

**GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN — GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION  
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

**VLAAMSE GEMEENSCHAP — COMMUNAUTE FLAMANDE**

TRADUCTION

**MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP**

[36283]

**Departement Leefmilieu en Infrastructuur**

**Gewestplan Ieper-Poperinge. — Definitieve vaststelling van een gedeelte van het gewestplan op het grondgebied van de gemeente Ieper**

Bij besluit van de Vlaamse regering van 11 juni 1996 wordt het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Ieper-Poperinge, bestaande uit 1 bestemmingsplan en 1 blad met een aanvullend stedenbouwkundig voorschrift, voor gronden zoals afgebakend op een deel van het kaartblad 28/2 definitief vastgesteld zoals vervat in de bijlagen 1 en 2 bij dit besluit, ter wijziging van het koninklijk besluit van 14 augustus 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Ieper-Poperinge.

De kaart die de bestaande fysische en juridische toestand aanduidt van de in voormeld artikel 1 bedoelde gronden, zoals vervat in de bijlage 3 van dit besluit, behoort tot het niet-normatieve deel van het voormeld gewestplan.

De Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening is belast met de uitvoering van dit besluit.

**MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FLAMANDE**

[36283]

**Département de l'Environnement et de l'Infrastructure**

**Plan de secteur Ypres-Poperinge. — Fixation définitive d'une partie du plan de secteur sur le territoire de la commune d'Ypres**

Un arrêté du Gouvernement flamand du 11 juin 1996 fixe définitivement le plan de modification partielle du plan de secteur Ypres-Poperinge, comprenant 1 plan d'affectation et 1 page contenant une prescription urbanistique complémentaire, pour des terrains tels que délimités sur une partie de la feuille 28/2, telle que comprise dans les annexes 1re et 2 au présent arrêté, modifiant l'arrêté royal du 14 août 1979 fixant le plan de secteur Ypres-Poperinge.

La carte, indiquant la situation physique et juridique existante des terrains visés à l'article 1er ci-dessus, telle que comprise à l'annexe 3 au présent arrêté, appartient à la partie non normative du plan de secteur précité.

Le Ministre flamand, ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Aanleg regionaal bedrijventerrein voor een specifiek project inzake taal- en spraaktechnologie (Lernout & Hauspie)  
Gewestplan Ieper-Poperinge

Advies van de streekcommissie van advies voor de ruimtelijke ordening en de stedenbouw in West-Vlaanderen

De Regionale Commissie van Advies in haar zittingen van 16 en 22 februari 1996,

Gelet op de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970, 22 december 1970, 25 juli 1974, 12 juli 1976, 28 juli 1976, 22 december 1977, 28 juni 1978, 10 augustus 1978 en bij de decreten van 28 juni 1984, 27 juni 1985, 28 juni 1985, 27 maart 1991, 29 april 1991, 23 juni 1993, 22 december 1993 en 13 juli 1994 van de Vlaamse Raad, inzonderheid de artikelen 11, 12 en 13;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij koninklijk besluit van 13 december 1978 en bij besluiten van de Vlaamse regering van 3 oktober 1984, 15 en 29 september 1993 en 20 juli 1994;

Gelet op het koninklijk besluit van 13 april 1976 houdende instelling van de Commissie van Advies voor de streken;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 31 juli 1991, houdende benoeming van de leden van de Commissie van Advies voor de Ruimtelijke Ordening voor de streek West-Vlaanderen, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 14 juli 1993 en 22 december 1993;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 11 februari 1987 houdende vaststelling van het reglement van orde van de Streekcommissies van Advies voor de Ruimtelijke Ordening in het Vlaamse Gewest;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 1992 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 april 1967 houdende aanwijzing van een gewest (Ieper-Poperinge) waarvoor een plan van aanleg moet worden opgemaakt;

Gelet op het koninklijk besluit van 14 augustus 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Ieper-Poperinge en de daarbij horende stedenbouwkundige voorschriften;

Gelet op het besluit d.d. 5 april 1995 van de Vlaamse regering, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp-plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Ieper-Poperinge op het grondgebied van de gemeente Ieper, voor het deel van het kaartblad 28/2;

Gelet op de brief d.d. 11 september 1995 van de Gouverneur van de provincie West-Vlaanderen aan het College van burgemeester en schepenen van de in het gewestplan Ieper-Poperinge gelegen gemeenten, waarbij het openbaar onderzoek betreffende de gedeeltelijke herziening van het ontwerp-gewestplan Ieper-Poperinge werd bevolen vanaf 16 oktober tot en met 14 december 1995;

