



Provincie West-Vlaanderen
Stad Ieper

**DEFINITIEF
VASTGESTELD PLAN**

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
"Dehemlaan"**

memorie van toelichting

de ontwerper

ir. Dominiek Vancolen

de secretaris

Jan Breyne

de burgemeester

Luc Dehaene

Wijzigingen

versie	datum	omschrijving
0.1	21/1/2006	eerste versie van het voorontwerp
0.2.	17/3/2006	aangepaste versie n.a.v. de bemerkingen tijdens de plenaire vergadering van 16 maart 2006
1.0.	22/11/2006	Definitieve versie aangepast aan adviezen en openbaar onderzoek

Stadsbestuur Ieper
Dienst Ruimtelijke Ordening

Grote Markt 34

8900 Ieper

tel: 057 / 239 257

fax: 057 / 239 278

e-mail: ruimtelijke.ordening@ieper.be

Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 3 april 2006

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 13 april 2006 om 9 uur tot 13 juni 2006 te 12 uur.

namens het College van Burgemeester en Schepenen,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 4 december 2006.

op bevel,

zegel der gemeente

Jan BREYNE
Secretaris

Luc DEHAENE
Burgemeester

1. MANAGEMENT SAMENVATTING.....	1
2. SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	2
2.1. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED	2
2.2. RUIMTELIJKE SITUERING VAN HET PLANGEBIED	2
2.2.1. Lijninfrastructuren	2
2.2.2. Bedrijvenzone	2
2.2.3. Aanpalende gebieden	2
2.3. VERANTWOORDING VAN HET PLANGEBIED	2
3. RELATIE MET ANDERE INITIATIEVEN IN DE AANPALENDE GEBIEDEN.....	3
3.1. IEPER BUSINESS PARK	3
3.2. VERBINDING IEPER-VEURNE	3
3.3. KATTENKERKHOF	3
3.4. OOSTKAAI EN PADDEVIJVERSTRAAT	3
4. PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT	4
4.1. STRUCTUURPLANNEN	4
4.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	4
4.1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	6
4.1.3. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	7
4.2. PLANNEN VAN AANLEG.....	10
4.2.1. Gewestplan	10
4.2.2. BPA Ieperleekanaal – De Brieke.....	10
4.2.3. BPA Ieperleekanaal – Uitbreiding I (Sint-Jan).....	10
4.3. VERKAVELINGEN	11
4.3.1. Verkaveling Suffis-Defoort.	11
4.4. STEDENBOUWKUNDIGE OVERTREDINGEN	11
4.5. RELATIE MET ANDERE LOPENDE PLANNINGSPROCESSEN OP HET GRONDGEBIED IEPER	11
4.5.1. Afbakeningsproces kleinstedelijk gebied.....	11
4.5.2. Afbakening van de agrarische hoofdstructuur	11
4.5.3. Afbakening van de natuurlijke structuur.....	11
4.6. NIJVERHEID, HANDEL EN DIENSTEN	12
4.7. WONEN.....	12
4.8. RECREATIE	12
4.9. VEILIGHEID	13
4.10. OVERIGE KNELPUNTEN EN POTENTIES	13
5. BESTEMMINGSPLAN	14
5.1. ALGEMENE BEPALINGEN	14
5.2. OPGEHEVEN BEPALINGEN	14
5.3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	14
5.3.1. Zone voor industrie en ambacht.....	14
5.3.2. Zone voor industrie, ambacht en diensten.....	15
5.3.3. Bouwvrije zone	15
5.3.4. Zone voor gesloten bebouwing	16
5.3.5. Zone voor gesloten bebouwing	16
5.3.6. Bijzonder stedenbouwkundig voorschrift “Dehemlaan”.....	16
6. RUIMTEBALANS	17
6.1. RUIMTEBALANS PER ZONE.....	17
RUIMTEBALANS PER FUNCTIE	17
6.2. 17	
7. BIJLAGEN	18
7.1. LIJST MET AFKORTINGEN	18
7.2. LIJST MET PLANNEN	18
7.3. VERGUNDE KLEINHANDEL IN HET PLANGEBIED	19
7.4. FOTOREPORTAGE.....	23

1. Management samenvatting

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Ieper duidt de binnenhaven en de Dehemlaan (vroeger: "Industrielaan") aan als een strategisch belangrijk project. Het gebied wordt gezien als een scharnier tussen het stadscentrum en Ieper Business Park. Na het provinciaal RUP "Flanders Language Valley" en het gemeentelijk RUP "Kattenkerkhof", is dit RUP "Dehemlaan" het derde RUP dat uitvoering geeft aan deze bindende bepaling.

Het plangebied ligt ten noorden van het stadscentrum van Ieper. Het ligt langs beide zijden van de Albert Dehemlaan, de verbinding tussen de N38 en het stadscentrum. Het RUP "Dehemlaan" wijzigt gedeeltelijk de bestaande BPA's "Ieperleekanaal – De Brieke" en het BPA "Ieperleekanaal Uitbreiding I (Sint-Jan).

Deze omgeving kent vandaag een erg ongelijkmatige ruimtelijke kwaliteit. Hoewel de Dehemlaan ontegensprekelijk een belangrijke invalsweg naar het stadscentrum is, zijn zowel het uiterlijk voorkomen van de gebouwen als de bezetting van de kavels voor verbetering vatbaar.

Het RUP focust in de eerste plaats op percelen die nu al een bedrijfsbestemming hebben en bevat in de eerste plaats aanvullende kwaliteitsvoorschriften t.o.v. de huidige BPA's. Daarnaast bevat het RUP ook voorschriften die een zuiniger ruimtegebruik mogelijk maken. Het RUP legt ook de nodige randvoorwaarden op om de detailhandel, onlosmakelijk verbonden met de lokale bedrijven in deze zone, complementair te maken aan de specifieke kleinhandelszones op de Rijselsepoort en in het stadscentrum.

2. Situering en afbakening van het plangebied

Kaarten 0.1 (Situering), 1.1 (luchtfoto), 1.2. (topografische kaart) en 1.3 (kadasterplan).

2.1. Afbakening van het plangebied

Kaart 0.1 situeert het plangebied op kleine schaal in het stadscentrum van Ieper.

Het plangebied wordt begrensd door

- de N38 Noorderring in het Noorden
- de Albert Dehemlaan en de percelen met een industriële bestemming in het oosten en het zuiden.
- de Paddevijverstraat in het Westen

2.2. Ruimtelijke situering van het plangebied

2.2.1. Lijninfrastructuren

De as Pilkemseweg – Albert Dehemlaan is de verbindingsweg tussen het hoofdwegennet A19 – N38 en het stadscentrum. Hij verbindt de N38 met de stadsverdeelweg “Brugseweg”. In het GRS is deze as geselecteerd als lokale weg I.

De Paddevijverstraat is een lokale ontsluitingsweg voor de bedrijven en woningen in deze straat.

2.2.2. Bedrijvenzone

Het bedrijventerrein is een onderdeel van het grootschalig regionaal bedrijventerrein “Ieperleekanaal” dat verder loopt over de N38 tot aan de Langemarkseweg in Boezinge.

2.2.3. Aanpalende gebieden

Ten noorden en ten westen van het plangebied loopt het grootschalige regionale bedrijventerrein Ieperleekanaal verder door. Dit loopt in noordelijke richting door tot aan Boezinge. De Pilkemseweg is de belangrijkste toegangsweg tot dit deel van de industriezone.

