direct kan aangelegd worden met infrastructuur en landschappelijke aankleding, maar waarbinnen de uitgifte van de percelen pas is voorzien nadat 80% van de eerste fase is ingenomen door bedrijven.

## 3. beknopte historiek

Op 23/11/2006 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een gunstig advies, voor zover de uitbreidingszone zich beperkt tot 5 ha, voor zover de lokatiekeuze voor de reservezone bijkomend wordt geargumenteerd én mits het aansnijden van de reservezone afhankelijk te stellen van een aan te tonen behoefte..
Op 5/03/07 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 17/03/07 tot 17/05/07.

## 4. verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De stad Ieper is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.
Het afbakeningsproces is aan de gang. De kern Vlamertinge ligt buiten de afbakening, met andere woorden in buitengebied. De uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein bij een hiertoe geselecteerde kern in het buitengebied, overeenkomstig de bepalingen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (in voorliggend geval beperkt in het goedkeuringsbesluit tot

5 ha) is verenigbaar met de principes van het RSV. Voorliggend RUP bevat ook een aantal inrichtingsprincipes inzake zuinig ruimtegebruik, verweving van functies, kwalitatief architecturaal voorkomen,... conform de principes van het RSV.

Voorliggend RUP voorziet uitbreiding in eerste fase van 5.7 ha. Dit dient teruggeschroefd tot 5 ha teneinde in overeenstemming te zijn met vermelde beleidskaders.

Met het voorliggende ruimtelijk concept, inclusief de aanleg van de bomenbank en infrastructuur in functie van de beheersing van de waterafvoer, kan akkoord gegaan worden als flexibele visie voor de lange termijn. Een bijna automatische – na inname van 80% van de eerste fase - aansnijding van de reservezone gaat echter in tegen de huidige beleidskaders. De aansnijding van de daarin voorziene 5 ha geeft alvast ruime ontwikkelingsperspectieven in afwachting van eventueel bijgestelde beleidskaders na een herziening van het RSV en PRS. De reservezone kan eventueel vrijgegeven worden binnen de krijtlijnen van de in die kaders toebedeelde ha en na aangetoonde behoefte om deze ha in te vullen. Meest voor de hand liggende werkwijze is dat daartoe het RUP wordt herzien van zodra daar duidelijkheid over is. Dit sluit ook beter aan bij de terughoudende houding die is aangewezen met betrekking tot het uitvoeren van ruimtelijke opties die ingaan tegen de herbevestiging van het agrarisch gebied.

**5. toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

De toelichtingsnota verwijst naar de bindende en richtinggevende bepalingen waarin de behoefte aan lokale bedrijventerreinen en de lokatie te Vlamertinge wordt aangegeven.
De uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein te Vlamertinge is in overeenstemming met het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, voor zover de zone beperkt wordt tot 5 ha conform het gestelde in het goedkeuringsbesluit.
De verdere invulling van het plangebied als toekomstig lokaal bedrijventerrein wordt eveneens geïnitieerd vanuit het GRS.

**6. andere inhoudelijke opmerkingen**

- De herbevestiging van het agrarisch gebied (BVR 31/03/06) ontbreekt bij de planningscontext. Bijkomende aandacht aan de argumenten uit het voorlopig ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling is derhalve vereist.
- De opgave van de voorschriften die door het ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, dient een duidelijk herkenbaar onderdeel te vormen van het RUP. De opgave van de strijdige voorschriften (gewestplan, BPA) gebeurt best als een apart onderdeel van de toelichtingsnota en niet bij de toelichting van de voorschriften. In de toelichtingsnota kan ook vermeld worden dat er geen verkavelingen zijn in het plangebied. Voorschrift 0.1. kan derhalve weggelaten worden.
- De voorschriften zijn verordenend (art 38). Richtinggevende interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de voorschriften. De rechterkolom ('toelichting') dient zich dus te beperken tot loutere toelichting van de voorschriften. Nu bevat die kolom nog een aantal richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel. Voorschrift 0.2. dient in die geest ook aangepast. In datzelfde voorschrift is verkeerdelijk sprake van een derde kolom (relatie met GRS).
- Het onteigeningsplan heeft niet voorgelegen tijdens de plenaire vergadering. In artikel 70, §2 wordt echter gesteld dat het onteigeningsplan dat ter uitvoering van dit decreet tegelijkertijd met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt, tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt onderworpen aan de procedureregels bepaald voor het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit impliceert dat het onteigeningsplan ook tijdens de plenaire vergadering had moeten voorliggen. Gelet op deze feiten en met het oog op de wettigheid van het onteigeningsplan, lijkt het opportuun om het onteigeningsplan opnieuw de procedure te laten doorlopen overeenkomstig DRO art. 70, §2, 2de lid.
- De motivering voor het onteigeningsplan ontbreekt in de toelichtingsnota. De motivering opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing is onvolledig: perceel 77c wordt immers niet vernoemd. Ook dient gewezen op een interne contradictie inzake de noodzaak tot onteigening van de twee woningen. Enerzijds stelt het gemeenteraadsbesluit dat voor de realisatie van zones 2, 3 en 4 een onteigeningsplan nodig is. De woningen situeren zich echter in zone 1. Bijkomende opmerking: de noodzaak om uitdovende maatregelen te nemen in verband met deze woningen (zie ook p. 4.2. van de toelichtingsnota) wordt niet opgenomen in de verordenende voorschriften en is in tegenstrijd met voorschrift 0.3. Genomen de voorgaande opmerking kunnen deze aanpassingen gebeuren in het afzonderlijk vast te stellen onteigeningsplan.
- De bestemmingsvoorschriften voor de bedrijvenzones laten ondergeschikt aan de lokale ambachtelijke bedrijvigheid een aantal functies toe. Er dient over gewaakt dat deze ondergeschikte functies in relatie staan met de hoofdfunctie; dat met andere woorden er bvb geen aparte kleinhandel los van de ambachtelijke bestemming kan vergund worden. Streefcijfers inzake verhoudingen qua nevenfuncties dienen opgenomen worden in het verordenende deel.
- Het is niet raadzaam om bijkomende procedures in te schrijven die dienen doorlopen vooraleer er een vergunning kan bekomen worden. Dit is hier strikt genomen het geval indien een akkoord van een aanpalende eigenaar wordt gevraagd eer tot op de perceelsgrens kan gebouwd worden.
- De vergunningstoestand voor de 2 zonevreemde (wederrechterlijke?) bedrijven ("handel" en "landbouw") dient uitgeklaard. Is de functie van deze bedrijven regelmatig vergund?

Verder werd het RUP aangepast aan opmerkingen naar aanleiding van het voorontwerp. Op volgende punten werd geen wijziging terug gevonden. Dit wordt als een gemis beschouwd.

- Het RUP bevat geen aanzet tot interne zonering: welke soorten bedrijven horen waar thuis op het terrein? Bijvoorbeeld: louter utilitaire bedrijven in het midden, bedrijven met een potentiële kwalitatieve uitstraling aan de rand (zichtbaar vanop de Noorderring of spoorweg); bedrijven met waterbehoefte dicht bij het waterbekken,...
- In de voorschriften wordt geen rekening gehouden met beeldkwaliteit ten opzichte van de randen van het terrein (Noorderring, spoorweg), enkel tov de rooilijn.
- De mogelijke perceelsoppervlaktes van meer dan 5000 m² strijden met het beleidskader van de provincie en is onnodig indien gesteld wordt dat de verkaveling van het terrein oordeelkundig dient te gebeuren zodat geen onbruikbare reststroken worden gecreëerd.
- Het lijkt aangewezen om voorwaarden op te leggen tegen het samenvoegen van percelen of het gelijktijdig gebruiken van verschillende percelen door één bedrijf.
- Voorwaarden ontbreken in verband met de afstand van stapel- en parkeerplaatsen ten opzichte van het openbaar domein. Dit lijkt aangewezen om te vermijden dat bijvoorbeeld vrachtwagens tot tegen de rooilijn geparkeerd staan.
- Bedrijfswoningen zijn te beperken tot 1000 m³
- Vormelijke detailopmerkingen:

1. de gele pijl (extra ontsluiting) dient door te lopen tot in zone 3 om conform te zijn met voorschrift 5.2.
2. Een ontsluiting van de zone voor waterbuffering dient grafisch voorzien over de beek (alsook tekstueel in het voorschrift voor de beekzone).

**7. algemene conclusie**

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake uitbreiding van een lokaal bedrijventerreinen bij een hiertoe geselecteerde kern in het buitengebied mits beperking van de eerste fase tot 5 ha.
Het ontwerp RUP geeft voldoende uitvoering aan het GRS.
Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits beperking van de eerste fase tot 5 ha. Rekening dient gehouden met bovenvermelde opmerkingen.

advies gegeven te Brussel op 14 MEI 2007

voor de administrateur-generaal, afwezig,

Luc Kieffer
afdelingshoofd

Provincie West-Vlaanderen
Door mensen gedreven

dienst ruimtelijke planning en mobiliteit - DRuM

Nr. 5195
18. 05. 2007
Dienst R.O.L.

Aan de voorzitter van de GECORO van en te Ieper

P/a Grote Markt 34
B-8900 Ieper

Sint-Andries,
10 mei 2007

Onze ref.:
07/404/AV - 06/15/4133
Uw ref.:
A.RO.KL.07-047

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hoge Akker II

Bijlagen: -

Contactpersoon:
Andy Verhanneman

Telefoon 050 40 31 96
Fax 050 40 33 76
e-mail:
Andy.Verhanneman@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde ontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ieper werd gesteld in de brief van 6 maart 2007. Het ontwerp werd op 3 april 2007 op het provinciebestuur ontvangen. Het openbaar onderzoek begint op zaterdag 17 maart 2007 en eindigt op 17 mei 2007.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*Gemeente Ieper - gemeentelijk RUP 'Hoge Akker II', ontwerp dd. september 2006, opgemaakt door wvi, bestaande uit een bundel met een toelichtingsnota bij de voorschriften, een weergave van de bestaande feitelijke en juridische toestand, een bestemmingplan, stedenbouwkundige voorschriften en een onteigeningsplan.*

*Het RUP voorziet in de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein van 10ha, aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein van Vlamertinge. De ontwikkeling gebeurd in 2 fasen.*

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

**JURIDISCHE VORMVEREISTEN**

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Er wordt vastgesteld dat het RUP alle door het decreet vereiste onderdelen bevat.

N.a.v. het voorontwerp RUP werd door de deputatie reeds opgemerkt dat het deelplan met de bestaande feitelijke en juridische toestand onvoldoende in detail werd uitgewerkt. Zo worden functies en activiteiten, constructies en hun vergunningstoestand onvoldoende beschreven in de tekst en zijn ze cartografisch nauwelijks te achterhalen. Dit is nochtans essentieel teneinde de nieuw beoogde situatie te kunnen vergelijken met de bestaande toestand op het terrein.

**OVEREENSTEMMING MET HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN EN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN IEPER**

Ingevolge artikel 48§2 van het ruimtelijk ordeningsdecreet (DRO) worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper is goedgekeurd met het ministerieel besluit van 2 oktober 2000.

***Lokaal bedrijventerrein***

In voorliggend RUP wordt de mogelijkheid om in 2 fasen een bedrijventerrein van 10ha te ontwikkelen in een geselecteerde kern van het buitengebied (Vlamertinge).

Volgens het GRS Ieper en de hogere structuurplannen (PRS-WV en RSV) is de oppervlakte nieuw te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen in het bedrijfsondersteunend hoofddorp beperkt tot maximum 5ha (RSV p.451, PRS-WV p.151).

In de overwegingen het ministerieel goedkeuringsbesluit van het GRS Ieper werd de voorziene oppervlakte van 10ha uit het GRS Ieper ingeperkt tot 5ha binnen de planhorizon.

De selectie als bedrijfsondersteunend hoofddorp werd in het PRS-WV bindend gemaakt, wat impliceert dat van deze selectie en de ruimtelijke opties die daarmee gepaard gaan niet kan afgeweken worden.

Volgens het RSV (p.432) en het PRS-WV (p.163) dienen economische activiteiten gebundeld te worden in de economische knooppunten. Het creëren van nieuwe bedrijventerrein van 10ha in een kern van het buitengebied ondermijnt deze doelstelling gezien dergelijk bedrijventerrein in concurrentie zal treden met de nabijgelegen stedelijke gebieden Ieper en Poperinge. Als dusdanig zal dit de rol van vermelde stedelijke gebieden als plaats voor het voeren van een aanbodbeleid aan bedrijventerreinen ondermijnen.

Om bovenvermelde redenen is het noodzakelijk de huidig aan te snijden oppervlakte voor bijkomende lokale bedrijventerreinen te Vlamertinge te beperken tot 5 ha (zone 2). Voor de zone 3 'reservezone' dient te worden gegarandeerd dat deze 5 ha reservezone voor bedrijvigheid slechts kan aangesneden worden indien de hogere beleidskaders (RSV en PRS-WV) dit toelaten. Deze randvoorwaarde dient eenduidig in de verordenende voorschriften te worden opgenomen.

Dit is mogelijk volgens artikel 39 §1 van het Decreet Ruimtelijke Ordening: *"De stedenbouwkundige voorschriften kunnen van die aard zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstipt verandert"*. Het tijdstip waarop de reservezone kan ontwikkeld worden voor bedrijvigheid dient dan gekoppeld te worden aan de herziening of wijziging van de hogere beleidskaders, indien deze de mogelijkheid scheppen voor de ontwikkeling van deze reservezone.

***Kleinhandel op het bedrijventerrein***

Volgens het PRS-WV kunnen op bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangemerkt geen nieuwe kleinhandelszaken worden opgericht (PRS-WV p.170). In de stedenbouwkundige voorschriften wordt niettemin gesteld dat voor de bestaande kleinhandelzone "nieuwe kleinhandel kan als ondergeschikte functie van de ambachtelijke activiteit (m.n. 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte en de verharde buitenoppervlakte). Deze bepaling is in strijd met het PRS-WV. De provincie kan enkel akkoord gaan met een vorm van 'tentoonstellingsruimte of een toonzaal' bij een bedrijf. Daarbij is het noodzakelijk dat de tentoongestelde goederen voortkomen uit de activiteit van het bedrijf die aldaar gevestigd is. Het is noodzakelijk dat dit verordenen wordt opgelegd.