Gelet op de brief d.d. 10 januari 1996 van de Gouverneur van de provincie West-Vlaanderen waarbij het ontwerp-plan samen met de bezwaren en opmerkingen werden overgemaakt aan de Regionale Commissie van Advies en aan de Vlaamse regering;

Gelet op de adviezen van de gemeenteraden van Heuvelland, Ieper, Langemark-Poelkapelle, Poperinge, Mesen, Vleteren, Wervik en Zonnebeke, uitgebracht tijdens de periode van 60 dagen (15 december 1995 tot en met 12 februari 1996) volgend op het openbaar onderzoek;

Gelet op het advies van de Bestendige Deputatie d.d. 11 januari 1996;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek van 16 oktober tot en met 14 december 1995, 7 (zeven) bezwaarschriften werden ingediend;

## I. Onderzoek van de adviezen, bezwaren en opmerkingen

### 1. Standpunt van de Commissie m.b.t. de adviezen van de gemeenteraden en de Bestendige Deputatie

Door de gemeenteraden van Heuvelland, Langemark-Poelkapelle, Poperinge, Mesen, Vleteren, Wervik en Zonnebeke werd gunstig advies uitgebracht.

De adviezen van de gemeenteraden van Heuvelland, Langemark-Poelkapelle, Poperinge, Mesen, Vleteren, Wervik en Zonnebeke worden ontvankelijk bevonden. De Commissie adviseert kennis te nemen van deze gunstige adviezen.

Door de gemeenteraad van Ieper werd gunstig advies uitgebracht, op voorwaarde dat het ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals gestipuleerd in de aanvullende bijzondere voorschriften, voldoende bufferruimte voorziet teneinde de aanwezig bewoning voor enige visuele hinder te behoeden en dat in dit uitvoeringsplan geen ruimte wordt voorzien voor industriële vestigingen die lawaai-, geur- en luchtverontreiniging voor de woonomgeving met zich meebrengen.

Het advies van de Bestendige Deputatie is identiek aan het advies van de gemeenteraad van Ieper.

Het advies van de gemeenteraad van Ieper en van de Bestendige Deputatie wordt ontvankelijk bevonden.

De Commissie stelt vast de partiële wijziging van het gewestplan, waarbij wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen van « ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied » naar « regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter » (RO) en « buffergebied » (T), in het betrokken besluit van de Vlaamse regering d.d. 05/04/95 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp-gewestplan, uitdrukkelijk als volgt wordt gemotiveerd : « Overwegende dat het noodzakelijk is de nodige ruimte te voorzien voor de ontwikkeling van een specifiek project inzake taal- en spraaktechnologie », en adviseert m.b.t. het ontwerp-plan en de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften :

1) De schrapping van de bepaling m.b.t. de uitvoering d.m.v. een « ruimtelijk uitvoeringsplan » :

Het ruimtelijk uitvoeringsplan is een plandocument dat vooralsnog niet in de stedenbouwwet is opgenomen en bijgevolg noch bindend, noch verordenend kan zijn. Dit plandocument kan ook niet het toetsingskader vormen voor een gemotiveerde beoordeling van de bezwaren en adviezen.

2) Toevoegen van een bepaling m.b.t. de aard van de te vestigen industriële, waarbij deze zone « specifiek is bestemd voor de vestiging hoogtechnologische bedrijven ».

M.b.t. tot de aard van de industrie en mogelijke (milieu)hinder verwijst de Commissie bovendien naar de bestaande milieuwetgeving (VLAREM I en II), waarbij de exploitatie onderworpen is aan de algemene en sectoriële voorwaarden en waarbij tevens bijzondere exploitatievoorwaarden kunnen worden opgelegd. De algemene en sectoriële exploitatievoorwaarden kunnen voorwaarden bevatten die de toelaatbaarheid van bepaalde inrichtingen kunnen beperken of verbieden.

3) De gedeeltelijke wijziging van de RO-zone door opname van een bufferzone (T) met een breedte van 25 m achteraan de woningen langs de Briekestraat en tevens langs de noordelijke perceelsgrens van de meest noordelijk gelegen woning langs deze straat.