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijvenpark “Ieper Business Park”. Dit bedrijventerrein is bestemd voor kantoorachtige activiteiten en dienstverlening gericht op bedrijven.

Ten oosten bevindt loopt het golfterrein “Ieper Golf” verder door. Dit is het kleinste golfterrein in Ieper. Achter dit golfterrein ligt het woonlint “Pilkemseweg” dat aansluit op de dorpsbebouwing van Sint-Jan en het regionaal ziekenhuis Jan Yperman.

In het zuiden begint de kernbebouwing van het centrum van Ieper. Deze bebouwing heeft hier een overwegend gesloten karakter (rijwoningen, appartementen) met een uitloper met open bebouwing in het meest zuidelijke deel van de Paddevijverstraat.

2.3. Verantwoording van het plangebied

Het ruimtelijk uitvoeringsplan “Dehemlaan” geeft uitvoering aan de bindende bepalingen 2.3 en 2.13 van het GRS met betrekking tot differentiatie en opwaardering van het zuidelijk gedeelte van de industriezone Ieperleekanaal. Omdat binnen het plangebied nagenoeg uitsluitend lokale bedrijven voor komen en het terrein al volledig geordend is (geen bijkomende afbakening), is dit een gemeentelijke bevoegdheid en is een gemeentelijk RUP hiervoor het geëigende instrument. De memorie sluit zich aan bij de redenering die de GECORO in zijn advies ontwikkelt hieromtrent.

Binnen deze afbakeningslijn situeren zich alle percelen die zich in het zichtveld van de as Albert Dehemlaan - Pilkemseweg bevinden met uitzondering van het golfterrein en Flanders Language Valley. Voor deze percelen bieden het bestaande PRUP “Flanders Language Valley” en het BPA “Ieperleekanaal Uitbreiding I (Sint-Jan)”.

3. Relatie met andere initiatieven in de aanpalende gebieden

3.1. Ieper Business Park

Deze bedrijventone, het vroegere Flanders Language Valley, was oorspronkelijk opgezet als een technologiecampus rond het centrale moederbedrijf "Lernout & Hauspie". Na het faillissement van dit bedrijf, is de planologische context van het bedrijventone aangepast. De bestaande bedrijventone is nu bestemd voor kantoorachtige activiteiten die aanvullend zijn op de activiteiten in het stadscentrum (mobiliteit, loketfunctie).

Daarnaast is het centrale zijn in het centrale gebouw dienstverlenende activiteiten mogelijk die zich in de eerste plaats tot bedrijven richten.

Het dominante hoofdgebouw is nu het hoofdkwartier van Picanol. Het bedrijf heeft plannen om zijn hoofdzetel terug onder te brengen bij de productievestiging in de Karel Steverlyncklaan.

Naast het kantoorgebouw van Picanol bestaan concrete plannen om hier het kantoorgebouw voor de politiezone Arro Ieper te bouwen.

3.2. Verbinding Ieper-Veurne

De Vlaamse regering heeft de beslissing genomen om de verbinding Ieper-Veurne (nu via N38 – N8) aan te passen en een nieuw tracé te voorzien tussen Ieper en Woesten.

Het verkeerscomplex A19 – N38 en het kruispunt van de Pilkemseweg en de Noorderring ter hoogte van het plangebied zullen hierbij aangepast worden zodanig de gelijkvloerse kruispunten met verkeerslichten verdwijnen. Het verkeer komende van de A19 zal in de toekomst zonder onderbrekingen kunnen doorrijden tot op het nieuwe tracé.

3.3. Kattenkerkhof

Het stadsdeel "Noordelijke Stadspoort" is in volle ontwikkeling. De verlaten Picanolfabriek langs de Polenlaan en op het Kattenkerkhof wordt omgebouwd tot een gemengd publiek-privaat project. In de oude fabriek komen de stedelijke Academies voor Muziek en Woord en Beeldende Kunst. Ook de bibliotheek en het stadsarchief vinden hier hun definitieve stek.

Daarnaast is er ook een woonverdichting voorzien. Zowel op het Kattenkerkhof als op de Picanolsite zijn er ook bijkomende woningen (80-tal appartementen), handel en diensten voorzien.

De planologische randvoorwaarden hiervoor liggen vast in het RUP Kattenkerkhof dat ook het gebied rond de Westkaai ordent. Dit RUP wordt aangevuld door het ontwerp onderzoek "Noordelijke stadspoort" van Robbrecht en Daem architecten.

3.4. Oostkaai en Paddevijverstraat

In overleg met de NV Waterwegen en Zeekanaal, beheerder van het kanaal Ieper-IJzer, wordt de mogelijkheid onderzocht om langs de Oostkaai een fietspad aan te leggen.

In overleg met de bedrijven in de Paddevijverstraat saneert de stad Ieper de mobiliteitssituatie (bvb. uitritten, parkeren van vrachtwagens) in de Paddevijverstraat.

4. Planologische en juridische context

4.1. Structuurplannen

4.1.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is Ieper geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat Ieper over een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat beschikt. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de stedelijke kern leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningenapparaat niet als dusdanig. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan – omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke stedelijke kern – ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog te weinig stedelijkheid bezitten.

Ruimtelijke Principes voor de gewenste ruimtelijke structuur

Het RSV geeft vier belangrijke principes die we als leidraad nemen bij de ontwikkeling van dit RUP

- gedeconcentreerde bundeling: er wordt geen nieuwe open ruimte aangesneden maar het bestaande ruimtegebruik wordt geoptimaliseerd.
- poorten als motor voor ontwikkeling: de kop van het kanaal en de Albert Dehemlaan fungeren als een poort voor Ieper, zowel voor gemotoriseerd vervoer, zachte weggebruikers als voor scheepvaart
- infrastructuur als bindteken en basis voor activiteiten: de bestaande infrastructuur (zie 2.2.1.) bepalen in sterke mate de planopbouw
- fysisch systeem ruimtelijk determinerend: binnen het plangebied zijn geen duidelijk herkenbare natuurlijke structuren aanwezig. Het aanwezige reliëf is niet structuurbepalend

Doelstellingen

Het RSV geeft 5 belangrijke doelstellingen bij de gewenste ruimtelijke uitbouw van de stedelijke gebieden. De meest belangrijke worden hieronder getoetst.

- *Het stimuleren en concentreren van activiteiten*

Vanuit het principe van de gedeconcentreerde bundeling moeten de stedelijke gebieden zo worden versterkt dat die een ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde oplevert. Deze meerwaarden uiten zich o.m. in een zuiniger ruimtegebruik en dus in lagere maatschappelijke kosten, een verhoogde efficiëntie voor het functioneren van de voorzieningen (o.m. collectief vervoer), een breder draagvlak voor hoogwaardige economische voorzieningen en het vrijwaren van het buitengebied.

Daarom is het nodig in de stedelijke gebieden de ontwikkeling van activiteiten waaronder het wonen, te stimuleren steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Uitgangspunten hierbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur. Hierbij wordt gestreefd naar complementariteit en afstemming tussen het ruimtelijk beleid en alle vormen van beleid voor de stedelijke gebieden (het leefmilieubeleid, het regionaal-economisch beleid en het sociaal stedelijk beleid,).

In de stedelijke netwerken wordt de groei selectief en geconcentreerd opgevangen in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Het handhaven en versterken van de eigenheid van het stedelijk netwerk moeten vooropstaan.

De Albert Dehemlaan blijft een as waarlangs bedrijven zich kunnen vestigen. Het RUP legt een aantal voorwaarden op die de ruimtelijke kwaliteit moeten verhogen en de complementariteit met andere stadsdelen waarborgen.