Bestaande kleinhandel die voorkomt op bedrijventerreinen dient te worden geëvalueerd met het oog op bestendiging en optimalisatie van de kleinhandelszaken en de aard en inrichting van het bedrijventerrein (PRS-WV p.172). Uit de beschrijving en het plan van de bestaande toestand valt echter niet uit te maken waar de bestaande kleinhandelzaken gesitueerd zijn, of ze vergund zijn en of de uitbreidingsmogelijkheden voor deze zaken niet groter zijn dan louter een 'optimalisatie' zoals het PRS-WV voorschrijft. Het is wenselijk dat dit wordt verduidelijkt en verder wordt uitgewerkt.

**INHOUDELIJKE AANDACHTSPUNTEN**

De opties in het beeldkwaliteitsplan krijgen hun doorwerking in de verordenende voorschriften van het RUP. De globale stedenbouwkundige opties waarin gestreefd wordt om via dit beeldkwaliteitsplan een kwalitatieve inrichting van de bedrijvenzone na te streven worden op zich ondersteund. Er dient evenwel opgemerkt dat een kwalitatieve inrichting geen argument kan vormen om af te wijken van beleidsopties in het RSV, het PRS-WV en het GRS Ieper.

De vraag stelt zich of een aandeel van 40% 'ondergeschikte functies' niet zal leiden tot ongewenste ontwikkelingen van niet bedrijfsfuncties. Kan dit percentage niet kan gecombineerd worden met maximum oppervlakte(n)?. Dit geldt in bijzonder t.a.v. de kleinhandels en woonfuncties.

In de voorschriften wordt de mogelijkheid om "onderlinge gekoppelde gebouwen" te doen ontstaan. Deze optie wordt in het kader van het zuinig ruimtegebruik ondersteund. Er dienen evenwel garanties te worden opgenomen opdat dit voorschrift niet leidt tot het ontstaan van aaneengesloten regionale bedrijvigheid.

Er wordt vastgesteld dat in de kolom met toelichting zich niet louter beperken tot elementen met een informatieve waarde. Aspecten zoals maximum percentages voor ondergeschikte functies, de concrete uitwerking van begrippen zoals 'hoogwaardige architectuur', de bepaling 6.1.3 m.b.t. "afstand tot de spoorweg", zijn niet afdwingbaar door de vergunningverlenende overheid indien ze niet in de kolom met stedenbouwkundige voorschriften worden gelokaliseerd.

Als algemene bepaling van de verordenende voorschriften (punt 0.2) wordt verwezen naar een kolom 3 (relatie met het GRS). Dit is niet van toepassing.

**BESLUIT**

Het ontwerp RUP Hoge Akker II is in haar huidige vorm niet voor goedkeuring vatbaar en wordt **ongunstig** geadviseerd.

Het RUP kan pas gunstig beoordeeld worden indien:

- de huidig aan te snijden oppervlakte voor bijkomende lokale bedrijventerreinen beperkt wordt tot maximum 5ha en garanderen in de verordenende voorschriften dat de 5ha reservezone slechts kan aangesneden worden voor bedrijvigheid als het hoger beleidskader dit toelaat;
- De voorschriften inzake nieuwe en bestaande kleinhandel afgestemd worden met de beleidsopties in het PRS-WV.

Verder is het wenselijk dat rekening wordt gehouden met de vermelde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie,

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De provinciegouverneur-voorzitter,
(get.) Paul BREYNE

Voor eensluidend afschrift,
Stephaan Barbery

Sectiehoofd Ruimtelijke planning
Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit

Zitting deputatie, 10 mei 2007



Infrabel

Directie Infrastructuur & Aankopen
Directie I-I.NW Zone Noordwest - Koningin Maria-Hendrikaplein 2 - 9000 GENT

**AANGETEKEND**
Aan de Voorzitter van de Gemeentelijke Commissie
Voor Ruimtelijke Ordening
p/a Stadhuis
Grote Markt 34
8900 IEPER

Nr. 4008
13. 04. 2007
Dienst ROL

| uw kenmerk | ons kenmerk | bijlage(n) | datum |
|---|---|---|---|
| | 2.1.4.69.94 /LC07.213 | | 12-04-2007 |

**RUP Hoge Akker II Vlamertinge- Openbaar Onderzoek**

Geachte

Het kadert in de strategie van Infrabel als infrastructuurbeheerder van de Belgische Spoorwegen, om het aantal overwegen zoveel mogelijk te beperken of op zijn minst de veiligheid te verhogen.

De overweg nr. 94 in de Hoge Akkerweg heeft als enig doel ontsluiting te geven aan de twee woningen (nrs. 2 en 3) die zich ten zuiden van de spoorweg bevinden.

Uit het momenteel voorliggende voorstel van RUP blijkt dat deze twee woningen onteigend zullen worden. Hierdoor valt de noodzaak van deze overweg weg en wenst Infrabel, over te gaan tot de **sluiting van deze overweg**.

Daar de verkeersontsluiting van de industriezone volledig gericht is naar de Noorderring, ook in de nieuw te ontwikkelen zone, is deze overweg ook naar de toekomst overbodig.
Het eventueel fietsverkeer dat hier passeert (als sluipverkeer) kan gebruik maken van overweg 96 in de H. Verrieststraat, op een 730 m van overweg 94.

Bij een verlenging naar de A. Porreyestraat is, met de huidige breedte van de weg en voornamelijk het lengteprofiel ervan, zeker geen zwaar verkeer mogelijk (dus ook niet voor hulpdiensten). Dit kan enkel aanleiding geven tot sluip- en stilstaand verkeer op de overweg met alle risico's vandien.

Wij verzoeken U dan ook het RUP zo te wijzigen dat de afschaffing van de overweg hierin opgenomen wordt.

Hoogachtend,

ing. L. Martens
zonechef

Dossierbeheerder : ing. G. Vyvey - Tel. 09/241 23 79

**INFRABEL**
N.V. van publiek recht
Maatschappelijke zetel gevestigd te Brussel

Directie I-I.NW
Zone Noordwest
Koningin Maria-Hendrikaplein 2
9000 GENT

Bureau: I-I.NW.05 Werken
Verdieping: 2
Telefoon : 09/241 24 75
Telefax : 09/241 25 37

RPR 0869.763.267 BL
Fortis 001-4403666-39
BTW : BE 869 763 267

# GECORO 11 september 2007

## EINDADVIES INZAKE HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
## HOGE AKKER II VLAMERTINGEE

Aanwezige stemgerechtigde effectieve leden:
Barthier Walter, Bevernage Kathleen, Boury Filip, Buylaert Paul, De Rynck Pierre, Declercq Kjell, Devlieghere Ludwig, Kindt André, Pillen Peter, Roelens Lodewijk, Rooryck Willy, Vancolen Dominiek.

Aanwezige stemgerechtigde plaatsvervangende leden: /

Aanwezige niet-stemgerechtigde effectieve leden:
Baron Herman, Goudeseune Ives, Vanlerbeghe Caroline, Sanders Johan, Laheye Kathy

Aanwezige niet-stemgerechtigde plaatsvervangende leden: /

Verontschuldigd:
Delepierre Anne-Marie, Laheye Michel, Messine Serge, Vanbleu Dominique

Afwezig: Lambert Erika, Vandamme Lucien

---

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 14 mei 2007 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "HOGE AKKER II" van de stad Ieper;
2. de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 10 mei 2007.

Aangezien 5 bezwaarschriften werden ingediend uitgaande van:
1. mevrouw Lena Boerave, mevrouw Marleen Clarebout en de heer Geert Clarebout, Hazewindestraat 13 - 8908 Ieper;
2. INFRABEL, ing. L. Martens, Zone Noordwest, Koningin Maria-Hendrikaplein 2 - 900 GENT
3. cva Aluproco, de heer Luc Renson - A. Porreyestraat 6 - 8908 Ieper;
4. mevrouw Carine Pareyn, Hoe Akkerweg 2 - 8908 Ieper
5. Raadsman Pieter Van Assche, in naam van mevrouw Lena Boerave, mevrouw Marleen Clarebout en de heer Geert Clarebout, Hazewindestraat 13 - 8908 Ieper. Het bezwaarschrift werd tegen ontvangstbewijs afgegeven door meester Jean-Pierre Duyck, Diksmuidsestraat 67 - 8900 Ieper.
   Gelet op het advies van de GECORO van 15 november 2005 op het voorontwerp van RUP Dehemlaan.

Gelet op het préadvies van de WERKGROEP GECORO RUP HOGE AKKER II opgemaakt in zitting van 22 mei 2007.





**1. Gelet op het ministerieel besluit van 14 mei 2007 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "HOGE AKKER II " van de stad Ieper.**

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

*1. 1. Verenigbaarheid met Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*

*De stad Ieper is in. het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.*

*Het afbakeningsproces is aan de gang. De kern Vlamertinge ligt buiten de afbakening, met andere woorden in buitengebied. De uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein bij een hiertoe geselecteerde kern in het buitengebied, overeenkomstig de bepalingen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (in voorliggend geval beperkt in. het goedkeuringsbesluit tot 5 ha) is verenigbaar met de principes van het RSV. Voorliggend RUP bevat ook een aantal inrichtingsprincipes inzake zuinig ruimtegebruik, verweving van functies, kwalitatief architecturaal voorkomen,.., conform de principes van het RSV.*

*Voorliggend RIJP voorziet uitbreiding in eerste fase van 5.7 ha. Dit dient teruggeschroefd tot 5 ha teneinde in overeenstemming te zijn met vermelde beleidskaders.*

*Met het voorliggende ruimtelijk concept, inclusief de aanleg van de bomenbank en infrastructuur in functie van de beheersing van de waterafvoer, kan akkoord gegaan worden als flexibele visie voor de lange termijn. Een bijna automatische — na inname van 80% van de eerste fase - aansnijding van de reservezone gaat echter in tegen de huidige beleidskaders. De aansnijding van de daarin voorziene 5 ha geeft alvast ruime ontwikkelingsperspectieven in afwachting van eventueel bijgestelde beleidskaders na een herziening van het RSV en PRS. De reservezone kan eventueel vrijgegeven worden binnen de krijtlijnen van de in die kaders toebedeelde ha en na aangetoonde behoefte om deze ha in te vullen. Meest voor de hand liggende werkwijze is dat daartoe het RUP wordt herzien van zodra daar duidelijkheid over is. Dit sluit ook beter aan bij de terughoudende houding die is aangewezen met betrekking tot het uitvoeren van ruimtelijke opties die ingaan tegen de herbevestiging van het agrarisch gebied.*

- Advies GECORO (1.1.): De GECORO neemt akte van het standpunt van de minister alhoewel het niet duidelijk is welk scenario – wat wordt bedoeld met "flexibele visie voor de lange termijn" - nu best wordt gevolgd met het oog op de volledige inrichting van de lokale bedrijvenzone, i.c. "juist bedrijf op de juiste plaats", "plan-a en plan-b" en de zgn. salami-techniek.

*1.2. Toetsing aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan*

*De toelichtingsnota verwijst naar de bindende en richtinggevende bepalingen waarin de behoefte aan lokale bedrijventerreinen en de lokatie te Vlamertinge wordt aangegeven.*
*De uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein te Vlamertinge is in overeenstemming met het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, voor zover de zone beperkt wordt tot 5 ha conform het gestelde in het goedkeuringsbesluit.*
*De verdere invulling van het plangebied als toekomstig lokaal bedrijventerrein wordt eveneens geïnitieerd vanuit het GRS.*

- Advies GECORO (1.2.): De GECORO neemt hiervan akte. De GECORO vindt het jammer dat de minister geen allusie maakt op de in het GRS geformuleerde compensatie t.a.v. de niet invulling van lokale bedrijvigheid in o.a. Elverdinge (p. 56 richtinggevend gedeelte van het GRS). In het goedkeuringsbesluit van de minister dd. 2 okt 2000 wordt een verwijzing gemaakt naar het informatieve gedeelte en niet naar het richtinggevende.

*1.3. Andere inhoudelijke opmerkingen*

*1.3.1. De herbevestiging van het agrarisch gebied (BVR 31/03/06) ontbreekt bij de planningscontext. Bijkomende aandacht aan de argumenten uit het voorlopig*

*ongunstig advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling is derhalve vereist.*

- Advies GECORO (1.3.): De GECORO heeft voorlopig onvoldoende inzicht omtrent de betekenis van "de herbevestiging van het agrarische gebied" en kan de juridische draagkracht van deze ministeriële uitspraak onvoldoende inschatten.

*1.3.2. De opgave van de voorschriften die door het ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven, dient een duidelijk herkenbaar onderdeel te vormen van het RUP. De opgave van de strijdige voorschriften (gewestplan, BPA) gebeurt best als een apart onderdeel van de toelichtingsnota en niet bij de toelichting van de voorschriften. In de toelichtingsnota kan ook vermeld worden dat er geen verkavelingen zijn in het plangebied. Voorschrift 0.1. kan derhalve weggelaten worden.*

- Advies GECORO (1.4.): De GECORO stemt hiermee in.

*1.3.3. De voorschriften zijn verordenend (art 38). Richtinggevende interpretatie van de voorschriften dient deel uit te maken van de voorschriften. De rechterkolom (toelichting dient zich dus te beperken tot loutere toelichting van de voorschriften. Nu bevat die kolom nog een aantal richtinggevende aanduidingen die in feite bijkomende voorschriften zijn die dus thuis horen in het verordenend deel. Voorschrift 0.2. dient in die geest ook aangepast. In datzelfde voorschrift is verkeerdelijk sprake van een derde kolom (relatie met GRS).*

- Advies GECORO (1.5.): De GECORO stemt in met deze visie en adviseert dat het RUP aldus wordt aangepast.