Het voorzien van de T-bufferzone overeenkomstig art. 14, lid 4.5 van het betrokken koninklijk besluit d.d. 28/12/72 als overgangsgebied vormt een voldoende scheiding tussen de RO-zone en de woningen in het woongebied met landelijk karakter. Deze opname beantwoordt aan de goede plaatselijke ordening en komt tevens tegemoet aan de gegronde bezwaren die door particulieren werden geformuleerd (zie hoofdstuk 2. Bezwaren en opmerkingen).

Op basis van de bovenstaande motivatie wordt het advies van de gemeenteraad van Ieper en van de Bestendige Deputatie deels gegrond bevonden.

## 2. Bezwaren en opmerkingen

### 2.1. Tabel bezwaarindieners

Alle hieronder vermelde bezwaren en opmerkingen werden ingediend tijdens de periode van het openbaar onderzoek :

inz.	verzending	naam	straat	gemeente
1	07/12/95	Dekaezemaeker Camille — Duthoo Maria Dekaezemaeker Chris	Pilkemseweg 108 Pilkemseweg 108	Ieper Ieper
2	08/12/95	IEPERPLANT Boudewijn Polley-Dehaemers	Pilkemseweg 126 A	Ieper
3	11/12/95	Gilbert Donche	Briekestraat 15	Ieper
4	11/12/95	Michel Hagedooren petitielijst 109 handtekeningen	Groendestraat 39	Ieper

inz.	verzending	naam	straat	gemeente
5	12/12/95	Van Melkebeek C.	Briekestraat 17	Ieper
6	13/12/95	Mia Ghesquière + aanvulling d.d. 28/12/95	E. Machtenslaan 111, bus 10	Brussel
7	13/12/95	Vanderjeugt-Willaert	Briekestraat 37	Ieper

Deze bezwaren worden ontvankelijk geadviseerd.

## 2.2. Inhoud bezwaren

bezwaar nr. 1 : Dekaezemaeker Camille-Duthoo, Maria, Pilkemseweg 106, 8900 Ieper :

- door de bestemmingswijziging als regionaal bedrijventerrein wordt de eventuele vestiging van milieuvervuilende industrie mogelijk. Dit is ongewenst gezien de nabijheid van de oude woonkern De Brieke, een bebouwde villawijk en het O.L.V.-ziekenhuis;
- de bezwaarindieners verwijzen naar de vroegere hinder, veroorzaakt door het voormalige stort, en waarbij evenmin rekening werd gehouden met bezwaren van omwonenden;
- de eigendomstoestand dient bewaard te blijven, zonder waardevermindering; er dient een bufferzone te komen van minstens 100 m breed;
- er dient de garantie te worden gegeven dat milieuvervuiling wordt vermeden.

bezwaar nr. 2 : Ieperplant, Boudewijn Polley-Dehaemers, Pilkemseweg 126A, 8900 Ieper

- de stedenbouwkundige voorschriften houden geen rekening met het aanwezige tuinbouwbedrijf : het behoort niet tot een bedrijf zoals voorzien in art. 7 en 8 lid 2.1.2 van het koninklijk besluit van 28/12/72 m.b.t. de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;
- het bedrijf bevindt zich op een cruciale plaats in het plangebied, zodat een bedrijfsonzekere situatie ontstaat. Er wordt een duidelijke stellingname verwacht :
- ofwel wordt het tuinbouwbedrijf in het uitvoeringsplan opgenomen als « bedrijf », met op het plan voorziene mogelijkheden voor uitbreiding;
- ofwel wordt het tuinbouwbedrijf opgenomen in het industriegebied, maar wordt het niet opgenomen in het onteigeningsplan;
- ofwel wordt het bedrijf onteigend om plaats te maken voor industrie.

bezwaar nr. 3 : Donche Gilbert, Briekestraat 15, 8900 Ieper

- het initiatief voor uitbreiding voor Lerout en Hauspie wordt toegejuicht, doch indien het terrein bij mislukking achteraf gebruikt kan worden door een meer milieubelastende hinderlijke inrichting, dient het plan te worden afgewezen; de bestemming als lokaal bedrijventerrein laat immers milieubelastende industrie toe; binnen een straal van enkele honderden meter bevinden zich het O.L.V.-ziekenhuis, het Rust- en verzorgingstehuis, talrijke villa's en bungalows;
- teneinde de privacy en rust te verzekeren en in toepassing van het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift, waarbij voor de toewijzing van het terrein « rekening dient te worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein en de onmiddellijke omgeving », wordt geadviseerd om een bufferzone met groenscherm in te tekenen tot op 50 m van de diverse aangrenzende eigendommen.