- *Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten*

Het is noodzakelijk de stedelijke gebieden te vernieuwen door het doorvoeren van o.a. een meer dynamische stadsvernieuwing. De vernieuwing van verwaarloosde of onderbenutte terreinen zoals kazerneterreinen, stationsomgevingen, spoorwegemplacements of bedrijventerreinen is hiervan een essentieel onderdeel. Strategische stedelijke projecten zijn van belang voor stedelijke vernieuwing.

Tevens zijn de strategische stedelijke projecten een instrument om de kwaliteit van het wonen op het terrein aan te tonen. Kwaliteit naar woonomgeving, aantrekkelijk stedelijk wonen en bereikbaarheid staan in deze strategische projecten voorop. Daarnaast stimuleren zij de andere actoren, waaronder huisvesting, om projecten op te zetten die de aantrekkelijkheid van het stedelijk wonen aantonen.

Het RUP legt een aantal voorwaarden op die een betere benutting van de bestaande bedrijvenszone mogelijk maken. Het plangebied legt de link tussen de echte strategische vernieuwingsprojecten rond Ieper Business Park en de noordelijke Stadspoort.

- *Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid*

Om stedelijke gebieden leefbaar te houden moet in bepaalde delen de automobiliteit verminderen. Dit vereist een locatiebeleid, het aanmoedigen van andere, zachte vormen van verkeer (te voet en per fiets), efficiënt en betaalbaar openbaar vervoer en een gericht parkeerbeleid. Activiteiten die personenmobiliteit genereren, worden bij voorkeur gebundeld nabij de stations. De bereikbaarheid van de kleinhandel moet gegarandeerd blijven.

Het plangebied is bijzonder goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. In de differentiatie van de bestemmingsvoorschriften wordt dit meegenomen in de ordenende principes.

- *Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies*

Het ongeordend uitzwermen van functies langs verbindings-, inval- en ringwegen en andere vormen van woon- of bedrijfslinten moeten worden vermeden. De bundeling en de concentratie van activiteiten hebben tot doel een verdere versnippering van de ruimte te voorkomen.

Het plangebied bevindt zich binnen het stedelijk gebied van Ieper. Er wordt een bundeling van een bedrijven met een specifiek ruimtelijk voorkomen nagestreefd.

- *Bundelen van kleinhandel*

Voor de ruimtelijke herstructurering van bestaande kleinhandelslinten en –concentraties en voor de inplanting van nieuwe kleinhandelszaken worden volgende ontwikkelingsperspectieven gesteld:

– Binnen ieder stedelijk gebied of kern van het buitengebied worden op het niveau van de betrokken kern interessante locatievoorwaarden gecreëerd voor de inplanting van kleinhandel. De bereikbaarheid en de leefbaarheid van het stedelijk gebied of kern van het buitengebied als geheel moeten voorop staan. In de afbakeningsplannen voor de stedelijke gebieden worden geschikte locaties aangeboden voor verkeersgenererende activiteiten waaronder de baanwinkels, shoppingcentra, enz.

– Handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkoopsoppervlakte kunnen geconcentreerd worden op specifieke terreinen, met name de kleinhandelszones. Deze locaties worden gesitueerd binnen de stedelijke gebieden en de economische knooppunten, op goed ontsloten plaatsen (ook voor collectief vervoer). De oppervlakte en de uitrusting is afhankelijk van het belang van het stedelijk gebied en het economisch knooppunt. Deze locaties kunnen ook

een onderdeel vormen van een groter bedrijventerrein maar worden naar de toekomst toe ingericht als een kleinhandelszone. In de groot- en regionaalstedelijke gebieden zal het Vlaamse Gewest bij de afbakening van het stedelijk gebied de nodige ontwikkelingsperspectieven aangeven en eventueel kleinhandelszones aanduiden. In de kleinstedelijke gebieden zal de provincie bij de afbakening van het stedelijk gebied de nodige ontwikkelingsperspectieven aangeven en eventueel kleinhandelszones aanduiden.

– Op bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangewezen is in principe geen kleinhandel toegestaan. Aangegeven moet worden onder welke omstandigheden een kleinhandelsactiviteit die complementair is aan een economische functie (be- of verwerking, ...) aanvaardbaar is (p. 367-368)..

Binnen het plangebied bevindt zich het gebouw van Westhoek Expo. Waar de vroegere activiteiten van dit gebouw bestonden uit beurzen en exposities, werd dit gebouw recent verkocht. De nieuwe eigenaar heeft hiermee plannen om dit gebouw een nieuwe commerciële functie te geven. Dit blijkt uit het bezwaarschrift dat hij heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek en de talrijke persartikelen sindsdien. Gezien de oppervlakte van het terrein (meer dan 25 000 m²) en de grootte van het gebouw (8 000 m²), kan hierop nu al een winkelcentrum komen dat qua grootte de aangeduide kleinhandelszone "Rijselsepoort" naar de kroon steekt. In deze zone is er op dit moment zo'n 12 000 m² zuivere kleinhandelszaken. Zowel het GRS als de voorstudie voor de afbakening van het stedelijk gebied stellen dat de kleinhandelszones in Ieper beperkt moeten blijven tot de binnenstad, de Maarschalk Haiglaan en de Rijselsepoort. Bijkomende kleinhandelsactiviteiten op de schaal van Westhoek Expo kunnen zware economische gevolgen hebben voor de kleinhandel op de bestaande en daartoe aangeduide kleinhandelslocaties. Zo is er de laatste jaren een duidelijke daling van het aantal handelszaken waar te nemen in het stadscentrum en de vervangen van handel door eerder op toerisme gerichte activiteiten (horeca) of woningen. Zeker in de meer perifeer gelegen winkelstraten (Diksmuidsestraat, Stationsstraat, Boomgaardstraat, G. de Stuersstraat) neemt het aantal kleinhandelszaken verder af, wat de centrumfunctie van Ieper verder verzwakt.

Selectie

De N38 is geselecteerd als primaire weg.

4.1.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Ieper behoort tot de Heuvel-IJzerruimte, het westelijk deel van de provincie. Dit gebied behoort tot één van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaams niveau (RSV). Enkel de compacte stedelijke gebieden bundelen de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreid kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel. De belangrijkste punten in het beleid voor de Heuvel-IJzerruimte zijn:

- de natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken;
- dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper – Poperinge – Diksmuide bundelen;
- de landschappelijke kwaliteit ondersteunen;
- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden;
- beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied;

Afbakening van het stedelijk gebied

De provincie wil voor structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven aangeven en afbakenen; het afbakingsproces leidt tot maatregelen en acties op de betrokken beleidsniveaus.

De provincie krijgt deze bevoegdheid op basis van het RSV. Het behoort tot de taak van de Provinciale overheid om het kleinstedelijk gebied van Ieper af te bakenen. Het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied bevindt zich op dit moment – en al enkele jaren - in de studiefase. Gezien zijn ligging in het stadscentrum, staat het vast dat het plangebied binnen het stedelijk gebied zal liggen. Zowel ten oosten, ten noorden, ten zuiden als ten westen van het plangebied bevinden zich bebouwde gebieden aansluitend bij het stadscentrum. Aangezien de voorafgaande

studie ervan uitgaat dat er tot maximaal 49 ha industriële gebieden bij moet komen om aan de taakstelling te voldoen, mag ervan uitgegaan worden dat buiten de bebouwde gebieden extra gronden zullen afgebakend worden die later via een provinciaal RUP ook ingericht zullen worden als regionale bedrijventerreinen.