*1.3.4. Het onteigeningsplan heeft niet voorgelegen tijdens de plenaire vergadering. In artikel 70, 2 wordt echter gesteld dat het onteigeningsplan dat ter uitvoering van dit decreet tegelijkertijd met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt, tegelijk met het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt onderworpen aan de procedureregels bepaald voor het opmaken van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit impliceert dat het onteigeningsplan ook tijdens de plenaire vergadering had moeten voorliggen. Gelet op deze feiten en met het oog op de wettigheid van het onteigeningsplan, lijkt het opportuun om het onteigeningsplan opnieuw de procedure te laten doorlopen overeenkomstig DRO art. 70, §2, 2 lid.*

- Advies GECORO (1.6.): De GECORO adviseert om na te gaan of de stelling van de minister sluitend is. Is dit positief dan adviseert ze onverwijld de herneming van de procedure voor de opmaak van het onteigeningsplan ten einde de wettigheid van het onteigeningsplan niet in het gedrang te brengen.

*1.3.5. De motivering voor het onteigeningsplan ontbreekt in de toelichtingsnota. De motivering opgenomen in de gemeenteraadsbeslissing is onvolledig: perceel 77c wordt immers niet vernoemd. Ook dient gewezen op een interne contradictie inzake de noodzaak tot onteigening van de twee woningen. Enerzijds stelt het gemeenteraadsbesluit dat voor de realisatie van zones 2, 3 en 4 een onteigeningsplan nodig is. De woningen situeren zich echter in zone 1. Bijkomende opmerking: de noodzaak om uitdovende maatregelen te nemen in verband met deze woningen (zie ook p. 4.2. van de toelichtingsnota) wordt niet opgenomen in de verordenende voorschriften en is in tegenstrijd met voorschrift 0.3. Genomen de voorgaande opmerking kunnen deze aanpassingen gebeuren in het afzonderlijk vast te stellen onteigeningsplan.*

- Advies GECORO (1.7.): De GECORO adviseert in deze een volledig sluitend RUP op te maken en ervoor te zorgen dat de toelichtingsnota, de verordenende voorschriften, het overwegende gedeelte van het gemeenteraadsbesluit en het beschikkend gedeelte ervan naadloos op elkaar zijn afgestemd. De noodzaak tot onteigening van deze twee woningen is in de toelichtingsnota niet opgenomen. De GECORO adviseert in deze dat de noodzakelijke aanpassingen gebeuren en dat de tegenstrijdigheden binnen het plan enerzijds en de onvolkomenheden in het gemeenteraadsbesluit anderzijds ondubbelzinnig worden opgeheven.





*1.3.5. De bestemmingsvoorschriften voor de bedrijvenzones laten ondergeschikt aan de lokale ambachtelijke bedrijvigheid een aantal functies toe. Er dient over gewaakt dat deze ondergeschikte functies in relatie staan met de hoofdfunctie; dat met andere woorden er bvb geen aparte kleinhandel los van de ambachtelijke bestemming kan vergund worden. Streefcijfers inzake verhoudingen qua nevenfuncties dienen opgenomen worden in het verordenende deel.*

- Advies GECORO (1.8.): De GECORO stemt hiermee in en adviseert een globale verhouding binnen de zone van 70% ambachtelijk en 30 % andere bestemmingen (b.v. kleinhandel). Op het niveau van het individuele bedrijf kan deze verhouding vanuit realiteitsoogpunt kleiner zijn. Uit het plan is niet af te leiden dat kleinhandel zou zijn toegelaten.De GECORO vindt dat kleinhandel als enige functie (bestemming) niet kan worden toegestaan.

*1.3.6. Het is niet raadzaam om bijkomende procedures in te schrijven die dienen doorlopen vooraleer er een vergunning kan bekomen worden. Dit is hier strikt genomen het geval indien een akkoord van een aanpalende eigenaar wordt gevraagd eer tot op de perceelsgrens kan gebouwd worden.*

- Advies GECORO (1.9.): De GECORO stemt hiermee in alhoewel het niet duidelijk is waar deze bijkomende procedures zijn beschreven.

*1.3.7. De vergunningstoestand voor de 2 zonevreemde (wederrechterlijke?) bedrijven ("handel" en "landbouw") dient uitgeklaard. Is de functie van deze bedrijven regelmatig vergund?*

- Advies GECORO (1.10.): De GECORO gaat hiermee akkoord.

*1.3.8. Het RUP bevat geen aanzet tot interne zonering: welke soorten bedrijven horen waar thuis op het terrein? Bijvoorbeeld: louter utilitaire bedrijven in het midden, bedrijven met een potentiële kwalitatieve uitstraling aan de rand (zichtbaar vanop de Noorderring of spoorweg); bedrijven met waterbehoefte dicht bij het waterbekken,...*

- Advies GECORO (1.11.): Vanuit theoretisch oogpunt kan deze vraagstelling worden onderschreven. De GECORO stelt evenwel dat voor zo'n kleine bedrijvenzone dergelijke zonering niet te ordenen is.

*1.3.9. In de voorschriften wordt geen rekening gehouden met beeldkwaliteit ten opzichte van de randen van het terrein (Noorderring, spoorweg), enkel tov de rooilijn.*

- Advies GECORO (1.12.): De GECORO adviseert om de meerwaarde van het als bijlage gevoegde beeldkwalieitsplan te valoriseren en uitwerking te doen krijgen in de verordenende voorschriften.

*1.3.10. De mogelijke perceelsoppervlaktes van meer dan 5000 m² strijden met het beleidskader van de provincie en is onnodig indien gesteld wordt dat de verkaveling van het terrein oordeelkundig dient te gebeuren zodat geen onbruikbare reststroken worden gecreëerd.*

- Advies GECORO (1.13.): In principe kan akkoord gegaan worden met deze visie. Niettemin is de GECORO van oordeel dat voorliggende plan op de juiste wijze weet om te springen met opnames van meer dan 5.000 m². Ook hier wordt de stelling geponeerd dat restruimten haast niet te vermijden zijn in dergelijk klein bedrijventerrein, zeker wanneer de minister vraagt intern te zoneren.

*1.3.11. Het lijkt aangewezen om voorwaarden op te leggen tegen het samenvoegen van percelen of het gelijktijdig gebruiken van verschillende percelen door één bedrijf.*

- Advies GECORO (1.14.): De inrichtingsvoorschriften van het RUP zijn naar het inzicht van de GECORO van dien aard dat opname van de gehele zone door een te beperkt aantal lokale bedrijven wordt voorkomen. M.a.w. is de vrees van de minister ongegrond.

*1.3.12. Voorwaarden ontbreken in verband met de afstand van stapel- en parkeerplaatsen ten opzichte van het openbaar domein. Dit lijkt aangewezen om te vermijden dat bijvoorbeeld vrachtwagens tot tegen de rooilijn geparkeerd staan.*

- Advies GECORO (1.15.): De GECORO adviseert om inrichtingsvoorschriften die daaraan tegemoet komen in te voegen.

*1.3.13. Bedrijfswoningen zijn te beperken tot 1000 m³.*

- Advies GECORO (1.16.): de GECORO stemt hiermee in.

*1.4. Vormelijke detailopmerkingen:*

*1.4.1. de gele pijl (extra ontsluiting) dient door te lopen tot in zone 3 om conform te zijn met voorschrift 5.2.*

- Advies GECORO (1.17.): Wat hiermee wordt bedoeld is niet helemaal duidelijk voor de GECORO.

*1.4.2. Een ontsluiting van de zone voor waterbuffering dient grafisch voorzien over de beek (alsook tekstueel in het voorschrift voor de beekzone)..*

- Advies GECORO (1.18.): De GECORO stemt hiermee in. De GECORO suggereert inrichtingsvoorschriften op te nemen ten einde de natuurverbindende functie effectief in te vullen (de inrichting van de beekvallei stroomafwaarts t.h.v. de Pothemwijk is een referentie).
  Grafisch is op het bestemmingsplan daartoe wel een strook aangeduid.

*1.5. Algemene conclusie*

*Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV inzake uitbreiding van een lokaal bedrijventerreinen bij een hiertoe geselecteerde kern in het buitengebied mits beperking van de eerste fase tot 5 ha.*
*Het ontwerp RUP geeft voldoende uitvoering aan het GRS.*
*Het wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits beperking van de eerste fase tot 5 ha. Rekening dient gehouden met bovenvermelde opmerkingen.*

- Advies GECORO (1.19.): Gelet op het voorgaande stemt de GECORO in met deze voorwaardelijk gunstige beoordeling. De GECORO bepleit in deze wel een realistisch-pragmatische benadering geënt op de economische realiteit van het (dynamische) hoofddorp Vlamertinge zoals verwoord in het GRS op p. 56 van het richtinggevend gedeelte (zie 1.2.).
  De GECORO dringt aan op een wettigheidstoets van het bijgevoegde onteigeningsplan. Deze wettigheidstoets strekt niet enkel het bezwaar van de minister maar behandelt tevens de problematiek van de te onteigenende woningen in zone 1 (zie 1.7.). Is deze niet gunstig dan wordt door de GECORO hetzij onverwijld een herneming van het RUP geadviseerd, hetzij een uitsluiting van het onteigeningsplan en de onmiddellijke herneming van de procedure tot opmaak van het onteigeningsplan.

**2. Gelet op het besluit van de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen dd. 10 mei 2007.**

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

*2.1. Juridische vormvereisten.*

*N.a.v. het voorontwerp RUP werd door de deputatie reeds opgemerkt dat het deelplan met de bestaande feitelijke en juridische toestand onvoldoende in detail werd uitgewerkt. Zo worden functies en activiteiten, constructies en hun vergunningstoestand onvoldoende beschreven in de tekst en zijn ze cartografisch nauwelijks te achterhalen. Dit is nochtans essentieel teneinde de nieuw beoogde situatie te kunnen vergelijken met de bestaande toestand op het terrein.*





- Advies GECORO (2.1.): De GECORO stelt enerzijds vast dat een categoriëring van bedrijvigheid is opgenomen. Deze is onvoldoende in détail uitgewerkt. Het is niet uit te maken of in gene of ander bedrijf nu al dan niet nevenactiviteit is voorzien en of er al dan niet gewoond wordt. Terecht wordt de opmerking gemaakt dat de vergunningstoestand onvoldoende is beschreven. Opgave van bouwmisdrijven is wenselijk.

*2.2. Overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan West- Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper*

*2.2.1. Lokaal bedrijventerrein.*

*Volgens het GRS Ieper en de hogere structuurplannen (PRS-WV en RSV) is de oppervlakte nieuw te ontwikkelen lokale bedrijventerreinen in het bedrijfsondersteunend hoofddorp beperkt tot maximum 5ha (RSV p.45l, PRS-WV p.151).*
*In de overwegingen het ministerieel goedkeuringsbesluit van het GRS Ieper werd de voorziene oppervlakte van 10ha uit het GRS Ieper ingeperkt tot 5ha binnen de planhorizon.*
*De selectie als bedrijfsondersteunend hoofddorp werd in het PRS-WV bindend gemaakt, wat impliceert dat van deze selectie en de ruimtelijke opties die daarmee gepaard gaan, niet kan afgeweken worden.*
*Volgens het RSV (p.432) en het PRS-WV (p.163) dienen economische activiteiten gebundeld te worden in de economische knooppunten. Het creëren van nieuwe bedrijventerrein van 10ha in een kern van het buitengebied ondermijnt deze doelstelling gezien dergelijk bedrijventerrein in concurrentie zal treden met de nabijgelegen stedelijke gebieden Ieper en Poperinge. Als dusdanig zal dit de rol van vermelde stedelijke gebieden als plaats voor het voeren van een aanbodbeleid aan bedrijventerreinen ondermijnen.*
*Om bovenvermelde redenen is het noodzakelijk de huidig aan te snijden oppervlakte voor bijkomende lokale bedrijventerreinen te Vlamertinge te beperken tot 5 ha (zone 2). Voor de zone 3 'reservezone' dient te worden gegarandeerd dat deze 5 ha reservezone voor bedrijvigheid slechts kan aangesneden worden indien de hogere beleidskaders (RSV en PRS-WV) dit toelaten. Deze randvoorwaarde dient eenduidig in de verordenende voorschriften te worden opgenomen.*
*Dit is mogelijk volgens artikel 39 §1 van het Decreet Ruimtelijke Ordening: "De stedenbouwkundige voorschriften kunnen van die aard zijn dat ze na verloop van tijd in werking treden of dat de inhoud op een bepaald tijdstipt verandert' Het tijdstip waarop de reservezone kan ontwikkeld worden voor bedrijvigheid dient dan gekoppeld te worden aan de herziening of wijziging van de hogere beleidskaders, indien deze de mogelijkheid scheppen voor de ontwikkeling van deze reservezone.*

- Advies GECORO (2.2.): Zie 1.2.. Dat dergelijk bedrijventerrein in omvang 10 ha als concurrentieel moet worden beoordeeld met de regionale bedrijvenzones in Ieper of Poperinge is een ongenuanceerde uitspraak. Bovendien: wanneer komt bijkomend regionaal bedrijventerrein ter beschikking voor het klein stedelijk gebied van Ieper? Er kan niet ontkend worden dat Vlamertinge een hoge economische dynamiek kent. Het toebedelen van dergelijke dynamische kern met slechts 5 ha is arbitrair en miskend de plaatselijke economische realiteit. De geponeerde doelstelling van het GRS was op dat vlak realistischer, m.n. werd gesteld dat de uitbreidingskansen van het bedrijventerrein in Vlamertinge niet mochten worden bezwaard (ook na de planperiode !) door aan b.v. Elverdinge geen bijkomend aanbod toe te kennen. Derhalve werd aan Vlamertinge 10 ha bijkomend bedrijventerrein toegewezen, m.n. 5 ha binnen de planperiode (2007), 5 ha te ontsluiten nadien (zie p. 56 richtinggevend gedeelte). Deze doelstelling wordt in het goedkeuringsbesluit van de minister dd. 2 oktober 2000 niet van goedkeuring onthouden, in tegenstelling wat wordt gesuggereerd in het advies van de BD.