bezwaar nr. 4 : Haghedooren, Michel, Groenestraat 39, 8900 Ieper : Petitielijst met 109 handtekening (belanghebbenden Pilkemseweg, Briekestraat en omgeving);

- de industriezone paalt aan één der mooiste wijken van Ieper, daar waar reeds enkele jaren geleden bedrijven uit de bebouwde kommen moesten verdwijnen;
- goede landbouw- en weidegrond zal plaats moeten maken voor milieuhinderlijke bedrijven (cfr. koninklijk besluit d.d. 28/12/72 art. 7 en 8, 2.1.2);
- op de huidige industriezones zijn nog onbebouwde percelen of staan gebouwen leeg.

bezwaar nr. 5 : Van Melkebeek, Ch., Briekestraat 17, 8700 Ieper :

- woning van de bezwaarindiener paalt aan plangebied;
- bestemming voor milieubelastende bedrijven is onaanvaardbaar, gezien de aanwezigheid van het ziekenhuis en de woonzone;
- de Briekestraat is een woonstraat : het zou onverantwoord zijn indien de toekomstige ontsluiting zou gebeuren via de Briekestraat;
- er dient een bufferzone te worden voorzien van min. 25 m tussen de eigendommen langs de Briekestraat en het bedrijventerrein;
- voorstel voor het laten verwerven door de aanpalende eigenaars van een zone die zou functioneren als groene bufferzone (min. 20 m), en om deze zone uit te sluiten uit de herziening.

bezwaar nr. 6 : Ghesquière Mia, E. Machtenslaan 111, bus 10, 1080 Brussel, namens : Emiel Ghesquière, Ida Ghesquière, Karel Ghesquière :

- bij de herziening van het gewestplan had men moeten nagaan of andere nabijgelegen terreinen in aanmerking komen voor een wijziging;
- de bezwaarindieners beschikken over een terrein langs de Kattestraat-Tentestraat en Roeselaarsestraat, nabij de Noorderring. Dit terrein heeft een agrarische affectie, maar deze bestemming is momenteel achterhaald door zijn geschiktheid voor woon- of ambachtelijke doeleinden. De ligging, bereikbaarheid en zichtbaarheid, evenals het feit dat het gebied door straten omsloten is, wijzen duidelijk op een nieuwe bestemming. Gevraagd wordt om dit terrein van bestemming te wijzigen.

bezwaar nr. 7 : Vanderjeugt, Hugo-Willaert, Anna, Briekestraat 37, 8900 Ieper

- bestemming voor milieubelastende bedrijven is onaanvaardbaar, gezien de aanwezigheid van het ziekenhuis en de woonzone;
- de voorgestelde bestemming werd aanvaard door de bevolking;
- de gronden zullen in waarde verminderen;
- de omwonenden werden slecht ingelicht door het gemeentebestuur;
- in de zone omsloten door de Noorderring, Pilkemstraat, Zwaanhofstraat en Briekestraat is een landbouwzone zonder bewoning : hier zouden de plannen kunnen worden gerealiseerd zonder weerstand van de woonbuurt. Het zou tevens mogelijk zijn om in de toekomst deze zone in noorderlijke richting uit te breiden.

### 2.3. Standpunt van de Commissie m.b.t. de bezwaren

De bezwaren m.b.t. de waardevermindering van de gronden wordt ongegrond geadviseerd. Planschade en vergoedingen wegens onbebouwbaarheid behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken van eerste aanleg (art. 37 en 38 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening). De wetgeving op de onteigening voorziet een billijke en voorafgaande vergoeding voor de desbetreffende eigenaars en huurders.

De bezwaren m.b.t. mogelijke (milieu)hinder en het voorzien van een bufferzone (nrs. 1, 3, 4, 5 en 7) worden gedeeltelijk gegrond bevonden. De Commissie verwijst hierbij naar het standpunt t.o.v. het advies van de gemeenteraad van Ieper en de Bestendige Deputatie, waarbij wordt geadviseerd om :

- een bufferzone van 25 m breedte te voorzien aan de achterzijde van de woningen langs de Briekestraat, en langs de noordelijke perceelsgrens van de meest noordelijk gelegen woning langs deze straat;
- bij de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften de bepaling toe te voegen waarbij de zone bedoeld is « voor de vestiging van hoogtechnologische bedrijven ».