Dit RUP heeft in de eerste plaats tot doelstelling een uitvoering te geven aan een aantal bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (zie 4.1.3.) binnen een al ingericht en bebouwd deel van de industriezone met in hoofdzaak lokale bedrijven. Ook volgens het RSV is dit een gemeentelijke bevoegdheid.

Over de kleinhandel zegt de visietekst over deze afbakening het volgende:

*"Kleinhandelsfuncties worden bij voorkeur geconcentreerd in het stedelijk kernwinkelgebied. De bestaande kleinhandelsstructuur wordt hierdoor versterkt. De mogelijkheden van in onbruik geraakte panden in dit gebied worden optimaal benut (bijvoorbeeld kleinhandelsfuncties die een grotere oppervlakte nodig hebben en die niet in het stedelijk weefsel kunnen ingepast worden). Wanneer een inplanting omwille van de omvang of het mobiliteitsprofiel in het stedelijk kernwinkelgebied niet mogelijk is, wordt de handelsfunctie op stedelijk niveau ingepast in een kleinhandelsconcentratie. De kleinhandelsconcentratie aan de Rijselsepoort biedt hiervoor ruimtelijke mogelijkheden. De kleinhandelsconcentratie is goed bereikbaar vanaf de N37. Een optimalisatie van de kleinhandelsconcentratie Rijselsepoort is wenselijk (optimaal gebruik van de ruimte, ontwikkeling van gemeenschappelijke parkeervoorzieningen). De ontwikkeling van nieuwe perifere kleinhandelslinten of kleinhandelsconcentraties wordt niet ondersteund."*¹

Daartoe voorziet de provincie ook de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de uitbreiding en herstructurering van de Rijselsepoort als kleinhandelsconcentratie.²

Op Westhoek Expo is volgens het BPA Ieperleekanaal – De Brieke kleinhandel mogelijk. Gezien de recente ontwikkelingen (verkoop aan investeerder die er een of meerdere grootschalige winkels wil onderbrengen) kan deze zone zonder grote bouwactiviteiten binnen een periode van enkele maanden als kleinhandelszone functioneren, tegen de bepalingen van GRS en tegen de afbakening van het stedelijk gebied in. Daarom neemt de stad met dit RUP zijn verantwoordelijkheid en brengt de bestemming van het gebied in overeenstemming met deze bepalingen. Uit zowel de adviezen van de Bestendige Deputatie als het Vlaams Gewest blijkt eenduidig dat zij hiermee akkoord gaan en hier geen bevoegdheidsoverschrijding inzien. De situatie (volledig bebouwd gebied) is bovendien helemaal anders dan bij het arrest dat de bezwaarindieners hieromtrent aanhalen. Deze memorie verwijst terzake naar de argumentatie die de GECORO in zijn advies ontwikkelt.

4.1.3. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Omdat een gemeentelijk RUP steeds een uitvoering is van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, bevat het GRS verschillende bepalingen die aan de basis liggen van de planopties in dit RUP.

Uitgangspunten.

Een van de belangrijkste uitgangspunten (nr. 2.1.1.) in het GRS is de uitdaging die de invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied stelt.

Ieper werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Ondanks de vaststelling dat het stedelijk gebied van Ieper als goed uitgerust wordt beoordeeld, wordt tot doel gesteld het voorzieningenniveau van Ieper op te

¹ Afbakeningsvoorstel voor de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper, september 2005, WES en provincie West-Vlaanderen, p. 98

² Afbakeningsvoorstel voor de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper, september 2005, WES en provincie West-Vlaanderen, p. 110

trekken. Deze uitdaging situeert zich op twee vlakken. Enerzijds wordt de verruiming van het winkel- en dienstenaanbod nagestreefd. Anderzijds wordt ruimte geboden voor stedelijke voorzieningen die zich op het publieke terrein situeren.

Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de locatiekansen voor bijkomende commerciële activiteit. Daarbij zal in functie van draagkracht, mobiliteit, schaal en architecturale uitwerking, de kleinschaligheid van het historisch stedelijk weefsel gerespecteerd worden en zo mogelijk geaccentueerd. Complementair aan de verruiming van het aanbod in de historische binnenstad, wordt een gecontroleerde bundeling van grootschalige winkelinfrastructuur op de twee daartoe bestemde zones aan de Mlk. Haiglaan en de Rijselepoort voorzien. Dergelijke inplantingen voorkomen versnippering en banalisering van het perifere gebied (invalswegen).

Het GRS voorziet ook in een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen (uitgangspunt 2.1.5.).

De hoofddoelstelling is het versterken van bestaande en het aantrekken van nieuwe economische activiteiten om de tewerkstelling in de regio te verzekeren of te doen toenemen. Een voldoende ruim gediversifieerd (o.a. zone met gemengde functies voor KMO en groothandel aan de Oudstrijderslaan) en gespecialiseerd (Flanders Language Valley) aanbod zal de groei van de economie in de streek niet afzwakken. Deze doelstelling wordt mede ingevuld door een strikt locatiebeleid en een optimaal gebruik van de bestaande infrastructures.

De industriezones dienen het kernpatroon te ondersteunen en dienen elk hun eigen karakter en uitstraling te hebben (vb. Picanolzone) wat hun regionale en internationale betekenis moet ten goede komen. Binnen dit kader kunnen projecten als Flanders Language Valley als motor fungeren. Om zones als Ieperleekanaal en Flanders Language Valley maximaal te laten functioneren zullen deze zones optimaal verdicht worden (inbreiding, meerlagige bebouwing,). Indien noodzakelijk en in het licht van het gevoerde regionaal economisch beleid van gebundelde deconcentratie moet de uitbreiding van de regionale bedrijventerreinen steeds mogelijk blijven. Alternatieve zoekzones zullen moeten worden aangeduid. T.a.v. elk uit te rusten bedrijventerrein zullen via een bindend en verordenend verdelingsplan randvoorwaarden worden opgelegd naar aard van de activiteiten en hun landschappelijke inkleding waaronder laanbeplanting en buffering ten opzichte van het woongebied (woonzone St. Jan voor F.L.V., woonzone Boezinge voor Ieperleekanaal).

Ruimtelijke concepten

2.2.1. Ieper kernachtig

Het concentreren van de bebouwde ruimte door:

- bundeling en verweving van functies
- versterking van de kernen
- kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
- perifere handelontwikkelingen tegengaan

Ieper kent een morfologische structuur van geconcentreerde bebouwing in de kernen wat als een sterke ruimtelijke kwaliteit ervaren wordt. Als leidraad bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur wordt deze kwaliteit optimaal uitgespeeld door het toepassen van het principe van gedeconcentreerde bundeling.

2.2.2. Gespecialiseerd Ieper

Door zijn stedelijke structuur en een consequent beleid in het verleden beschikt Ieper over een gediversificeerd aanbod aan bedrijventerreinen en mogelijkheden voor grootwinkelbedrijven. Dit beleid dient te worden verder gezet door:

- het koppelen van een gediversificeerd en gespecialiseerd aanbod aan bedrijventerreinen aan een functionele hiërarchie van wegen
- een consequent vestingenbeleid
- het optimaliseren van het ruimtebeslag

In het kader van de regionale uitstraling van Ieper en vanuit de wens om zich verder te profileren als 'hoofdstad' van de Westhoek wenst Ieper toekomstgericht een voldoende aanbod aan mogelijkheden voor diverse economische activiteiten op een gerichte manier te realiseren.