*2.2.2. Kleinhandel op het bedrijventerrein*

*Volgens het PRS-WV kunnen op bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangemerkt geen nieuwe kleinhandelszaken worden opgericht (PRS-WV p.170). In de stedenbouwkundige voorschriften wordt niettemin gesteld dat voor de bestaande kleinhandelzone "nieuwe kleinhandel kan als ondergeschikte functie van de*

*ambachtelijke activiteit (m.n. 40% van de bedrijfsvloeroppervlakte en de verharde buitenoppervlakte). Deze bepaling is in strijd met het PRS WV. De provincie kan enkel akkoord gaan met een vorm van 'tentoonstellingsruimte of een toonzaal' bij een bedrijf. Daarbij is het noodzakelijk dat de tentoongestelde goederen voortkomen uit de activiteit van het bedrijf die aldaar gevestigd is. Het is noodzakelijk dat dit verordenen wordt opgelegd.*

- Advies GECORO (2.3.): Zie ook 1.7. Het uitsluiten van elke vorm van kleinhandel is niet realistisch naar het inzicht van de GECORO. De hierboven gebruikte terminologie stemt bovendien verwarring. Nergens in het plan is sprake van een "bestaande kleinhandelszone". Het is ook niet de intentie van het stadsbestuur, noch de ontwikkelaar om een kleinhandelszone te realiseren. Handel als nevenbestemming in de bestaande bedrijvenzone is in het plan voorwaardelijk toegelaten. De GECORO stemt in met deze voorwaarden. Ook het uitsluiten van elke vorm van kleinhandel in de uitbreidingszone (zone 2) is niet realistisch. De GECORO bepleit in deze een pragmatische invulling, beperkt in oppervlakte en ondergeschikt aan een aanverwante ambachtelijke activiteit.

*2.2.3. Bestaande kleinhandel die voorkomt op bedrijventerreinen dient te worden geëvalueerd met het oog op bestendiging en optimalisatie van de kleinhandelszaken en de aard en inrichting van het bedrijventerrein (PRS-WV p.172). Uit de beschrijving en het plan van de bestaande toestand valt echter niet uit te maken waar de bestaande kleinhandelzaken gesitueerd zijn, of ze vergund zijn en of de uitbreidingsmogelijkheden voor deze zaken niet groter zijn dan louter een 'optimalisatie' zoals het PRS-WV voorschrijft. Het is wenselijk dat dit wordt verduidelijkt en verder wordt uitgewerkt.*

- Advies GECORO (2.4.): Om beter inzicht te verwerven in de bestaande toestand (zie ook 2.1.) kan de GECORO zich akkoord verklaren dat het wenselijk is dat in het licht van het PRS-WV verder onderzoek (inventarisatie) wordt gedaan naar de juiste bestemming van de gebouwen op zone 1, in het bijzonder naar neven- en hoofdactiviteit die als kleinhandel kan worden beschouwd. De GECORO houdt de stelling aan dat het niet de bedoeling is om "kleinhandelszaken s.s." toe te staan op de uitbreidingszone. Er kan enkel sprake zijn van kleinhandel als nevenbestemming en met een beperkte oppervlakte, hetzij relatief, hetzij absoluut (zie 2.2.).

*2.3.Inhoudelijke aandachtspunten*

*2.3.1. De opties in het beeldkwaliteitsplan krijgen hun doorwerking in de verordenende voorschriften van het RUP. De globale stedenbouwkundige opties waarin gestreefd wordt om via dit beeldkwaliteitsplan een kwalitatieve inrichting van de bedrijvenzone na te streven, worden op zich ondersteund. Er dient evenwel opgemerkt dat een kwalitatieve inrichting geen argument kan vormen om af te wijken van beleidsopties in het RSV, het PRS-WV en het GRS Ieper.*

- Advies GECORO (2.5.): De GECORO neemt akte van deze stelling. De vraag stelt zich waar afgeweken wordt van het GRS Ieper.

*2.3.2. De vraag stelt zich of een aandeel van 40% 'ondergeschikte functies' niet zal leiden tot ongewenste ontwikkelingen van niet bedrijfsfuncties. Kan dit percentage niet gecombineerd worden met maximum oppervlakte(n)?. Dit geldt in bijzonder t.a.v. de kleinhandels en woonfuncties.*

- Advies GECORO (2.6.): Wat is ongewenst, wat zijn in deze de risico's. De GECORO onderschrijft in deze de voorwaarden opgenomen in het RUP.

*2.3.3. In de voorschriften wordt de mogelijkheid om "onderlinge gekoppelde gebouwen" te doen ontstaan. Deze optie wordt in het kader van het zuinig ruimtegebruik ondersteund. Er dienen evenwel garanties te worden opgenomen opdat dit voorschrift niet leidt tot het ontstaan van aaneengesloten regionale bedrijvigheid.*

- Advies GECORO (2.7.): De GECORO stelt in deze dat de voorwaarden in 2.2.1. en 2.2.4 samen gelden en uitsluiten dat op systematische wijze "aaneengesloten





regionale bedrijvigheid" ontstaat.

*2.3.4. Er wordt vastgesteld dat in de kolom met toelichting zich niet louter beperken tot elementen met een informatieve waarde. Aspecten zoals maximum percentages voor ondergeschikte functies, de concrete uitwerking van begrippen zoals 'hoogwaardige architectuur', de bepaling 6.1.3 m.b.t. "afstand tot de spoorweg", zijn niet afdwingbaar door de vergunningverlenende overheid indien ze niet in de kolom met stedenbouwkundige voorschriften worden gelokaliseerd.*

- Advies GECORO (2.8.): Zie het gestelde onder punt 1.3.3.

*2.3.5. Als algemene bepaling van de verordenende voorschriften (punt 0.2) wordt verwezen naar een kolom 3 (relatie met het GRS). Dit is niet van toepassing.*

- Advies GECORO (2.9.): De GECORO gaat hiermee akkoord.

*2.4. Besluit*

*Het ontwerp RUP Hoge Akker II is in haar huidige vorm niet voor goedkeuring vatbaar en wordt ongunstig geadviseerd.*

*Het RUP kan pas gunstig beoordeeld worden indien:*

- *de huidig aan te snijden oppervlakte voor bijkomende lokale bedrijventerreinen beperkt wordt tot maximum 5ha en garanderen in de verordenende voorschriften dat de 5ha reservezone slechts kan aangesneden worden voor bedrijvigheid als het hoger beleidskader dit toelaat*
- *De voorschriften inzake nieuwe en bestaande kleinhandel afgestemd worden met de beleidsopties in het PRS-WV.*

*Verder is het wenselijk dat rekening wordt gehouden met de vermelde opmerkingen en aandachtspunten.*

- Advies GECORO (2.10.): De GECORO verwijst naar het gestelde in 1.2. en 2.2. voor wat betreft de maximale oppervlakte van het (gefaseerd) uit te breiden lokaal bedrijventerrein. De GECORO bepleit in deze wel een realistisch-pragmatische benadering geënt op de economische realiteit van het (dynamische) hoofddorp Vlamertinge zoals verwoord in het GRS op p. 56 van het richtinggevend gedeelte. Voor wat betreft de voorschriften inzake kleinhandel adviseert de GECORO rekening te houden met de beleidsopties in het PRS-WV, maar bepleit evenzeer rekening te houden met de complexiteit van de economische wetmatigheden waarmee KMO's worden geconfronteerd.

**3. Gelet op het bezwaarschrift van mevrouw Lena Boeraeve, de heer Geert Clarebout en mevrouw Marleen Clarebout, Hazewinbdestraat 13 - 8908 Ieper.**

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

*3.1. de vaststelling dat het ruimtelijk uitvoeringsplan Hoge Akker II en bijhorend onteigeningsplan niet overeenstemmen met het GRS Ieper richtinggevend gedeelte gewenste ruimtelijke structuur van Vlamertinge kaartnummer 4.*
*In het richtinggevend gedeelte werd voorgesteld de gewenste ambachtelijke zone gefaseerd aan te snijden 2 maal 5 ha gesitueerd oostwaarts van de bestaande KMO, tussen de N38, de spoorweg en de beekvallei 'Vuile Beek'.*
*Nu stellen we vast dat het terrein aanpalend aan de bestaande ambachtelijke zone, de Hoge akkerweg, de spoorweg en de N38 volledig wordt ingenomen ± 13 ha wei- en zaailanden. Bovendien worden er andere bestemmingen voorzien zoals wandelpaden, bomenrijen, speelplein, waterbuffers, enz.*
*Er wordt gevraagd om uitgebreid en gemotiveerd de uitzonderingsgronden te mogen ontvangen voor de afwijkingen die zij vaststellen in het ter inzage liggende RUP II Hoge Akker + onteigeningsplan, in tegenstelling met het GRS plan Ieper richtinggevend gedeelte gewenste ruimtelijke structuur van Vlamertinge*

*kaartnummer nr. 4.*
*In hoger vermeld plan was 2 maal 5 ha bestemd voor de ambachtelijke zone en deze gefaseerd aan te snijden, de overige ± 3 ha bleven bestemd voor de landbouw.*

- Advies GECORO (3.1.): De minister oordeelt in zijn advies dat het voorliggende plan in overeenstemming is met het GRS voorzover slechts 5 ha worden aangesneden. De aansnijding van 5 ha bijkomend lokaal bedrijventerrein wordt door de minister niet aanvaard (zie 1.1. en 1.2.).
  In het GRS, zoals bezwaarschriftindiener stelt, is sprake van 5 + 5 ha lokaal bedrijventerrein. De niet op te nemen resterende 3 ha blijft in deze context agrarisch gebied. In het GRS zijn daarover evenwel geen specifieke uitspraken geformuleerd. Dat ± 3 ha integraal als waterbuffer dient te worden bestemd, is naar het inzicht van de GECORO op zich niet nodig en dus overgedimensioneerd. De zone blijft een (geïsoleerd) restgebied. Er bestaat geen bezwaar dat de inrichtingsvoorschriften worden herbekeken en in de mate van het mogelijke worden afgestemd op een dubbel gebruik in relatie tot de landbouwvoering en dus minder worden afgestemd op de noden geformuleerd vanuit de bedrijvenzone (wonen, sociale functie). Een "verdronken" graasweide is eventueel een optie. Het is eveneens aan te raden dat de steeds terugkerende overstromingsproblematiek, o.a. gekoppeld aan het hoge debiet op de Vuilebeek, in ogenschouw te nemen.

*3.2. Wat de twee huizen betreft: sectie C nr. 53 E 2 en sectie C nr. 53 H 2.*
*Deze werden ingevolge RUP I Hoge Akker zonevreemd ingekleurd (industriegebied) en nu toegevoegd aan RUP II om te onteigenen, waarom nu?*

- Advies GECORO (3.2.): Zonder enige uitspraak te doen over de juridische procedurele context (zie verder, zie ook 1.7.) lijkt het evident dat wanneer de uitbreiding van een bedrijvenzone t.h.v. de voorgevel van voornoemde woningen realiteit wordt, door de initiatiefnemer en het lokale bestuur wordt nagegaan of de toekomstige hinder voor de naburige woningen, i.c. huisnummer 2 en 4 wel dragelijk blijft. Klaarblijkelijk wordt geoordeeld, alhoewel dit niet in de motiveringsnota is opgenomen, dat de visuele en andere hinder voldoende groot zal zijn die een onteigening rechtvaardigen. Het betreft bovendien bescheiden woningen op een relatief klein perceel.
  De GECORO wijst erop dat betrokken bezwaarschriftindiener geen belanghebbende is inzake de voorgenomen onteigening van de twee woningen.

**4. Gelet op het bezwaarschrift van Infrabel, ing. L. Martens, Zone Noordwest, Koningin Maria-Hendrikaplein 2 - 900 GENT.**

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

*4.1. Het kadert in de strategie van Infrabel als infrastructuurbeheerder van de Belgische Spoorwegen, om het aantal overwegen zoveel mogelijk te beperken of op zijn minst de veiligheid te verhogen. De overweg nr. 94 in de Hoge Akkerweg heeft als enig doel ontsluiting te geven aan de twee woningen (nrs. 2 en 3) die zich ten zuiden van de spoorweg bevinden. Uit het momenteel voorliggende voorstel van RUP blijkt dat deze twee woningen onteigend zullen worden. Hierdoor valt de noodzaak van deze overweg weg en wenst Infrabel, over te gaan tot de sluiting van deze overweg. Daar de verkeersontsluiting van de industriezone volledig gericht is naar de Noorderring, ook in de nieuw te ontwikkelen zone, is deze overweg ook naar de toekomst overbodig. Het eventueel fietsverkeer dat hier passeert (als sluipverkeer) kan gebruik maken van overweg 96 in de H. Verrieststraat, op een 730 m van overweg 94.Bij een verlenging naar de A. Porreyestraat is, met de huidige breedte van de weg en voornamelijk het lengteprofiel ervan, zeker geen zwaar verkeer mogelijk (dus ook niet voor hulpdiensten). Dit kan enkel aanleiding geven tot sluip- en stilstaand verkeer op de overweg met alle risico's vandien.*
*Wij verzoeken U dan ook het RUP zo te wijzigen dat de afschaffing van de overweg hierin opgenomen wordt.*



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

- Advies GECORO (4.1): De GECORO gaat akkoord dat alles in het werk moet worden gesteld om de veiligheid, ook ter hoogte van spoorwegoversteken te verbeteren. Maar een verbetering tot stand brengen door systematische afschaffing van dergelijke infrastructuur is niet het inzicht van de GECORO. In elk geval bepleit de GECORO de instandhouding van de eventueel veiliger te maken overweg voor ten minste fietsen en voetgangers en een afschaffing voor het gemotoriseerde verkeer pas tot stand te brengen wanneer de bedoelde woningen niet effectief meer zijn bewoond.

