

## STAD IEPER

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het GRS Ieper - herziening

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/18/63,  
Brugge, 08/03/2018

De provinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Carl DECALUWE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie,






Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Partiële herziening | Gecoördineerde versie

## DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE



Voor Antea Group,	
	
Alexander Maekelberg, Ruimtelijk planner	Koen Janssens, Ruimtelijk planner
Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 maart 2017	
	
DE SECRETARIS, Stefan Depraetere	DE BURGEMEESTER, Jan Durnez
Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van 3 april 2017 tot 1 juli 2017	
	
DE SECRETARIS, Stefan Depraetere	DE BURGEMEESTER, Jan Durnez
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 4 december 2017	
	
DE SECRETARIS, Stefan Depraetere	DE BURGEMEESTER, Jan Durnez

**COLOFON****Opdracht:**

Partiële herziening GRS – Gecoördineerde versie  
Richtinggevend gedeelte

**Opdrachtgever:**

Stad Ieper  
Ter Waarde 1  
8900 Ieper

**Opdrachthouder:**

Antea Belgium nv  
Buchtenstraat 9  
9051 Gent

T : +32 (0) 9 261 63 00  
F : +32 (0) 9 261 63 01  
www.anteagroup.be  
BTW: BE 414.321.939  
RPR Antwerpen 0414.321.939  
IBAN: BE81 4062 0904 6124  
BIC: KREDBEBB

*Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001*

**Identificatienummer:**

2263723059\_RD

**Datum:**

November 2017

**status / revisie:**

Eindrapport

**Vrijgave:**

Alexander Maekelberg, account manager, erkend  
ruimtelijk planner

**Controle:**

Alexander Maekelberg, account manager, erkend  
ruimtelijk planner

**Projectmedewerkers:**

Alexander Maekelberg, erkend ruimtelijk planner  
Koen Janssens, erkend ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2017

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.



## INHOUDSTAFEL

---

<b>INHOUDSTAFEL .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Inleiding. ....</b>	<b>8</b>
<b>2. Algemene uitgangspunten.....</b>	<b>10</b>
2.1. Formuleren van globale doelstellingen.....	10
2.1.1. Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied : een uitdaging. ....	10
2.1.2. Zuinig ruimtegebruik en het verhogen van het ruimtelijk rendement.....	12
2.1.3. Behoud - versterking van de open ruimte.....	13
2.1.4. Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit.....	14
2.1.5. Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen .....	15
2.1.6. Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen.....	17
2.1.7. Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio.....	18
2.1.8. Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte.....	18
2.2. Ruimtelijke concepten .....	19
2.2.1. Ieper kernachtig .....	19
2.2.2. Gespecialiseerd Ieper .....	19
2.2.3. Ieper natuurlijk.....	20
2.2.4. Open Ieper.....	20
2.2.5. Ieper, culturele-recreatieve hoofdstad van de Westhoek.....	20
2.2.6. Stedelijk gebied Ieper: centrumstad .....	21
<b>3. Toekomstvisie .....</b>	<b>22</b>
3.1. Toekomstvisie voor de Stad Ieper.....	22
3.1.1. Concentratie of spreiding?.....	24
3.1.2. Verdichting en inbreiding .....	25
3.1.3. Duurzame mobiliteit .....	25
<b>4. Doelstellingen.....</b>	<b>27</b>
4.1. Zes doelstellingen met betrekking tot het wonen. ....	27
Doel 1: Het herwaarderen van het bestaande woningenpatrimonium .....	27
Doel 2: Vertaling van de netto-woonprogrammatie zoals berekend door de provincie West-Vlaanderen ...	27
Doel 3: Blijvende aandacht voor de leefbaarheid in de kernen van het buitengebied .....	28
Doel 4: Waken over de porositeit van het stedelijk weefsel .....	28
Doel 5: Dynamiek op de woningmarkt stimuleren .....	29
Doel 6: Aandacht voor het sociaal woonbeleid (huurwoningen) .....	29
4.2. Vijf doelstellingen met betrekking tot de landbouw.....	29
Doel 1: Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving.....	29