Doelstellingen met betrekking tot nijverheid en industrie

Doel 2: Ter beschikking stellen van ruimte voor economische activiteiten en streven naar optimaal ruimtegebruik van de reeds ingenomen terreinen.

Ieper wil als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied zijn taak als tewerkstellingspool ten volle waarmaken door het optimaal gebruik van de potenties van het regionaal bedrijventerrein Ieperleekanaal. Dit houdt in dat alle mogelijke middelen worden onderzocht om nog niet ingenomen terreinen op een efficiëntere manier op de markt te brengen en dat bij de realisatie van nog niet uitgeruste terreinen er gewaakt wordt over een efficiënt ruimtegebruik.

Geformuleerde gewenste ruimtelijke structuur per dealkern

5.2.1. Het stedelijk gebied Ieper

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

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

Zo ook zal bij elke bestemmingswijziging van een gebouw, de impact op het stedelijk functioneren en de geformuleerde ontwikkelingsperspectieven worden geëvalueerd:

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

Flanders Language Valley heeft een niet te ontkennen economisch potentieel. Heel wat hoogtechnologische bedrijven zijn er reeds gevestigd en zullen zich verder vestigen. Zgn. spin off's zoeken zich eveneens een plaats in Ieper. Via een ruimtelijk inrichtingsplan is de ordening van de zone vastgelegd. Het betreft een strak stedenbouwkundig concept naar ruimtelijk voorkomen. De organisatie (logistiek, dienstverlening, ...) van de zone is op zichzelf gericht. Het centrale dienstgebouw bundelt deze functies. Er wordt verwacht dat bij toenemende dynamiek, het stedelijk gebied van Ieper –meer dan nu het geval is- zal worden aangesproken om een aantal (economische, verzorgende) functies op te nemen. Deze functies hebben onmiskenbaar een ruimtelijke component. Deze te verwachten evolutie moet worden gestuurd waar mogelijk. Drie uitgangspunten zijn daarbij van belang:

- 1. De FLV-zone moet zo efficiënt mogelijk worden opgenomen en bij voorkeur plaatsbieden voor de doelgroep hoogtechnologische bedrijvigheid gericht op taal- en spraaktechnologie, artificiële intelligentie en/of telecommunicatie.*
- 2. Eventuele uitbreiding van FLV moet in de eerste plaats gebeuren door het opnemen van (onbebouwd) bedrijventerrein op de as tussen FLV en Ieper-centrum. Aan beide zijden van de Industrielaan zijn daartoe aanwijsbare potenties aanwezig.*
- 3. Verzorgende functies (bv. restauratie, hotelaccommodatie, handel, ...), voorzover deze niet zijn gericht op de directe dagdagelijkse noden van de bedrijven en/of werknemers van de campus zijn te situeren in de stadskern van Ieper.*

In deze context spreekt het voor zich dat de bestemmingsfunctie en inrichting van de Industrielaan wordt herbekeken. Een aanzet is daartoe reeds gegeven met de realisatie van het

rondpunt t.h.v. de Pilkemseweg. Het bpa Ieperleekanaal zal als uitvoeringsplan worden aangepast teneinde in te spelen op de geboden uitdagingen en kansen.

Hoewel het plangebied gelegen is in een zone voor milieubelastende industrieën en volgens de geldende BPA's slechts in een klein gedeelte detailhandel mogelijk is, hebben de meeste bedrijven binnen het plangebied, een handelsruimte binnen hun gebouwen. Dit RUP legt de randvoorwaarden vast waarbinnen de mogelijkheden voor handel en diensten hier complementair zijn aan de andere handelszones (centrum, Rijselsepoort) van de stad. De bufferfuncties t.o.v. de aanpalende woonzones worden kwalitatiever ingevuld.

De stedenbouwkundige voorschriften (en in het bijzonder het kwaliteitsvoorschrift) leggen randvoorwaarden vast rond efficiënt ruimtegebruik en uitstraling van de Dehemlaan.

4.2. Plannen van aanleg

Kaart 1.4. (gewestplan) en kaart 1.5. (BPA's)

4.2.1. Gewestplan

Het gewestplan voor het plangebied werd vastgesteld bij KB van 14 augustus 1979. Latere wijzigingen bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 november 1992 en 11 Juni 1996 hebben geen betrekking op het plangebied.

Het grootste gedeelte van het plangebied is in het gewestplan gezoneerd als zone voor milieubelastende industrieën. In deze zone gelden de bepalingen van art. 7.2.0. en 8.2.1.2. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze bepalingen luiden als volgt:

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven: de gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

Op de percelen van de vroegere steenbakkerij ligt een ontginningsgebied met nabestemming recreatie.

Langs de zuidelijke rand van het plangebied bevinden zich enkele kleinere stukken woongebied. Met uitzondering van de woning op de hoek van de Albert Dehemlaan en de Brugseweg, liggen geen volledige percelen in woongebied.

4.2.2. BPA Ieperleekanaal – De Brieke

Ruwweg de zuidelijke helft van het plangebied ligt op dit moment binnen het BPA "Ieperleekanaal – De Brieke" (MB 28.6.1983). Dit BPA voorziet binnen het plangebied een zone voor ambachten en nijverheid, met bouwvrije stroken langs de rooilijn en bufferstroken t.a.v. de aanpalende woonzones.

Het RUP heft de voorschriften van dit BPA op binnen de grenzen van het plangebied.

4.2.3. BPA Ieperleekanaal – Uitbreiding I (Sint-Jan)

De noordelijke helft van het plangebied ligt in het BPA Ieperleekanaal Uitbreiding I - Sint-Jan (MB 17.10.1989). Dit BPA voorziet eveneens een ambachtelijke zone. In het westen is een zone voorbehouden voor diensten, kleinhandel en kantoren. In het oosten ligt een zone voor Golf.

Het RUP heft de voorschriften van dit BPA op binnen de grenzen van het plangebied.

4.3. Verkavelingen

Ziek kaart 1.6

4.3.1. Verkaveling Suffis-Defoort.

Ref: VK02_028/1

Binnen het plangebied bevindt zich één verkaveling: "Suffis P – Defoort" (VK02_028/1), goedgekeurd door het college op 9.12.1965. Deze verkaveling werd nooit uitgevoerd en de grond werd in 1983 aan het naastliggende bedrijf verkocht. In het ontwerp-vergunningenregister staan de loten aangegeven als vervallen. Het bedrijf gebruikt de loten als toegang tot zijn bedrijfsgebouwen. Bijkomende woningbouw is hier niet langer mogelijk en wenselijk.

Het RUP heft de verkaveling op.

4.4. Stedenbouwkundige overtredingen

Binnen het plangebied zijn geen stedenbouwkundige overtredingen gekend.

Een aantal bedrijven hebben wel gebouwd in de bouwvrije stroken van het BPA (bvb. Westlandia). Uit plaatsbezoeken blijkt ook dat er waarschijnlijk heel wat meer verharding ligt dan volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten.

4.5. Relatie met andere lopende planningsprocessen op het grondgebied Ieper

4.5.1. Afbakeningsproces kleinstedelijk gebied

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied gebeurt door een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit plan trekt een grenslijn rond het eigenlijke stedelijk gebied van Ieper. Deze lijn moet voldoende groot zijn om de bijkomende woningen en bedrijventerreinen een plaats te kunnen geven in het stedelijk gebied.