**5. Gelet op het bezwaarschrift van cva Aluproco, de heer Luc Renson - A. Porreyestraat 6 - 8908 Ieper;**
Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

*5.1. In het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan staat dat de uitbreiding van de bestaande zone bestemd is voor lokale ambachtelijke bedrijvigheid. De maximale terreinoppervlakte van de bedrijven binnen de nieuwe zone bedraagt 3600 m² met die uitzonderingsregel dat maximaal ¼ van de netto verkoopbare grondoppervlakte van de zone kan ingenomen worden door bedrijven met een lokaal bereik, maar met een grotere grondbehoefte. De totale terreinoppervlakte voor dergelijke bedrijven bedraagt maximaal 7200 ²m per bedrijf.*

*Het terrein waar NV Kestelyn zijn internationale activiteit uitoefent, heeft een grondoppervlakte van 10.000 m² met een maximaal bebouwde oppervlakte van 4.115 m².*
*Ons bedrijf kent jaar na jaar een forse groei met tientallen procenten, waardoor binnen afzienbare tijd plaatsgebrek dreigt. De uitbreiding van het huidige bedrijventerrein zou het voor ons bedrijf mogelijk maken om het bestaande pand uit te breiden. In deze context is het voor ons bedrijf dus uitermate belangrijk dat de beperkende bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zoals in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen, niet van toepassing zijn op NV Kestelyn.*

- Advies GECORO (5.1.): De GECORO neemt kennis van de sterke dynamiek van het bedrijf die zich, gelet op het product, productieproces en stockage, vertaald in bijkomend ruimte beslag. Een lokaal bedrijventerrein richt zich op relatief kleine lokale bedrijven en zijn per definitie, en daar kan blijkbaar niet worden van afgeweken (zie adviezen minister en BD) beperkt in oppervlakte (tot 2007 + 5 ha, elk bijkomend aanbod moet passen binnen het hogere beleidskader, i.c. PRS-WV). Wanneer het lokaal bedrijventerrein slecht met 5 ha kan uitbreiden is het logisch dat ook de gevestigde bedrijven slechts beperkt kunnen uitbreiden. De GECORO vindt de genomen optie van 3.600 m² terreinoppervlakte (+ de voorwaardelijke uitbreidingsmogelijkheden) een Verdedigbare keuze, in het licht van het gegeven dat een belangrijk aantal lokale bedrijven zich moten kunnen vestigen op de beperkte oppervlakte van 5 ha (bruto). In deze context verwerpt de GECORO het bezwaar van CVA Aluproco. De GECORO pleit wel voor meer duidelijkheid betreffende bedrijven die zijn gelegen in zone één en wensen uit te breiden in zone 2. Kan een bestaand bedrijf, > 3.600m² met met nog eens 3.600m² uitbreiden of is het hoe dan ook beperkt tot max. 7.200m²?
  Hierbij is niet gezegd dat een bedrijf dat aanvankelijk een lokaal belang had en die m.b.t. een aantal activiteiten uitgroeit tot een bovenlokaal bedrijf zomaar moet, laat staan kan verhuizen. Dit zou enkel delokalisatie in de hand werken wat uiteraard vanuit economisch oogpunt niet wenselijk is (cfr. art. 4 van het decreet).

**6. Gelet op het bezwaarschrift van mevrouw Carine Pareyn, Hoe Akkerweg 2 - 8908 Ieper.**
Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat en geëvalueerd:

*De eigendom van bezwaarindiener, woning Hoge Akkerweg 2, kadastraal gekend als sectie C, nummer 53H2, met een totale oppervlakte van 380 m² is opgenomen in het onteigeningsplan.*

*Er wordt verzet geuit tegen de voorgenomen onteigening met volgende argumentatie.*

*6.1. Na mijn echtscheiding heb ik moeten 'vechten' om deze woning te kunnen behouden. Deze heeft voor mij, en mijn kinderen, dan ook een grote emotionele waarde;*

- Advies GECORO (6.1): De GECORO heeft begrip voor de gehechtheid van betrokkene aan haar woning.

*6.2. Het is trouwens op advies van Dhr Burgemeester dat ik mijn woning heb heringekocht en er nadien nogmaals voor zo'n anderhalf miljoen Belgische franken in heb geïnvesteerd. Uiteraard steeds in de veronderstelling dat ik hier zou kunnen blijven wonen. Voor deze investeringen werden mij trouwens steeds de nodige vergunningen afgeleverd (zie ook verder);*

- Advies GECORO (6.2.):
  Het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning, ook voor belangrijke renovaties, belet niet dat een woning daarna kan worden onteigend. Als er wordt onteigend voor openbaar nut, wordt steeds een billijke vergoeding betaald aan de onteigende. Daarbij wordt uiteraard rekening gehouden met de intrinsieke waarde van de woning. Als daar in het recente verleden aantoonbare verbeteringswerken aan gebeurden, worden die uiteraard vergoed.

*6.3. Door het College van Burgemeester en Schepenen werd op 10 mei 1984 een bouwvergunning verleend voor de volledige verbouwing + een deel nieuwbouw van de woning. De uitvoering van deze bouwvergunning hield logischerwijze een serieuze fmanciële bijdrage in;*
*Bovendien werd heel recent nog door het College van Burgemeester en Schepenen op 21 juni 2004 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het creëren van een bijkomende raamopening. Waarom werd me toen niet meegedeeld dat mijn woning op termijn in een onteigeningsplan zou opgenomen worden?*

- Advies GECORO (6.3): Het gewestplan Ieper-Poperinge dateert van 14 augustus 1979 en bestemt de gronden waar de woningen zijn gelegen aan de hand van een bijzonder planologisch voorschrift als reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding. Zolang niet een structuurschets is goedgekeurd waaruit een werkelijke behoefte aan uitbreiding blijkt voor een bestaand industriëel of aanbachtelijk bedrijf, mogen in betrokken gebied slechts werken en handelingen worden uitgevoerd die in overeenstemming zijn met de grondkleur, i.c. agrarisch gebied. M.a.w. werd destijds conform de regelgeving een vergunning afgeleverd voor de renovatie van een zonevreemde woning.
  De bijkomende raamopening werd als klein werk vergund. De betreffende woningen liggen buiten de perimeter van het BPA Bedrijvenzone Hoge Akkerweg (MB 9 maart 1992). De agrarische bestemming blijft tot op vandaag gelden. Inderdaad was op 21 juni 2004 het GRS reeds goedgekeurd die over deze zone een uitspraak doet. Het GRS bakent evenwel geen zones af, noch doet ze uitspraken over onteigeningen van welbepaalde onroerende goederen. Bij opmaak van voorliggend RUP is voor de eerste keer sprake van onteigening. Zonder enige uitspraak te doen over de juridische procedurele context (zie verder, zie ook 1.7. omtrent zoneaanduiding) lijkt het evident dat wanneer de uitbreiding van een bedrijvenzone t.h.v. de voorgevel van voornoemde woningen realiteit wordt, door de initiatiefnemer en het lokale bestuur wordt nagegaan of de toekomstige hinder voor de naburige woningen, i.c. huisnummer 2 en 4 wel dragelijk blijft. Klaarblijkelijk wordt geoordeeld, alhoewel dit niet in de motiveringsnota is opgenomen, dat de visuele en andere hinder voldoende groot zal zijn die een onteigening rechtvaardigen.
  De GECORO heeft geen kennis van het feit of dat met betrokkenen hieromtrent een overleg heeft plaatsgevonden.

*6.4. Onderzoek leert mij dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ieper is goedgekeurd in het jaar 2000. De uitbreiding van de lokale bedrijvenzone Hoge Akker is een uitvoering van dat structuurplan. Er is echter géén sprake dat de 2 woningen Hoge Akkerweg 2 en 4 onteigend zouden worden!*





- Advies GECORO (6.4.): Zie 6.3., inderdaad is het niet noodzakelijk dat in een GRS uitspraken worden gedaan over welbepaalde percelen of panden.

*6.5. Tevens vraag ik me ook af wat de meerwaarde betekent van de voorgenomen onteigening van deze twee volledige vergunde woningen. De woningen liggen volledig afgeschermd van de bestaande bedrijvenzone. Ze zijn driehoekig geïsoleerd van de bedrijvenzone door de spoorweg, de Hoge Akkerweg en de asfaltweg van het bedrijf Verhulst. Ze zijn aldus niet van nut voor de uitbreiding van het bedrijventerrein;*

- Advies GECORO (6.5): De GECORO gaat akkoord dat betreffende woningen een zeer beperkt ruimtebeslag hebben en voor wat betreft hun perceelsgrootte van ondergeschikt belang zijn voor de ontwikkeling van de lokale bedrijven zone. Heden zijn ze excentrisch gelegen t.o.v. de bestaande zone. De onteigening van betrokken woningen is, naar het inzicht van de GECORO, in de eerste plaats ingegeven vanuit het zorgvuldigheidsbeginsel om hinder te voorkomen. Visuele hinder aan de voorzijde (bouwhoogte tot 12 m!), mogelijke geurhinder (windrichting !) en lawaai op termijn, mocht dit nu nog niet het geval zijn.

*6.6. De Gemeenteraad stelt dat uitdovende maatregelen t.a.v. deze twee woningen moeten genomen worden. Waarom? Wat is de motivering hiertoe?*

- Advies GECORO (6.6.): Bezwaarschriftindiener verwijst naar het gestelde op p. 21 van de motiveringsnota. De uitwerking van deze uitdovende maatregel is enerzijds vervat in de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige bepalingen van het RUP en anderzijds in het juridische instrument van het onteigeningsplan.
  Het is een goed principe om niet te bruskeren en in overleg met betrokken eigenaars/bewoners een traject af te spreken omtrent het verlaten van de woonplek in functie van het zich ontwikkelende lokale bedrijven terrein. De GECORO bepleit dat een grote mate van keuzevrijheid moet worden gelaten aan eigenaar/bewoner over het ogenblik van verlaten van de woning.
  De onteigende moet beseffen dat hoe dan ook een waardevermindering van het goed zal optreden zodra de uitbreiding (juridische) realiteit is. De overheid en de onteigende instantie willen met dit onteigeningsplan garantie bieden tot correcte compensatie. De GECORO bepleit de minnelijke totstandkoming van deze compensatie.

*6.7. Moet de afweging niet gedaan worden tussen de meerwaarde voor de bestaande lokale bedrijvenzone als deze wordt uitgebreid met 800m² en het verlies van twee volledig vergunde woningen?*
*Ik moet voor deze woning nog 11 jaar mijn hypothecaire lening afbetalen. Als deze nu onteigend wordt, hoe moet ik dan ooit een andere woning verwerven?*

- Advies GECORO (6.7.): Zie ook 6.5. en 6.6.. De GECORO is van mening dat dergelijke voor de betrokkene pijnlijke situatie billijk moet worden vergoed en dat terdege met de kosten van herhuisvesting moet worden rekening gehouden (met verrekening van de lopende lening).

*6.8. Aan de Gecoro vraag ik dan ook uitdrukkelijk om het ingebrachte bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren en te adviseren aan de Gemeenteraad om de voorgenomen onteigening van deze 2 volledig vergunde woningen uit het onteigeningsplan te halen.*

- Advies GECORO 6.8.): Om voornoemde reden is de GECORO van mening dat de onteigening in de gegeven omstandigheden een opportuniteit is en het geëigende instrument om schade te compenseren. Temeer noch het stadsbestuur van Ieper, noch de initiatiefnemer (WVI) nu kunnen inschatten welke bedrijven zich in de onmiddellijke omgeving van de woningen zullen vestigen. De GECORO vraagt wel om de communicatie m.b.t. de onteigening goed te verzorgen en te streven naar een minnelijke regeling.

**7. Gelet op het bezwaarschrift van Raadsman Pieter Van Assche, in naam van mevrouw Lena Boerave, mevrouw Marleen Clarebout en de heer Geert Clarebout, Hazewindestraat 13 - 8908 Ieper. Het bezwaarschrift werd tegen ontvangstbewijs afgegeven door meester Jean-Pierre Duyck, Diksmuidsestraat 67 - 8900 Ieper.**
Overwegende dat voornoemd bezwaarschrift als volgt kan worden gesystematiseerd, samengevat, geëvalueerd en becommentarieerd rekening houdend met de bijkomende gegevens bekomen naar aanleiding van de hoorzitting:

*7.1. Ontvankelijkheid en belang*
*De bezwaarindieners baten te Vlamertinge een landbouw- en ambachtelijk bedrijf uit, gespecialiseerd in de teelt en verwerking van hop. Eerst en vooral is de bedrijfszetel van de familie Clarebout gelegen nabij de gronden, die deel uitmaken van het gecontesteerde GRUP Hoge Akker II, net buiten de grenzen van de Noorderring van Ieper, waar eerste en tweede bezwaarindiener hun domicilie hebben.*
*Daarenboven zijn de bezwaarindieners samen eigenaar van 98,97 % van de te onteigenen gronden (126.109 m² van de 127.422 m²). Deze gronden omvatten voornamelijk het centrale hopveld van de familie Clarebout, (perceel nr. 77B), benevens een aantal akkerlanden en weilanden.*
*Bezwaarindieners hebben dus onmiskenbaar het rechtens vereiste belang om bezwaar in te dienen tegen het GRUP Hoge Akker II.*

- Advies GECORO (7.1.): De GECORO stelt dat betrokken bezwaarschriftindiener het vereiste belang heeft om bezwaar in te dienen. De GECORO neemt akte van de vernoemde gegevens.