Doel 2: Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.....	30
Doel 3: Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevreemde bedrijfsvoeringen ..	30
Doel 4: Vernieuwing en verbreding van de landbouwsector.....	30
Doel 5: Een productieve regio verzoenen met een aantrekkelijk landschap aan de hand van diverse maatregelen .....	31
4.3. Twee doelstellingen met betrekking tot het milieu (zie milieujaarprogramma's) .....	31
Doel 1: Aandacht voor de gevolgen op de waterkwaliteit en -kwantiteit van wonen en bedrijvigheid in het buitengebied. ....	31
Doel 2: Tegengaan vermessing, verzuring, geur- en geluidshinder. ....	32
4.4. zes doelstellingen met betrekking tot landschap en natuur (zie GNOP, GR 4/11/96) .....	32
Doel 1: Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers. .	32
Doel 2: Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oever- en bermzones. ....	33
Doel 3: Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies. ...	33
Doel 4: Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap. ....	33
Doel 5: Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld. ....	34
Doel 6: Vrijwaren van het landschappelijk WOI-erfgoed.....	34
4.5. Vijf doelstellingen met betrekking tot nijverheid en industrie.....	35
Doel 1: Het verder profileren van Ieper als tewerkstellingspool in de Westhoek met aandacht voor diversificatie, de verankering van PICANOL-PROFERRO en de uitbouw van IBP. ....	35
Doel 2: Ter beschikking stellen van ruimte voor de economische activiteiten en streven naar optimaal gebruik van de reeds ingenomen terreinen.....	36
Doel 3: Aandacht voor het samengaan van wonen en activiteiten. ....	36
Doel 4: Aandacht voor zonevreemde bedrijven .....	37
Doel 5: Een levensvatbaar winkelapparaat.....	38
4.6. Vier doelstellingen met betrekking tot het verkeer en vervoer .....	38
Doel 1: Het verhogen van de verkeersleefbaarheid .....	38
Doel 2: Aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoner .....	39
Doel 3: Verhogen van de verkeersveiligheid.....	39
Doel 4: De onderlinge bereikbaarheid in de gemeente verder verbeteren.....	39
4.7. Vier doelstellingen met betrekking tot toerisme en recreatie .....	40
Doel 1: De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke context en de metafoor "Ieper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven.....	40
Doel 2: De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open-ruimtegebied.....	40
Doel 3: Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling. ....	41
Doel 4: het aanbod aan stedelijke recreatiemogelijkheden verruimen.....	41
<b>5. De gewenste ruimtelijke structuur .....</b>	<b>43</b>
5.1. De globaal gewenste ruimtelijke structuur van Ieper.(kaart 1).....	43

---

5.1.1.	De bebouwde-ruimtestructuur .....	43
5.1.2.	De open-ruimte-structuur .....	56
5.1.3.	De natuurlijke structuur .....	61
5.1.4.	De lijninfrastructuren .....	65
5.1.5.	De toeristisch-recreatieve infrastructuur .....	69
5.2.	Geformuleerde gewenste ruimtelijke structuur per deekern .....	71
5.2.1.	Het stedelijk gebied Ieper (kaart 2) .....	71
5.2.2.	De kernen in het buitengebied.....	87
<b>6.</b>	<b>Niet bindende acties als suggestie naar de hogere overheid .....</b>	<b>105</b>

## 1. INLEIDING.

Als tweede luik van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft het richtinggevend gedeelte een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Deze wensstructuur is toekomstgericht maar kan niet los gezien worden van de bestaande ruimtelijke structuur zoals beschreven in het eerste deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt uitgegaan van de voorziene ruimtelijke behoeften, ingespeeld op de waargenomen trends (om ze te ondersteunen, af te remmen of duurzaam te laten ontwikkelen) en wordt getracht een duurzame oplossing te bieden aan de problemen en knelpunten zoals die werden beschreven in het eerste deel.

Bij de opmaak van de gewenste ruimtelijke structuur worden eerst de doelstellingen voor de toekomst vooropgesteld. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ruimtelijke structuur, die het kader vormt waarbinnen de doelstellingen gerealiseerd moeten worden. Om de doelstellingen in de praktijk te concretiseren en de gewenste ruimtelijke structuur op het terrein waar te maken, worden een aantal maatregelen vooropgesteld.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een beleidsplan, dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en structuur van onze gemeente. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

Hierbij dient ook gewezen op de betrokken bevoegdheidsniveaus: een aantal van de beschreven beleidsopties in voorliggend structuurplan hebben betrekking op de bevoegdheden van hogere overheden en dienen bijgevolg beschouwd als suggesties naar laatstgenoemden. Zo dient bv. de link met de afbakening van het kleinstedelijk gebied duidelijk gemaakt: zonder de herziening van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in functie van de afbakening van dat kleinstedelijk gebied zullen immers verschillende gesuggereerde planopties niet mogelijk zijn. De suggesties naar de hogere overheden zijn aangeduid in de teksten, waardoor het duidelijk is wanneer een bepaalde planoptie niet de bevoegdheid is van de stad Ieper. Concreet gaat het bijvoorbeeld over het bijkomend bestemmen van zones voor regionale bedrijvigheid, het bepalen van de behoefte aan lokale en regionale bedrijvigheid, het bijkomend bestemmen van zones voor grootschalige kleinhandel, etc.

Deze planopties werden echter wel uitvoerig besproken tijdens diverse overlegmomenten tussen de stad en de betrokken overheden in het kader van een constructief voortraject, met als doel tot een gedragen gemeenschappelijke visie voor de stad te komen. We benadrukken het strategisch karakter van het structuurplan. Er moet worden gestreefd naar een gemeentelijk project, dat een gezicht geeft aan het ruimtelijk beleid van onze gemeente. De stad wenst daarom een plan op te maken dat voornamelijk een strategisch plan is waarin een duidelijk ruimtelijk toekomstperspectief wordt geschetst en in beeld wordt gebracht alsook de weg om dit perspectief te realiseren (een koppeling aan het BBC). Het passief beleidsinstrument (toetskader) dat te vaak enkel een controlerende taak heeft, dient dus te worden omgebogen naar een dynamisch plan. Naast een visie op de langere termijn, programmeert en initieert zo een plan tevens acties, rekening houdend met de beschikbare en te verwachten middelen.