De provinciale overheid is gestart met dit afbakeningsproces. In dit afbakeningsproces zal een duidelijk standpunt ingenomen worden over de quota bijkomende bedrijventerreinen in het stedelijk gebied. Het is echter duidelijk dat het plangebied volledig binnen het stedelijk gebied ligt. Dit gemeentelijk RUP bakent geen nieuwe bedrijventerreinen of kleinhandelsconcentraties af, wat een provinciale bevoegdheid zou zijn.

4.5.2. Afbakening van de agrarische hoofdstructuur

Het RSV voorziet de afbakening van 750 000 ha waar de landbouw de voornaamste bestemming is. Dit gebeurt door het Vlaamse gewest. Een eerste deelproces spitst zich toe op de Westhoek. Meer gegevens hierover zijn nog niet bekend. In het plangebied liggen geen agrarische percelen van enige betekenis.

4.5.3. Afbakening van de natuurlijke structuur

Het RSV voorziet de afbakening van 125 000 ha grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling. Dit gebeurt door het Vlaamse gewest. In Ieper zijn enkele gebied (bvb. Vierlingen) geselecteerd in de eerste fase. Met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ieperboog is het valeigebied van de Bassevillebeek mee in deze afbakening opgenomen. In het plangebied liggen geen gebieden die in aanmerking komen om hierin opgenomen te worden. Ruimtelijke analyse van het plangebied

kaart 1.1. kaart 1.7: waterlopen

kaart 1.8: hoogtemodel

kaart 1.9: aard van de bedrijven, knelpunten en potenties

4.6. Nijverheid, handel en diensten

Het plangebied behoort tot de eerst ontwikkelde delen van de bedrijvenzone ten noorden van de stad. In die periode zijn heel wat van de oorspronkelijke activiteiten ondertussen al weer verdwenen. Toch zijn er ook heel wat onbebouwde percelen of leegstaande gebouwen.

- regionale bedrijven

In het plangebied bevindt zich 3 bedrijven met een regionale of internationale uitstraling, nl. Sitra, Westlandia en CID Lines. Dit zijn twee productiebedrijven (assemblage, chemie) en een transportbedrijf. Westlandia beschikt ook nog over een ander terrein ten noorden van de N38. Dit zijn grootschalige productiegebouwen met representatieve onderdelen (inkom, kantoren).

- lokale bedrijven

De overgrote meerderheid van de bedrijven in het plangebied zijn lokale bedrijven. Aangetrokken door de zichtlocatie bevinden zich langs de Albert Dehemlaan heel wat bedrijven die een sterk uitgebouwde handelsfunctie hebben, dikwijls gekoppeld aan een onderhoudsfunctie (bvb. sanitair, tuinmateriaal, autogarages, bouwmaterialen). Andere goed vertegenwoordigde sectoren zijn de bouwsector (incl. interieur) en drukkerijen.

- diensten

Voorals lang de Dehemlaan bevinden zich dienstverlenende bedrijven. De grootste daarvan is de tentoonstellingshal "Westhoek Expo" die een grote verscheidenheid aan toepassingen kent: expo's, fuiven, rommelmarkten, indoorspeeltuin, concerten, enz. Naast Westhoek Expo ligt ook een klein bedrijvent centrum. Het restaurant staat ook open voor de omliggende bedrijven.

Naast Westhoek Expo ligt het hotel "Flanders Lodge" dat meesurft op de golven van het sterk groeiende oorlogstoerisme. In hetzelfde dienstensegment vinden we ook nog een boekhoudkantoor en een thuiszorgwinkel.

Het uiterlijk voorkomen van de bedrijfsgebouwen varieert van kwalitatieve hedendaagse architectuur (bvb. drukkerij Dejonghe) tot banale betonloodsen.

- detailhandel

Hoewel nagenoeg alle lokale bedrijven hun producten ook aan particulieren verhandelen, is er in het plangebied slechts één echte detailhandelszaak aanwezig, nl. Codi Cash. Deze groothandelszaak is in principe echter alleen voor zelfstandigen en kleinhandelaars toegankelijk en is dan ook eerder aanvullend t.o.v. de winkels in het centrum en de kleinhandelszones in de Rijsepoort en de Maarschalk Haiglaan. Ook het tankstation/shop delen we onder handel in.

In bijlage 1

4.7. Wonen

Er is slechts een heel beperkte woonfunctie in het plangebied aanwezig. Bij een aantal bedrijven staat op het bedrijfsperceel ook de villa van de bedrijfsleider. Soms ligt deze tegen de Albert Dehemlaan aan, soms ligt die achterliggend, grenzend aan het golfterrein.

In de zuidelijke punt van het plangebied bevinden zich nog een woning en café, aansluitend op de centrumbebouwing van de Brugseweg.

4.8. Recreatie

Ieper Golf is de kleinste van de 2 golfterreinen met 9 holes. Het is gelegen op de oude kleiputten van een steenbakkerij die eerst opgevuld werden met huishoudelijk afval. Parking en chalet zijn

gelegen langs de Albert Dehemlaan en hebben weinig uitstraling. Uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande bouwblok zijn niet mogelijk.

4.9. Veiligheid

In het plangebied bevindt zich één laagdrempelig SEVESO-bedrijf. Net buiten het plangebied bevindt zich een tweede laagdrempelig SEVESO-bedrijf. Omdat de Vlaamse regering nog geen uitvoering gegeven heeft aan artikel 4.4.1., § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid, is op dit moment nog niet duidelijk of er een ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt moet worden.

4.10. Overige knelpunten en potenties

De belangrijkste knelpunten en potenties binnen het plangebied situeren zich op het vlak van ruimtegebruik en de uitstraling van de Albert Dehemlaan.

Binnen het plangebied liggen heel wat percelen of delen van percelen er ongebruikt bij. Deze kunnen allemaal gemakkelijk ontsloten worden en bieden zo plaats aan extra bedrijvigheid zonder dat bijkomende open ruimte moet aangesneden worden. Daarnaast bevinden zich in het plangebied heel wat losstaande bedrijfswoningen. Op termijn bieden deze ruimte voor de uitbreiding van de eigenlijke bedrijfsgebouwen. Er moet in alle geval vermeden worden dat deze op termijn van het bedrijf losgekoppeld worden.

Daarnaast missen heel wat gebouwen langs de Albert Dehemlaan de nodige uitstraling om van deze straat een kwalitatieve toegangspoort tot het stadscentrum te maken. Het gaat zowel om banale industriële loodsen (bvb. Depuydt-Mahieu), een weinig inspirerende omgevingsaanleg of de manier waarop goederen gestapeld worden.

Westhoek Expo slaagt er bovendien niet langer in om op een rendabele manier zijn kernactiviteiten te organiseren. De aandeelhouders hebben het gebouw dan ook verkocht aan een investeerder die er blijkens de laatste berichten een winkelcentrum van wil maken. Hiermee zou het jarenlange ruimtelijk beleid van de stad Ieper – vastgelegd in het GRS – om de kleinhandel te concentreren in het historische stadscentrum of in 2 aansluitende locaties op de Mk. Haiglaan en de Rijselsepoort, ondergraven worden. De bezoekersstroom naar een winkelcentrum op deze plaats zal ook de druk op de aanpalende percelen om over te schakelen op kleinhandel doen toenemen. Minstens op de aanpalende percelen, was dit tot voor de vaststelling van dit gemeentelijk RUP, juridisch mogelijk.

5. Bestemmingsplan

5.1. Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk worden enkele begrippen gedefinieerd die in de eigenlijke stedenbouwkundige voorschriften vaak gebruikt worden.

hoofdbestemming:

Het begrip hoofdbestemming wordt gedefinieerd als de belangrijkste bestemming, uitgedrukt in m² vloeroppervlakte.