*7.2. Formele bezwaren*

*7.2.1. De eigendomssituatie in de onteigeningstabel is foutief.*
*De onteigeningstabel, zoals gevoegd in het GRUP Hoge Akker II, is wat betreft de verschillende eigendommen van de familie Clarebout geheel foutief.*
*De volgnummers 4-9 uit het onteigeningsplan gaan uit van een volle eigendom van de respectievelijke bezwaarindieners. Zulks is manifest onjuist. De bezwaarindieners zijn (behoudens het perceel met volgnummer 3, kadastraal gekend als sectie C 13 8D) steeds gezamenlijk eigenaar volgens de volgende verdeelsleutel:*

- *Lena Boeraeve bezit de volle eigendom over de helft van de voornoemde percelen én het vruchtgebruik over de overige helft;*
- *De kinderen Marleen en Geert Clarebout hebben elk één vierde van de betrokken percelen in bloot- eigendom.*

- Advies GECORO (7.2.): De GECORO adviseert om een correcte eigendomstabel op te maken.

*7.2.2. De bestaande toestand wordt in de plannen verkeerd weergegeven.*

*Het plan waarop de bestaande toestand wordt weergegeven, is manifest in strijd met de realiteit.*
*Het plan geeft aan dat de te onteigenen percelen van bezwaarindieners, behoudens de hopplantage (perceel 77B) uitsluitend uit weilanden zouden bestaan.*
*Nochtans geeft de onteigeningstabel een geheel andere invulling dan de inkleuring op de plannen, meer bepaald bij 'de aard van het goed'. Hierin worden alle percelen van bezwaarindieners (m.u.v. 77D) terecht omschreven als bouwland/akkerland.*
*Eén en ander is niet onbelangrijk, nu de bezwaarindieners reeds in 1999 (bezwaarschrift GRSP) hebben aangegeven de voornoemde percelen binnen afzienbare tijd te willen gebruiken voor de uitbreiding van de hopplantage.*

- Advies GECORO (7.3.): De GECORO adviseert om de correcte bestaande toestand op te geven, voor zover deze bestaande toestand een niet uitermate tijdelijk karakter heeft.

*7.2.3. Besluit formele bezwaren.*





*De relevantie van deze formele argumenten is bijzonder groot, nu de betrokken percelen, met volgnummer 3 tot en met 9 van het onteigeningsplan samen het voornaamste deel uitmaken van de hopkwekerij van de familie Clarebout.*
*Deze manifeste fouten in de uiteenzetting van de eigendomssituatie respectievelijk de actuele cultivering op de percelen, bewijzen dat onmogelijk rekening kan gehouden zijn met de bestaande toestand, laat staan de bestaanbaarheid van de actuele bedrijvigheid van de familie Clarebout met het ontwerp van het GRUP Hoge Akker II,*
*Ook met de bestaanbaarheid van het bedrijf van de familie Clarebout in de planmatige ontwikkelingsfase van het terrein is geen rekening gehouden.*
*Het ontwerp-GRUP gaat derhalve, zonder enige vorm van motivering, voorbij aan alternatieve stappenplannen, die de doelstelling van het GRUP behouden, terwijl het landbouw- en ambachtelijk bedrijf van de familie Clarebout kan voortbestaan.*

- Advies GECORO (7.4.): De GECORO neemt akte van deze stelling van de bezwaarschriftindiener.

*7.3.Inhoudelijke bezwaren*

*7.3.1. Voorafgaand - rechtmatige verwachtingen van de familie Clarebout binnen de bestaande planologische initiatieven.*

*Algemene situering van de percelen van de familie Clarebout.*
*De omgeving van Vlamertinge wordt gekenmerkt door een quasi homogeen agrarisch gebied. Met uitzondering van de dorpskern (woonzone) werd enkel ten zuiden van de dorpskern een industriezone vastgelegd bij BPA "Bedrijvenzone Hoge Akkerweg, oorspronkelijk bedoeld om de ontwikkeling en groei van het betonbedrijf Valcke mogelijk te maken.*
*Het betrokken gebied, gesitueerd aan de zuidelijke rand van de dorpskern, ligt tussen de Noorderring én de spoorlijn Poperinge-Ieper.*
*Aan de westelijke zijde (industriezone) ligt het bedrijf Valcke (oorspronkelijke BPA).*
*De oostelijke zijde (agrarische zone) is exclusief eigendom van de familie Clarebout, die de betrokken percelen van oudsher exploiteert in functie van hun ambachtelijk- en landbouwbedrijf.*
*Teneinde een 'buffer' te creëren tussen de zone van milieubelastende industrie én de agrarische zone, werd voorzien in een reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding.*

- Advies GECORO (7.5.):Dat het bijzonder planologisch voorschrift "reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding" op te vatten is als een buffer is manifest onjuist. Dergelijke gebieden kunnen worden bestemd voor uitbreiding van industriële en ambachtelijke bedrijven gevestigd op de terreinen die er onmiddellijk aan palen en voorzover het bedrijf eigenaar is van de gronden.Er stellen zich dus twee problemen. De firma Valcke paalt niet onmiddellijk aan deze gronden en kan er derhalve niet op uitbreiden. Ze is bovendien geen eigenaar. Ten tweede paalt het erf van de familie Clarebout en voor zover daar al sprake zou kunnen zijn van ambachtelijke activiteit, evenmin aan deze zone. De eigendomstitel beruste deels bij de familie. M.a.w. noch de firma Valcke, noch de activiteiten van de familie Clarebout kwamen in aanmerking om uitbreiding te nemen op de zone overeenkomstig de inrichtingsvoorschriften van het gewestplan. In 1992 werd daarom een planingsinitiatief genomen om de zone grotendeels te ontsluiten voor ambachtelijke bedijven.

*Bedrijfsactiviteiten van de familie Clarebout*

*Wijlen Julien Clarebout en zijn echtgenote Lena Boeraeve werden in hun bedrijf opgevolgd door Geert Clarebout. Het bedrijf bestond oorspronkelijk uit een klassieke landbouwexploitatie en beschikt over een milieuvergunning van 103 zeugen en 817 mestvarkens. Echter in de loop van de jaren '90 heeft het bedrijf zich toegespitst op een zeer gespecialiseerde niche: de hopteelt en hopverwerking. Het bedrijf groeide dan ook uit van een klassiek landbouwbedrijf naar een meer ambachtelijk bedrijf', dat behoudens de productie tevens zelf instaat voor de verwerking en transport van de hopproducten, die rechtstreeks aan de Belgische brouwerijen worden geleverd.*
*Het bedrijf heeft een afzetmarkt in binnen- en buitenland.*
*Daarnaast werd de milieuvergunning gewijzigd naar een beperktere veeteeltactiviteit*

*van zoogkoeien en mestvee voor 160 stuks. Gezien de decretale bepalingen, dient het bedrijf derhalve over een voldoende hoeveelheid gronden te beschikken om de mestproductie af te zetten, zoniet dient te worden gevreesd voor verlies of daling van het vergunde aantal dieren.*
*Het leidt geen twijfel dat deze omschakeling gepaard ging met forse investeringen in specifieke hopsoorten, bedradingen van de plantages (voornamelijk perceel 77B), machines voor oogsten van de hop en tevens voor de verwerking ervan. Het bedrijf investeerde als pionier in België in een hoppelleteringsinstallatie. Het bedrijf is vergund als bereider van gepelleteerde hop.*
*De grootste hopplantage bevindt zich op het voormelde perceel 77B (ruim 6 ha groot). De hopplantage vereist een gebundelde en geconcentreerde exploitatie; dit niet alleen voor de bedrading, maar tevens voor het vermijden van windschade. Daarenboven is het betrokken perceel ten zeerste geschikt, nu het aan de ene zijde afgeschermd wordt door het bestaande bedrijventerrein (hetgeen de windschade aanzienlijk verminderd ten opzichte van een open veld) én het ten de ideale afwatering- en hellingsgraad bevat richting Vuilebeek.*
*Als randactiviteit dient tevens te worden vermeld, dat de hopplanten ook worden verwerkt als decoratie- en sierstukken.*

- Advies GECORO (7.6.): De GECORO neemt hiervan kennis.

*<u>Rechtmatige verwachtingen ingevolge planologische initiatieven.</u>*
*De familie Clarebout kon op planologisch vlak dan ook rechtmatig vertrouwen op de bestaanbaarheid van de exploitatie van de hopplantage op de betrokken percelen en dit om volgende redenen:*

- *De eigendommen van de familie Clarebout werden expliciet uit het BPA Hoge Akker en de reservezone gehouden;*
- *De reservezone voorzag een mogelijkheid van uitbreiding van het bedrijventerrein op korte en middellange termijn, met behoud van de activiteiten van de familie Clarebout;*
- *De hopplantage zelf sloot perfect aan bij de doelstelling van de aanpalende reservezone (met agrarische grondkleur in het gewestplan), nu de hopplantage zelf een combinatie vormt van landbouwactiviteit (het telen van de hop in de landbouwzone) enerzijds en ambachtelijke activiteit (machinale verwerking van de hopplanten in de nabij gelegen bedrijfszetel) anderzijds.*

*De familie Clarebout, gesteund op de planologische initiatieven van de lokale overheden, investeerde dan ook fors in de uitbouw van haar bedrijf gespecialiseerd in een inmiddels bijzonder gegeerd hopsoort.*

*Rekening houdend met de verschillende planologische initiatieven van de lokale en hogere overheden, én met de aard en omvang, temeer de uitstraling van deze ambachtelijke/landbouwbedrijvigheid, mocht van de familie Clarebout ervan uit gaan, dat de hopplantage en aanverwante activiteiten perfect verenigbaar was met de initiatieven die genomen werden en nog te nemen waren.*

- Advies GECORO (7.7.): Het is naar het inzicht van de GECORO een verkeerde opvatting dat de grondgebonden hoppeteelt een ambachtelijke activiteit is of er bij aanleunt. Tot nader orde is dit een pure agrarische activiteit die plaats vindt in het agrarische gebied, zoals aangegeven op het gewestplan. Dat bewerkingen van de hoppe(plant) zoals conserveren, pelleteren, verpakken, decoreren,… specifieke handelingen vereist en dat deze plaatsvinden op het erf doet geen afbreuk aan het agrarische karakter ervan.
  Tot op heden zijn de hopplantage en aanverwante activiteiten perfect verenigbaar met de bestemmingen op het gewestplan.
  Er is een grote planologische verdraagzaamheid t.a.v. de bestemming op het BPA "bedrijvenzone Hoge Akkerweg".

*7.3.2. Het GRUP Hoge Akker II gaat voorbij aan de bestaande situatie en/of actuele exploitatie*

*7.3.2.1. Specifieke situering naar aanleiding van het GRUP*



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

*Aansluitend bij het onderdeel van huidig bezwaar, waarin de actuele ambachtelijke bedrijvigheid van de familie Clarebout wordt weergegeven, dient te worden vastgesteld dat het GRUP Hoge Akker II volledig voorbij gaat aan de actuele bedrijvigheid op de betrokken terreinen, meer bepaald het hopveld van ruim 6 hectare.*
*De hopplantage is immers niet te beschouwen als een landbouwactiviteit alleen, maar kan niet los gezien worden van de ambachtelijke bedrijvigheid die zij met zich meebrengt. Derhalve maken de betrokken gronden (minstens hopplantage) deel uit van een lokaal ambachtelijk bedrijf, nauw aansluitend bij de bedrijfszetel, aan de overzijde van de Noorderring.*
*Het GRUP noch de motiveringsnota houden rekening met deze actuele bedrijvigheid, die niet te catalogeren is als een landbouwbedrijf; maar als een combinatie dient te worden beschouwd van een landbouw- en ambachtelijke bedrijvigheid.*
*Alleen in het 'plan van de bestaande toestand', wordt perceel 77B ingekleurd als hopplantage, doch verder wordt geen enkele verwijzing gegeven naar het ambachtelijk karakter van de nabijgelegen bedrijfszetel, die de herlokalisatie van het bedrijf en haar gronden de facto bijzonder moeilijk maakt, zeker op korte termijn.*

- Advies GECORO (7.8.): De GECORO stelt dat hoppeteelt een agrarische activiteit is en economisch behoort tot de primaire sector. Het is evenwel wenselijk om de motiveringsnota aan te vullen met een beschrijving van het proces van hoppeteelt en –verwerking. Als de verwerkende activiteit op het erf een dermate groei kent (te meten a.h.v. de omzet) en zich hoofdzakelijk richt op de verwerking van niet-eigen geteelte hop, bestaat uiteraard geen bezwaar op herlokalisatie van de verwerking op een lokaal bedrijventerrein. De herlokalisatie van de gespecialiseerde teelt op een andere akker moet worden bekeken in het kader van de onderhandelingen betreffende de modaliteiten van onteigening en (gefaseerde, eventueel gedeeltelijke ontmanteling) van de plantage (zie verder).

*7.3.2.2. Doelstelling GRUP.*
*Conform de stedenbouwkundige voorschriften (2.1. bestemmingsvoorschriften) heeft het GRUP Hoge Akker II tot doel een uitbreiding te vormen van de bestaande zone: Ze (de zone) is bestemd voor lokale ambachtelijke bedrijvigheid.*
*De activiteiten van de familie Clarebout sluiten, zoals hierboven aangetoond dan ook aan bij het doel van het GRUP van de ambachtelijke bedrijvigheid.*
*De hopplantage is onderdeel van een ambachtelijke bedrijvigheid, zodat zij op zich reeds voldoet aan de doelstelling van het GRUP. Er wordt dan ook niet gemotiveerd in het GRUP, waarom de bestaande activiteit niet zou kunnen worden behouden, of minstens, waarom de bestaande activiteit niet zou kunnen worden geïntegreerd in het te ontwikkelen GRUP (zie verder).*

- Advies GECORO (7.9.): Zie 7.7. en 7.8.. Dat bezwaarschrift indiener aanstuurt op het behoud van zijn hoppeplantage is vanuit zijn invalshoek begripbaar, anderzijds zijn er uitspraken in het GRS die ervoor pleiten dat het lokale bedrijventerrein met 10 ha uitbreidt aansluitend op het bestaande bedrijventerrein. Deze keuze werd in het kader van de opmaak van het GRS gemaakt.