De voorstellen voor aanleg van de industriezone tussen de Noorderring, Pilkemstraat, Zwaanhofstraat en Briekestraat (bezwaar nr. 7) maken niet het voorwerp uit van het voorliggende ontwerp-gewestplan en zijn ongegrond. Voor de keuze van de voorgestelde locatie als regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter wordt verwezen naar het betrokken besluit van de Vlaamse regering d.d. 05/04/95.

Het bezwaar nr. 2 (Ieperplant) wordt ongegrond geadviseerd :

- de voorstellen voor opname van het bedrijf in de betrokken zone en de mogelijkheid om te voorzien in uitbreiding, zijn in tegenstrijd met het besluit van de Vlaamse regering tot gedeeltelijke inherzieningstelling, waarbij expliciet wordt gesteld dat in deze zone de noodzakelijke ruimte wordt voorzien voor de ontwikkeling van een specifiek project inzake taal- en spraaktechnologie;
- m.b.t. de realisatie van de zone verwijst de Commissie naar haar standpunt zoals bepaald t.o.v. het advies van de gemeenteraad van Ieper en de Bestendige Deputatie, en stelt vast dat met name de Westvlaamse Intercommunale voor Economische expansie en Reconversie (WIER) belast is met de verwerving :
  - ofwel gebeurt de verwerving in der minne, waarbij tussen partijen passende voorwaarden voor de betrokken partijen kunnen worden bedongen;
  - ofwel gebeurt de verwerving via een onteigeningsprocedure, waarvoor een voorafgaand openbaar onderzoek is vereist. Op dat ogenblik kunnen eventuele bezwaarindieners voor wat betreft timing en financiering hun bezwaren ter kennis brengen van de onteigenende instantie, waarbij deze bezwaren ook onder de aandacht worden gebracht van de hogere overheid die finaal de machtiging voor onteigening moet verlenen.
- Het bezwaar nr. 6 is ongegrond. Het betreft voorstellen voor bestemmingswijziging van een terrein dat gelegen is buiten het plangebied. Deze terreinen maken niet het voorwerp uit van het openbaar onderzoek.

## II. Eindadvies

De Commissie stelt vast dat :

- m.b.t. de mogelijke (milieu)hinder en de bufferzone tussen de RO-zone en het woongebied met landelijk karakter : het advies van de gemeenteraad van Ieper en van de Bestendige Deputatie, en verschillende bezwaren en opmerkingen aanleiding geven tot voorstellen voor aanpassing van het ontwerp-plan;
  - de overige bezwaren en opmerkingen, vermeld onder punt 2.2 en 2.3, ongegrond worden geadviseerd en aldus geen aanleiding geven tot voorstellen voor aanpassing van het ontwerp-plan;
- en adviseert het ontwerp-plan tot gedeeltelijke herziening van het gewestplan Ieper-Poperinge op het grondgebied van de gemeente Ieper, voor het deel van het kaartblad 28/2 gunstig op voorwaarde dat :
- achter de woningen langs de Briekestraat, gelegen in het woongebied met landelijk karakter, en langs de noorderlijke perceelsgrens van de meest noordelijk gelegen woning in deze straat, een bufferzone van 25 m breedte wordt voorzien;
  - het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift als volgt luidt :  
« Artikel 8. Regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter :
- Het regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter is bestemd voor de vestiging van bedrijven zoals bedoeld in de artikelen 7 en 8, lid 2.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972. Het kan alleen worden gerealiseerd door de overheid. »

Bij de inrichting van het gebied, dat specifiek bestemd is voor de vestiging van hoogtechnologische bedrijven, zal ten eerste rekening worden gehouden met de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het terrein, de onmiddellijke omgeving, de aard van de activiteiten, de omvang van de bebouwing, het architecturaal karakter, de breedte en de wijze van aanleg van de omringende bufferzone. »

bijlage uittreksel kaartblad 28/2  
Gezien om gevoegd te worden bij het advies van de Regionale Commissie  
van 16/02/96 en 22/02/96 voor de gedeeltelijke herziening van het  
gewestplan Ieper-Poperinge, te Ieper

de Secretaris

de 1ste Ondervoorzitter

Etienne MARES

Jan DURNEZ