Uit de analyse van de bestaande bedrijven, blijkt duidelijk dat de grens tussen ambacht, industrie, groothandel en kleinhandel en diensten niet altijd even duidelijk getrokken kan worden. Daarom worden de bestemmingen steeds nader gedetailleerd om de complementariteit met de andere bedrijventerreinen of winkelzones en het hoogwaardige karakter van de Dehemlaan te garanderen.

bouwlaag:

Het plangebied bestaat uit erg gevarieerde typologieën en functies. Zo komen er verschillende woningen voor waar een bouwlaag ruim boven de 3 m uitkomt. Daarom is voor een flexibele normering gekozen, zonder evenwel afbreuk te doen aan de woonkwaliteit. Daarom nemen de stedenbouwkundige voorschriften de normen over die gelden in de Vlaamse sociale huisvesting.

Bestaande verkavelingen:

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening laat toe dat een RUP bestaande verkavelingsvoorschriften geheel of gedeeltelijk opheft. De voorschriften van de bestaande (vervallen) verkaveling worden opgeheven om de conformiteit met het nieuwe RUP te bewerkstelligen.

5.2. Opgeheven bepalingen

Dit RUP heft de voorschriften van het gewestplan Ieper-Poperinge (KB van 14 augustus 1979) op voor het plangebied.

De voorschriften en bestemmingen van het BPA Ieperleekanaal – De Brieke (MB dd. 28 juni 1983) worden bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Dehemlaan, opgeheven voor het betreffende plangebied.

De voorschriften en bestemmingen van het BPA Ieperleekanaal – Uitbreiding I Sint-Jan (MB dd. 17 oktober 1989) worden bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Dehemlaan, opgeheven voor het betreffende plangebied.

De enige verkaveling binnen het plangebied worden eveneens vernietigd.

- VK02_028/1 Suffis-Defoort, vergund op 9 december 1965

5.3. Stedenbouwkundige voorschriften

5.3.1. Zone voor industrie en ambacht

Deze zone is de kernzone binnen het plan.

De bestaande voorschriften uit de BPA's worden aangevuld met bepalingen die enerzijds het zuinig ruimtegebruik bevorderen (parking, bouwvrije zijdelingse stroken) en anderzijds de bestemming duidelijk afbakenen, i.h.b. wat betreft kleinhandel.

Bestemming

Onder de noemer industrie en ambachten vallen zowel de eigenlijke werkplaatsen alsook de nodige stapelruimte en bergplaatsen. Hoogstens 20% én 500 m² van de vloeroppervlakte mag voor handel (winkel, toonzaal) gebruikt worden. Wanneer het gebouw bvb. 3000 m² vloeroppervlakte heeft, mag slechts 500 m² gebruikt worden voor winkel of toonzaal. Het aanbod moet in direct verband staan met de ambachtelijke activiteiten van het bedrijf. Het opsplitsen van een gebouw in twee bedrijven, één zuiver ambachtelijk en één zuiver verkoop is dan ook niet toegelaten.

Nieuwe detailhandel aan particulieren niet gekoppeld aan ambachtelijke of industriële activiteiten ter plaatse is niet toegelaten. De bestaande zaken die hoofdzakelijk draaien op detailhandel kunnen blijven bestaan, maar niet in oppervlakte uitbreiden.

Voor de kleinere percelen in het plangebied die al bebouwd zijn, wordt de mogelijkheid gegeven om hier dienstverlenende activiteiten t.b.v. bedrijven op te zetten of verder te zetten. De maximale oppervlakte wordt beperkt tot 500 m². Dit betekent dat ze complementair zijn aan de specifieke zone Ter Waarde waar de kleinste beschikbare oppervlakte in de modules 600 m² groot zijn en het stadscentrum waar de dienstverlening vooral op particulieren gericht is. In het plangebied gaat het om een viertal percelen. Door deze mogelijkheden te beperken tot de al bebouwde percelen, vermijdt het RUP dat de beschikbare industriegrond verder versnipperd wordt door afsplitsing van stukken grond waar dan dienstenactiviteiten op kunnen plaats vinden.

Inrichting

Om het zuinig ruimtegebruik en de beeldkwaliteit te bevorderen, moet een bedrijfswoning deel uitmaken van de bedrijfsgebouwen, zowel fysiek als architecturaal. Ook wordt de mogelijkheid open gelaten om gebruik te maken van elkaars parking.

Nieuwe diensten, andere kleinhandel (bvb. kledij, voeding, speelgoed) of losstaande bedrijfswoningen zijn niet langer toegelaten.

Om het zuinig ruimtegebruik te bevorderen wordt de mogelijkheid voorzien om langs één zijde tot op de perceelsgrens te bouwen mits gunstig advies van de brandweer.

Om de afstand tot de rooilijn (10 m) of de buffer t.o.v. aanpalende woningen (15 m) te eerbiedigen, worden deze als aparte bouwvrije strook op de plannen ingetekend. Een afwijking op bestemming is immers niet mogelijk.

5.3.2. Zone voor industrie, ambacht en diensten

De voorschriften zijn een aanvulling op de voorschriften van zone 1. Ze geldt voor een goed ontsloten deelgebied binnen het plan, dicht bij de N38 waar op dit moment al dienstverlenende bedrijven zijn. Hun activiteiten krijgen rechtszekerheid maar de mogelijkheid om op termijn ook industriële of ambachtelijke activiteiten te vestigen, blijft bestaan.

In het hotel "Best Western – Flanders Lodge" logeren heel wat zakengasten, verbonden met de omliggende bedrijven. Voor dergelijke hotels is een goede ontsluiting belangrijk. De zone biedt dan ook heel wat potentieel voor dergelijk hotel.

Dienstverlening is mogelijk wanneer ze niet rechtstreeks op particulieren gericht is (loketfunctie minder dan 50 m²), of vanwege de schaalgrootte (2500 m²) of aard van de activiteiten, nl. transport (bvb. koerierbedrijven).

Met recreatie worden in de eerste plaats de activiteiten bedoeld die nu al in Westhoek Expo plaats vinden of andere activiteiten die via het uitvoeringsbesluit zonevreemde functiewijzigingen geregeld worden. Deze kunnen op tijdelijke basis verder plaats vinden in de expohallen.

5.3.3. Bouwvrije zone

Deze zone dient in de eerste plaats als groene overgangszone tussen de bedrijfsgebouwen en het openbaar domein (10 m) of de aanpalende woningen (15 m).

In beperkte mate is verharding voor interne circulatie en parkeergelegenheid mogelijk. De verhardingsgraad is beperkt tot 30%

5.3.4. Zone voor gesloten bebouwing

De woning en het café kunnen verder blijven bestaan en krijgen een ruime invulling qua bestemming.

Door ook de bestemming "gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" te voorzien, wordt ook de mogelijkheid open gelaten om de rooilijn ter hoogte van het drukke kruispunt te verbreden zonder een aanpassing van het RUP.

Omdat hier op dit moment nog geen concrete plannen voor bestaan, voorziet het plan ook geen nieuwe rooilijn of onteigeningsplan.

5.3.5. Zone voor gesloten bebouwing

Dit voorschrift behoeft geen verdere verduidelijking.

5.3.6. Bijzonder stedenbouwkundig voorschrift "Dehemlaan"

Met dit stedenbouwkundig voorschrift wordt voor de percelen langs de Dehemlaan en de aanpalende zijstraten gestreefd naar een zo hoog mogelijke beeldkwaliteit.