*7.3.3. Het GRUP gaat voorbij aan de mogelijkheid om de hopplantage te integreren in haar doelstelling.*

*7.3.3.1.De gefaseerde doorvoering van een GRUP wordt niet overwogen.*
*Nog los van de voorgaande opmerkingen, dat de hopplantage perfect aansluit bij de beoogde doelstelling, dient tevens te worden opgemerkt dat het GRUP op geen enkel vlak een inspanning levert om (al dan niet in overleg met de familie Clarebout) na te gaan of de huidige hopplantage kan worden geïntegreerd in de planologie...*

*De motiveringsnota bij het GRUP Hoge Akker II stelt een nieuwe visie te zullen ontwikkelen binnen de volgende krijtlijnen:*

- *In de eerste planningsfase wordt een aansnijding van maximaal 5 hectare beoogd.*

- *Later moet "rekening gehouden worden" met de optie uit het GRS om ook de verdere ontwikkeling van lokale bedrijvigheid (tot 10 ha) op deze locatie op te vangen.*
- *Tot slot blijft in de omgeving én restruimte een bijkomend programma mogelijk dat voorziet in landbouw, groen, uitbreidingsreserve lokale bedrijvigheid,...*

*Derhalve blijkt uit de motiveringsnota bij het GRUP dat de dringende behoefte naar lokale bedrijvigheid in een eerste fase wordt beperkt tot 5 hectare en pas later (eventueel) verder wordt ontwikkeld tot (maximaal) 10 hectare, wanneer de behoefte daartoe zou bestaan...*

*Daarenboven geeft de behoeftestudie aan dat binnen de vrij ruim genomen perimeters er in die eerste 10 jarige fase slechts behoefte is aan een uitbreiding van bedrijventerreinen tussen de 2,4 en 6,4 hectare.*

*Derhalve zou de eerste fase van de onteigening zich kunnen beperken tot de weilanden, akkers en te onteigenen percelen buiten het bestaande hopveld (nr. 77B).*

*De fasering (punt 3.3. uit de motiveringsnota) geeft een drietal verschillende scenario's, die echter telkens uitgaan van een volledige inrichting van de zone, met echter een gefaseerde uitgifte.*

*Er is echter geen enkele verantwoording of verduidelijking waarom niet met een gedeeltelijke, of gefaseerde inrichting zou kunnen gewerkt worden, waarbij het hopveld maximaal wordt gevrijwaard, minstens waarbij aan de familie Clarebout de mogelijkheid wordt geboden om het hopveld (minstens tijdelijk) te behouden, teneinde de gedane investeringen te laten renderen én in tussentijd te zoeken naar alternatieven.*

- Advies GECORO (7.10.): De GECORO verwijst in deze naar zowel het advies van de minister (zie 1.1. en 1.2.) als naar het advies van de BD (2.2.), waarin wordt geponeerd dat slechts sprake kan zijn van een uitbreiding van 5 ha en dat derhalve de tweede 5 ha (2° fase) niet kan worden ontwikkeld zolang de beleidskaders niet zijn aangepast. De GECORO is derhalve de mening toegedaan dat er dan ook geen sprake kan zijn van onteigening ten bate van de in het vooruitzicht gestelde 2° fase en dit tot dat definitief is beslist over de verwezenlijking van het uitvoeringsplan m.b.t. fase 2 (zie art. 69§1). De facto blijft de bestemming van deze gronden agrarisch gebied en kan de hoppeplantage (gedeeltelijk) blijven functioneren. Deze stelling werd geponeerd n.a.v. de hoorzitting op 26 juni en na beraadslaging met de toen aanwezige commissieleden.
  Dit neemt niet weg, zoals bezwaarschriftindiener suggereert, dat aangestuurd kan worden op (ruimtelijke) integratie van beide functies en gestreefd wordt naar een win-win situatie waarbij het hopveld maximaal wordt gevrijwaard, de gedane investeringen nog kunnen renderen en afspraken kunnen worden gemaakt m.b.t. de ontmanteling van de plantage eens definitief beslist is over fase 2. Temeer uit een plaatsbezoek blijkt dat de plaatselijke organisatie van de plantage nagenoeg een evenwijdig patroon kent als het geprojecteerd dambord concept van het ontwerp. Naar het inzicht van de GECORO is het dus mogelijk om (het overgrote deel van) de plantage in stand te houden tot dat beslist wordt over een volgende fase, wellicht aan te snijden te vroegste na 2012 (2,4 ha / 0,48 ha, zie p. 7 motiveringsnota).

*7.3.3.2. Gefaseerde invoering van een GRUP strookt met de doelstellingen van de planologie én vrijwaart het hopveld - afweging van de voordelen versus nadelen*

*Het GRUP Hoge Akker II gaat uit van de presumptie dat een volledige inrichting in de eerste fase noodzakelijk zou zijn, terwijl het door bezwaarindieners voorgestelde alternatief niet eens wordt afgewogen, laat staan gemotiveerd.*

*De <u>voordelen</u> van een gefaseerde invalshoek zijn echter talrijk en worden geenszins weerlegd in het GRUP Hoge Akker II, nota bene omdat er gewoon geen rekening mee werd gehouden:*

- *De uitbreiding van het bestaande industrieterrein De Hoge Akker, sluit aan bij de te onteigenen percelen terwijl het hopveld wordt gevrijwaard;*





- *De uitbreiding buiten het bestaande hopveld zou leiden tot een maximaal gebruik van het bedrijventerrein en de uitbreiding ervan. Zulks brengt zeker geen terreinverlies met zich mee, nu uit de motiveringsnota blijkt dat de zone wordt opgesplitst in kleine aansluitende bedrijven. De mogelijkheid hiertoe wordt in geen der scenario's onderzocht.*
- *De uitbreiding via de percelen onmiddellijk aansluitend met de bestaande industrie- en reservezone geeft de familie Clarebout de mogelijkheid om de investeringen minstens nog tot een volgende planningsfase te laten renderen Zoniet komt de leefbaarheid van het bedrijf in het gevaar.*
  *Overigens, zou na de eerste planningsfase het bestaande stakenveld allicht stilaan aan vervanging toe zijn, zodat het ontwikkelen en uitbaten van het hopveld in die zin perfect zou kunnen aansluiten bij de planningsfase van het GRUP.*
  *Aansluitend hierbij is de familie Clarebout vragende partij om in toepassing van artikel 69 DRO zelf in de mogelijk te worden voorzien om de ontsluiting/ontwikkeling van de percelen zelf te realiseren, in samenwerking met de lokale overheden.*
  *De familie Clarebout wenst dienaangaande verregaande financiële initiatieven te nemen en met de diverse partijen rond de tafel te zitten.*
  *De aanvraag hiertoe wordt in een latere fase gericht aan de bevoegde overheid.*
- *De bestaande tewerkstelling wordt gemaximaliseerd terwijl toekomstige ontsluiting én uitbreiding van de lokale bedrijvenzone niet in het gedrang komt én het provinciaal ruimtelijke structuurplan wordt gerespecteerd.*
- *Eén van de meest typische en kenmerkende landschapselementen uit de regio Poperinge-Jeper wordt gevrijwaard;*
- *Het plattelandsbeleid 2006 voorziet in een pilootproject ter bescherming van de hopteelt voor de Belgische bieren onder de titel: Hopteelt in het Vlaanderen van de 21 eeuw. Onder impuls van minister van Ruimtelijke Ordening én Erfgoed, Dirk van Mechelen wordt de waarde van de hoptraditie in West-Vlaanderen en meer specifiek de regio Poperinge-Ieper onderzocht.*
  *In 2007 wordt de hopteelt onderdeel van het bouwkundig erfgoed en volgens de gegevens uit de voornoemde studie (pilootproject) zou een niet te onderschatten waarde moeten worden gehecht aan het voortbestaan van ambachtelijke hopbedrijven. Hopvelden omvatten voor de regio Poperinge een toeristische waarde (168.450 €), een landschappelijke waarde (188.969 €) én een belevingswaarde (410.505 €). De hopteelt uit de regio Poperinge (inclusief Ieper) wordt tevens geïntegreerd in het tweede en derde pilootproject dienaangaande (zie www.ipo-online.be)*
- *De financiële implicaties voor de onteigenende overheid kunnen door de gefaseerde inrichting zwaar worden teruggeschroefd.*
  *Het hopveld heeft voor de familie Clarebout een immens financieel belang; de leefbaarheid van haar bedrijf hangt ervan af. De opbrengst van het hopveld dient minimaal op 25.000 euro per hectare per jaar te worden gerekend. Gezien de zware investering in machines/planten/bedrading/drainage die in de activiteit werd gestoken, allen geconcentreerd op het nu 'te onteigenen hopveld', is de tegenwaarde van het perceel 77B alleen reeds een niet te onderschatten investering voor een relatief beperkt bedrijventerrein.*
  *Daarenboven heeft de familie Clarebout reeds in haar bezwaarschrift bij het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangegeven ook de overige percelen (77D, 77C en 64D) op termijn te zullen ontwikkelen als hopveld. De tegenwaarde van deze terreinen kan derhalve evenmin worden beperkt tot de waarde van een bouwland of weiland, doch moet gezien worden in de ontwikkeling van het bedrijf, waarbij tevens de gemiste kansen op verdere ontwikkeling en eventuele meerkost voor de verwerving van (quasi afwezige) alternatieve gronden én de ontwikkeling ervan tot gronden geschikt voor hopteelt. Zulks impliceert tevens de kosten van drainage, meerinspanning voor de realisatie, grotere afstand tot het bedrijf eventuele herlokalisatie van de bedrijfszetel,...*
  *Bezwaarindieners maken dienaangaande alle voorbehoud voor eventueel later te vorderen schadevergoedingen.*
  *Het voorstel van gefaseerde ontwikkeling, zoals door bezwaarindieners meegegeven, kan eventueel veel van deze financiële meerkost vermijden.*
  *Overigens dient te worden opgemerkt dat de kosten dienaangaande nergens in*

*rekening worden gebracht of worden vergeleken met de te verwachten opbrengsten.*

- Advies GECORO (7.11.): Zie 7.10.. De GECORO neemt er akte van dat bezwaarschriftindieners zich opwerpen als ontwikkelaar van de (2° fase van de) van de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein. Zij neemt eveneens akte van de economische grootheden zoals geponeerd door bezwaarschriftindiener ern door helm verduidelijkt op de hoorzitting van 26 juni. In het kader van latere besprekingen met het oog op eventuele onteigening/vergoeding moeten deze opnieuw worden geëvalueerd en berekend.

*De <u>nadelen</u> van het voorliggende concept (ongeacht één van de drie bestaande scenario's) wegen niet op tegen de voornoemde voordelen.*
*Als nadelen kan worden aangestipt:*

- *Het nodeloos teniet gaan van een bloeiend ambachtelijk familiebedrijf en de ermee gepaard gaande werkgelegenheid, evenals de gigantische onteigeningskosten, zoals hierboven berekend;*
- *Het verlies van een typerend landschappelijk uitzicht door het verdwijnen van een omvangrijk hopveld op een belangrijke invalsweg naar de stad; het kenmerkend karakter van hopvelden in de regio wordt overigens erkend in de rnotiveringsnota zelf (p.6);*
- *Het verlies van een vooraanstaande hopkwekerij en hopverwerkingsbedrijf, met nationale en internationale vertakkingen en afzetmarkt; de motiveringsnota (p.7) verwijst naar het belang van het bedrijf Valcke voor de regio en het land, terwijl met de uitbreiding van het bedrijventerrein in zijn huidige concept van het GRUP het (in zijn sector) even vermaarde bedrijf van de familie Clarebout zonder aanwijsbare reden onleefbaar wordt gemaakt;*
- *Het verdwijnen van een te beschermen erfgoed, minstens van een kenmerkend landschapselement op de invalsweg naar Ieper.*

- Advies GECORO (7.12.): Dat het bedrijf teniet wordt gedaan, wordt genuanceerd in punt 7.11.. Zolang niet kan beslist worden over fase twee is het hopveld exploiteerbaar. Dat het ruimtelijk voorkomen van de hoppeteelt in de streek beeld bepalend is, kan niet worden ontkent en verdient meer aandacht in de motiveringsnota dan nu het geval is. De bezwaarschriftindiener doet hierbij een insteek.
  De economische impact van het bedrijf Valcke is van een andere orde dan deze van de familie Clarebout. Zowel naar tewerkstelling toe, opgesteld vermogen (pelleteermachine = 22,5 kW), ruimtebeslag, omzet,… zijn de bedrijven niet vergelijkbaar. De geponeerde stelling dienaangaande wordt niet bijgetreden door de GECORO.

*7.3.3.3. Geen enkele verantwoording voor het uitsluiten van de gefaseerde optie.*
*Overigens moet worden opgemerkt dat het ontwerp, zoals het op heden voorligt, zelf uitdrukkelijk aangeeft, dat over de concrete realisatie nog geen duidelijkheid bestaat. Immers wat de te ontwikkelen site betreft, geeft het GRUP zelf aan bij het onderdeel van de exacte locatie: "nog in te vullen".*
*Uit de voornoemde gegevens blijkt dat het GRUP Hoge Akker II geheel voorbij gaat aan de bestaande toestand, terwijl het enkele te vrijwaren aspecten (zie motiveringsnota) precies door de huidige vorm van realisatie, zelf in het gedrang brengt. In die zin is het huidig voorliggend concept dan ook niet aanvaardbaar voor de bezwaarindieners.*
*Zoals hierboven uitdrukkelijk aangegeven zijn zij echter vragende partij om het terrein, waarvan zij eigenaar zijn in toepassing van artikel 69 van het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 zelf te ontwikkelen/realiseren. Zij willen hiervoor de nodige engagernenten aangaan en zullen ten gepaste tijde hiertoe de vraag stellen aan de onteigenende overheid.*

- Advies GECORO (7.13.): Zie 7.10.