Bij nieuwbouw en belangrijke verbouwingen streeft dit RUP ernaar om de architecturale kwaliteit van de gebouwen op een hoger peil te brengen. De klassieke bedrijfsgebouwen in de vorm van loodsen (utilitaire vormgeving, weinig attractieve materialen, veel verharding, stapeling) moeten op termijn plaats maken voor gebouwen die van deze belangrijke invalsweg een attractieve toegangspoort tot de stad maken.

Ook de inrichting van de onbebouwde ruimte krijgt aandacht. Stapelen gebeurt achter een kwalitatieve groenaanleg. Hieronder wordt een voldoende massieve groenzone verstaan, niet zomaar klimop tegen een draad.

6. Ruimtebalans

6.1. Ruimtebalans per zone

Tabel 1 geeft de oppervlakte weer van de verschillende zones.

Zone	Oppervlakte in ha
1	30,77
2	3,73
3	4,55
4	0,14
5	0,14
6	3,44
Plangebied	42,77

Tabel 1: oppervlakte van de verschillende zones

6.2. Ruimtebalans per functie

Bestemming	Oppervlakte in ha
wonen	0,14
bedrijven	34,50
buffer en bouwvrije zones	6,60
wegen	3,44
Plangebied	44,68

Tabel 2: ruimtebalans per functie op korte termijn

Deze ruimtebalans is nagenoeg identiek met die van de bestaande BPA's.

7. Bijlagen

7.1. Lijst met afkortingen

BPA bijzonder plan van aanleg

BS Belgisch Staatsblad

FLV Flanders Language Valley, het huidige bedrijventerrein Ter Waarde waar anno 2000 een cluster rond taal- en spraaktechnologie groeide

GRS gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd bij MB van 2 oktober 2000)

RUP ruimtelijk uitvoeringsplan

AMINAL Afdeling Milieu-, Natuur- en Landbeheer

VR veiligheidsrapportering

7.2. Lijst met plannen

kaart 0.1: situering

kaart 1.1: luchtfoto

kaart 1.2: topografische kaart

kaart 1.3: kadasterkaart

kaart 1.4: gewestplan

kaart 1.5: BPA's

1.5.a. Ieperleekanaal – De Brieke

1.5.b. Ieperleekanaal – Sint-Jan

kaart 1.6: verkavelingen

kaart 1.7: waterlopen (Vlaamse Hydrologische Atlas)

kaart 1.8: hoogtes

kaart 1.9: aard van de bedrijvigheid, knelpunten en potenties

kaart 2: bestemmingsplan

7.3. Vergunde kleinhandel in het plangebied

Bedrijf	Bestemmingen	Vergunningen kleinhandel
Sitra	Diensten: transportonderneming Ambachten: berging, verhuur loods voor drukkerij	
IVVO	Diensten: gemeentelijk containerpark Ambachten: opslag en overslag van afval	
Bedrijvencentrum	Diensten: afhankelijk van bezetting Ambachten: afhankelijk van bezetting	
Westhoek Expo	Diensten: beurzen, kantoor VOKA Kleinhandel: tijdens beurzen Horeca: cafetaria-restaurant "Patio"	
Flanders Lodge	Diensten: seminaries Horeca: hotel	
Parmentier	Diensten: kantoren Telenet Operations Ambachten: auto-elektriciteit Kleinhandel: verkoop accessoires auto-elektriciteit	2004/164: herinrichten naar magazijn en kantoren 1988/371: bouwen magazijn-toonzaal en conciërgegebouw
Devloo	Diensten: -Ambachten: zandstraalbedrijf	
Vandromme	Ambachten: productie van vleeswaren	
Het Beste van Bij Ons	Ambachten: samenstellen van pakketten streekproducten	2006/406: plaatsen publiciteitsbord

	Kleinhandel: verkoop van deze pakketten	
Boca Paint	Ambachten: opslag verfproducten (groothandel) Kleinhandel: verkoop aan particulieren	
Benoot	Diensten: boekhoudkantoor	1989/261: bouwen burelencomplex
Induma	Ambachten: herstellen tuinbouwmachines + groothandel Kleinhandel: verkoop aan particulieren	1997/604: toonzaal + werkruimte voor tuinbouwmachines
CID Lines	Ambachten: productie ontsmettingsmiddelen	
Pype Interieur	Ambachten: schrijnwerk	
Eldis	Ambachten: auto-elektriciteit + groothandel Kleinhandel: verkoop aan particulieren	1976/108: bouwen werkplaats, verkoopcentrum en woning
Dynalu	Ambachten: alu-schrijnwerkerij	
Duran	Ambachten: autoherstelplaats Kleinhandel: verkoop aan particulieren	1983/136: garage met toonzaal 1999/158: uitbreiden toonzaal 2003/257: aanpassen gevelbekleding toonzaal
Codi Cash	Ambachten: opslag en groothandel aan voedingszaken Kleinhandel: verkoop aan particulieren	174/139: bouwen verkoopzaal 2005/371: aanbrengen publiciteit
Westlandia	Ambachten: montage en metaalbewerking	
Dejonghe	Ambachten: drukkerij	
Bart Yde	Ambachten: werkplaats motorvoertuigen	

	Kleinhandel: verkoop aan particulieren	
Gaselwest	Ambachten: opslag materiaal elektriciteit	
Haeck	Ambachten: metaalbewerking	
Desmet	Ambachten: carrosserie	
Westelec	Ambachten: elektrische installaties	
Movetherm	Ambachten: sanitaire installaties Kleinhandel: elektrozaak	1988/450: bouwen loods met toonzaal 2004/193: verbouwen en uitbreiden handelszaak socio-economische vergunning: 2.5.2005
Knockaert	Ambachten: garagewerkplaats Kleinhandel: verkoop aan particulieren	
Ieperse Truckwash	Ambachten: wassen vrachtwagens	
Varasse-Debruyne	Ambachten: productie palletten	
Lechat Machines	Ambachten: verhuur en herstel machines Kleinhandel: verhuur/verkoop particulieren	
Jeep City (JPC)	Ambachten: garagewerkplaats Kleinhandel: verkoop particulieren	1989/204: bouwen showroom
Shell	Kleinhandel: verkoop brandstoffen en shop	1998/202: herbouwen van benzinestation met shop
Devos & Dewanckel	Ambachten: garagewerkplaats Kleinhandel: verkoop particulieren	1978/255: bouwen autobergplaats 2000/556: verbouwen autotoonzaal
Verbrugghe	Ambachten: houtbewerking, groothandel	1977/314: bouwen opslagplaatsen voor houthandel

	Kleinhandel: verkoop aan particulieren	2000/344: verbouwen loodsen en toonzaal
Sax	Ambachten: sanitaire installatie Kleinhandel: verkoop aan particulieren	2003/670: verbouwen gevel en aanbrengen publiciteit
Thuiszorgwinkel	Ambachten: herstel thuiszorgproducten Diensten: verhuur thuiszorgproducten Kleinhandel: verkoop thuiszorgproducten	2000/540: inrichten thuiszorgcentrum
Vansevenant	Ambachten: drukkerij (leegstaand)	
Liefooghe	Ambacht: opslag en transport	
Bouwpunt Depuydt-Mahieu	Ambacht: opslag en groothandel Kleinhandel: verkoop aan particulieren	1977/435: stapelplaats bouwmetaal 2004/63: bijkomende raamopeningen en gevel

7.4. Fotoreportage