*7.3.4. De voorziene uitvoering brengt vermijdbare problemen met zich voor de omgeving*

*7.3.4.1. Braakliggende terreinen — onkruidvorming — esthetisch karakter.*
*Aansluitend bij de bedenkingen onder het vorige bezwaar dient te worden opgemerkt, dat de 3 voorziene scenario's uitgaan van een integrale inrichting van de bijkomende industriezone.*
*Omdat de uitgifte van de zone tegelijkertijd beperkt wordt tot de helft van het geheel, zal een belangrijk stuk (ruim de helft) van de te ontwikkelen site, in de eerste fase (en dus gedurende verscheidene jaren) braak blijven liggen.*
*Dit brengt ongetwijfeld een gedeeltelijke verwildering van de braakliggende gronden mee (onkruid e.d.) hetgeen op zijn beurt nefaste gevolgen heeft voor omliggende landbouwgronden.*
*Hierbij dient te worden gewezen op het feit dat het GRUP groot belang hecht aan het esthetisch karakter van de site, nu zelfs een apart beeldkwaliteitsplan werd ontwikkeld voor de site. Elke meerinspanning hiervoor zal teniet gedaan worden door de verwilderde braakliggende gronden. Minstens zal het de onteigenende overheid veel geld kosten de braakliggende grond te onderhouden.*
*Nochtans is de gefaseerde invoering opnieuw het alternatief bij uitstek, nu het hopveld kan worden behouden/onderhouden, terwijl de te onteigenen 5 hectare in één keer kan worden ontwikkeld, zonder problemen met braakliggende gronden.*
*Nu de resterende gronden slechts stelselmatig in een tweede fase zullen worden ontsloten conform de behoefte (en dus louter hypothetisch), bestaat derhalve, geen enkele garantie op toekomstige realisatie; dit alles terwijl in tussentijd de bedrijvigheid van de familie Clarebout onnodig wordt verwijderd én de behoeftenstudie aantoont dat wel noodzaak is aan een ontsluiting van 2,4 tot 6,4 hectare, maar geen bewijs wordt geleverd van verdere behoeftes.*
*Nochtans is het bedrijfsterrein in totaal ruim 12 hectaren groot...*

- Advies GECORO (7.14.): Zie 7.10.

*7.3.4.2. Wegenis — riolering - watertoets.*
*Daarenboven voorzien de drie scenario's in een ontsluiting van het geheel via een doorheen het geheel kronkelende weg. Een kronkelende weg is planologisch niet wenselijk, gelet op het grote verval tussen de bovenzijde van de oorspronkelijke Hoge Akker en de te ontwikkelen zone. De wegenis en erbij horende riolering is in die zin verre van optimaal ontworpen. Het ontwerp geeft zulks overigens impliciet toe nu een doorsteek als alternatief wordt gesuggereerd.*
*Overigens, op geen enkel punt wordt de watertoets concreet doorgevoerd. Gelet op de toename van de verharding (wegenis, bedrijven, parkings), zal de watertoevoer op het lager gelegen terrein enkel toenemen, met verhoogde druk op de omliggende grachten en greppels tot gevolg. Zelfs in het geval de riolering optimaal zou werken (quod non) brengt deze een verhoogde waterdruk op de omgeving teweeg.*

- Advies GECORO (7.15.): Gelet op het gestelde onder 7.10. moet in het kader van de concrete realisatie op het terrein gezocht worden naar een afvoer van overtollig hemelwater naar een buffer (zone 4) zonder dat schade wordt toegebracht aan de plantage. Een RUP wordt niet geacht een watertoets in te houden.

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;

<u>BESLUIT met algemeenheid van stemmen:</u>

Artikel 1. de Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de stad Ieper adviseert dat het ruimtelijk uitvoeringsplan HOGE AKKER II wordt aangepast en aangevuld aan onderhavig advies.

Artikel 2. dit advies bevat cfr. 49 § 5 van het decreet ruimtelijke ordening de integrale adviezen van de 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.

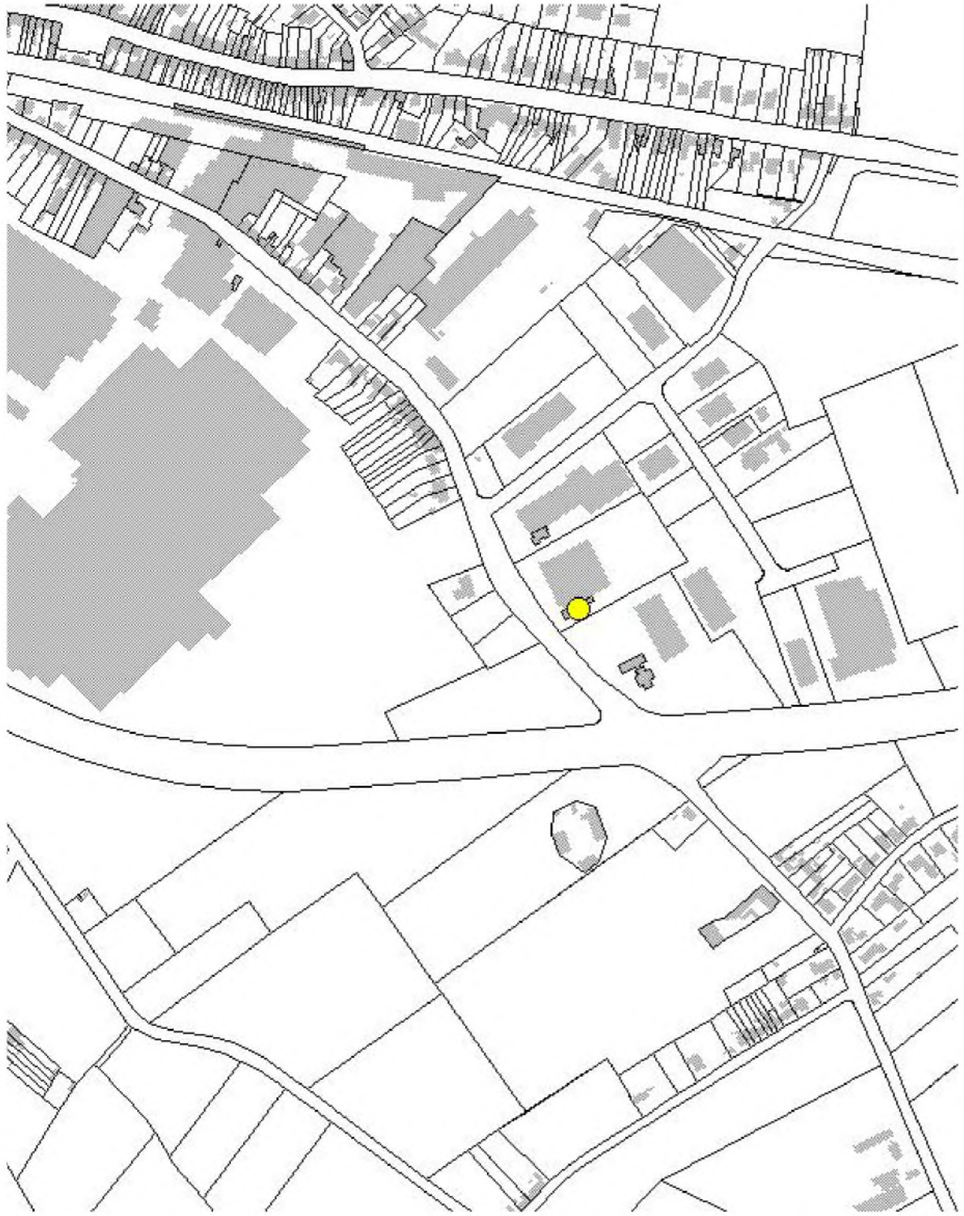
Artikel 4. op hetzelfde ogenblik bezorgt de GECORO de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren en het eindadvies aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Kathy Laheye
Secretaris GECORO

Peter Pillen
Voorzitter GECORO

# STAD IEPER

## Uittreksel Plannen- en vergunningenregister Stad Ieper



Dit uittreksel heeft een louter informatieve waarde. Het bestuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid of de volledigheid van de informatie.

## IDENTIFICATIE VAN HET PERCEEL

**Gemeente:** IEPER
**Deelgemeente:** VLAMERTINGE
**Postnummer:** 8908

| | |
|---|---|
| **Kadastrale ligging:** | ALBRECHT RODENBACHSTR +57 |
| **Kadastrale afdeling:** | IEPER 12 AFD (VLAMERTINGE) |
| **Kadastrale sectie:** | C |
| **Kadastraal perceelnummer:** | 0079P |
| **Kadastrale aard:** | MAGAZIJN |
| **Eigenaar:** | 1 |
| **Naam:** | IGODT, GUIDO OMER & REMMERY, ANNY ROSA 030453 |
| **Adres:** | ALBRECHT RODENBACHSTRAAT 57 , 8908 - IEPER |
| **zakelijk recht/aandeel :** | |

| | |
|---|---|
| **Kadastrale ligging:** | ALBRECHT RODENBACHSTR 57 |
| **Kadastrale afdeling:** | IEPER 12 AFD (VLAMERTINGE) |
| **Kadastrale sectie:** | C |
| **Kadastraal perceelnummer:** | 0079R |
| **Kadastrale aard:** | HUIS |
| **Eigenaar:** | 1 |
| **Naam:** | IGODT, GUIDO OMER & REMMERY, ANNY ROSA 030453 |
| **Adres:** | ALBRECHT RODENBACHSTRAAT 57 , 8908 - IEPER |
| **zakelijk recht/aandeel :** | |

## 1. RUIMTELIJKE ORDENING

### 1.1. Het perceel is gelegen in:

**Het gewestplan**

**Naam:** Oorspronkelijk gewestplan Ieper-Poperinge
**Datum:** 14/08/1979
**Bestemming:** reservegebieden voor beperkte industriele uitbreiding

**Bijzonder plan van aanleg (BPA)**

**Naam:** Bedrijvenzone Hoge Akkerweg
**Datum:** 9/06/1992
**Bestemmingen:**

### 1.2. Het perceel is begrepen in een:

| | | |
|---|---|---|
| **Bouwverordening** : | Bouwverordening betreffende het vellen van hoogstammige bomen - toepassing op de nieuwe entiteit Ieper | Datum beslissing : 20/11/1979 |
| **Bouwverordening** : | Bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen, aangebracht op vaste constructies. | Datum beslissing : 21/06/1999 |
| **Bouwverordening** : | Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer | Datum beslissing : 29/04/1997 |

**Stedenbouwkundige verordening** :

Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
Datum beslissing : 1/10/2004
**Stedenbouwkundige verordening** :
Besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2005 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
Datum beslissing : 8/07/2005
**Stedenbouwkundige verordening** :
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed
Datum beslissing : 9/11/2006
**Stedenbouwkundige verordening** :
Provinciale stedenbouwkundige vergunning inzake toegankelijkheid
Datum beslissing : 29/06/2006
(enkel ingevuld indien van toepassing)

### 1.3. Geldende rooilijnplannen

(enkel ingevuld indien van toepassing)

### 1.4. Stedenbouwkundige vergunningen

**Bouwaanvraag 33011/19316/B/1990/14**

uitbreiden loods
(Verbouwen van/tot of uitbreiden van land- en tuinbouw)
**Ontvangstdatum:** 30/12/1989

**Beslissingen & Aard**
Gem.: 1990-03-26 - Vergunning
Best. Dept.: -
AROHM: -
Vl. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/20791/B/1986/137**

regularisatie hoogspanningscabine
(Nieuwbouw infrastructuur)
**Ontvangstdatum:** 1/04/1986

**Beslissingen & Aard**
Gem.: 1986-06-05 - Vergunning
Best. Dept.: -
AROHM: -
Vl. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/19316/B/1986/542**

bouwen bedrijfswoning
(Nieuwbouw eengezinswoning)
**Ontvangstdatum:** 17/12/1986

**Beslissingen & Aard**
Gem.: 1987-01-22 - Vergunning
Best. Dept.: -
AROHM: -
Vl. Reg.: -

**Bouwaanvraag 33011/20791/B/1983/313**

bouwen loods
(Nieuwbouw land- en tuinbouw)
**Ontvangstdatum:** 12/07/1983

**Beslissingen & Aard**
Gem.: 1983-09-22 - Vergunning
Best. Dept.: -
AROHM: -
Vl. Reg.: -

### 1.5. Stedenbouwmisdrijven vastgesteld
(enkel ingevuld indien van toepassing)

## 2.HUISVESTING EN ECONOMIE
### 2.1 Het perceel is gelegen in:

(enkel ingevuld indien van toepassing)

## 3.BESCHERMING PERCEEL
**3.1. Voor zover bekend is het perceel:**

### 3.2 Het onroerend goed is opgenomen in:

De inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten — Ja/Nee
De inventaris van leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en verwaarloosde gebouwen en/of woningen — Ja/Nee
(enkel ingevuld indien van toepassing)

## 4.GEGEVENS OP BASIS VAN ANDERE WETGEVING
**Op het perceel zijn voorts van toepassing:**
Archeologische attentiezone: Zone met middelhoge archeologische verwachting (>= 2500 m²)
(enkel ingevuld indien van toepassing)

## 5.MILIEU
Voor zover bekend wordt of werd op het onroerend goed een activiteit uitgeoefend en/of is of was er een inrichting gevestigd, opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO — Ja/Nee
Zoja, volgende activiteit of inrichting:

De gemeente beschikt voor het onroerend goed over een attest van het OVAM-register van verontreinigde gronden — Ja/Nee

Voor zover bekend is op het onroerend goed een niet-vervallen milieuvergunning (of ARAB-exploitatievergunning, of vergunning voor afvalwaterlozing, afvalverwerking of grondwaterwinning) van toepassing. — Ja/Nee
Zoja, volgende activiteit of inrichting:
(enkel ingevuld indien van toepassing)

Datum: Stempel van de gemeente:

De Secretaris,
In opdracht. GD. art. 184

De Burgemeester,
In opdracht. GD. art. 183

D. VANCOLEN,
Afdelingschef.

H. BARON,
Schepen.