Om dit plan te kunnen realiseren zal deels moeten gerekend worden op de privésector. Tijdens de opmaak, maar ook in de verdere realisatie, zullen deze mogelijkheden verder worden afgetast.

De inhoud moet mikken op het aanpakken van sleutelkwesaties op gemeentelijk niveau en moet uitgaan van de realisatiemogelijkheden. Het is ten andere onmogelijk om op één ogenblik alles te gaan bepalen.

Het moet een plan worden dat :

- *Zoekt naar oplossingen voor enkele wezenlijke strategische en structurele sleutelkwesaties op lokaal en bovenlokaal niveau.*
- *Tracht de actoren, publiek en privé, samen te brengen om deze oplossingen te verwezenlijken door het bundelen van de krachten die aanwezig zijn in onze stad.*
- *De bevolking en de andere overheden laat zien waar de gemeente naar toe wil.*
- *Uitspraken doet over het eigen grondgebied, gerelateerd aan de ruimere omgeving en hierover eventueel uitspraken doet.*

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument voor het toekomstige gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het richtinggevend gedeelte zet hierin de krijtlijnen voor het toekomstig ruimtelijk beleid uit. Elke latere beleidsbeslissing zal geëvalueerd moeten worden aan haar ruimtelijke consequenties die in overeenstemming moeten zijn met de beschreven beleidsdoelstellingen. Er kan enkel afgeweken worden mits een gemotiveerde beslissing of zoals het decreet van 24 juli 1996 het stelt: "het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen".

Het is dus van het aller grootste belang om tijdig en met voldoende kennis, bepaalde maatschappelijke evoluties te situeren en op hun ruimtelijk impact te evalueren. In het bijzonder wordt hier gewezen op de vergrijzing, de grote taakstelling wat betreft het voorzien van bijkomende woningen, het blijvend waarmaken van de structuurondersteunende rol van Ieper als stad, het aanhouden van het positieve economisch momentum, het beantwoorden aan hedendaagse noden aan stedelijke voorzieningen (onderwijs, sport, recreatie, open ruimte, groen, enz.) en meer dan ooit het noodzakelijke duurzame karakter van nieuwe ontwikkelingen.

De gewenste ruimtelijke structuur op bovengemeentelijk niveau wordt beschreven door het Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (en herziening). Deze werden als 'beleidsopties op hogere planningsniveaus' opgenomen in het deel 1: 'informatief gedeelte'.

Het is van belang te vermelden dat voorliggend rapport de essentie van het onderzoek i.k.v. de partiële herziening van het GRS omvat. In de diverse technische achtergrondnota's per beleidsdomein kan telkens een uitvoerige argumentatie worden teruggevonden voor de uitgezette beleidslijnen.

## 2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN.

Een aantal globale doelstellingen en hoofdprincipes ligt mee aan de basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ze vormen de leidraad voor de verdere uitwerking van het structuurplan en dus het toekomstig ruimtelijk beleid. Ze werden bij het doorlopen van het plantraject verfijnd en zo nodig bijgestuurd. Deze doelstellingen worden in de sectorale wensstructuren en de uiteindelijke integratie van deze wensstructuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geconcretiseerd. Opnieuw benadrukken we hier de strategische benadering bij de voorliggende herziening van het GRS.

### 2.1. FORMULEREN VAN GLOBALE DOELSTELLINGEN

De globale doelstellingen zullen een leidraad vormen bij het uitvoeren en sturen van de verschillende sectorstudies, waarbij accenten gelegd worden die verwijzen naar de algemene beleidsvisie.

#### 2.1.1. Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied : een uitdaging.

Ieper werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De stad vervult m.a.w. een belangrijke regionale rol op diverse vlakken.

Dit komt zeer sterk tot uiting in de positie van de stad op het vlak van tewerkstelling. De stad staat in voor quasi 50% van de tewerkstelling in het arrondissement Ieper en één vierde van de tewerkstelling in de Westhoek. De jobratio bedroeg 111,6 in 2014 en steeg verder naar 114,2 in 2015. Er zijn m.a.w. meer jobs in Ieper dan er inwoners op beroepsactieve leeftijd zijn. De stad wenst deze sterke economische positie verder te vervullen. Hieraan gekoppeld zal Ieper ook op het vlak van wonen steeds meer een trekkersrol vervullen. De hoge toegekende netto-woonprogrammatie steunt immers tegenwoordig op regionale woonmarktindicatoren, waar ook economische parameters deel van uitmaken. Gegeven het grote aantal in- en uitgaande pendelbewegingen is het onrealistisch te stellen dat elke werknemer ook in Ieper zal komen wonen. Echter, binnen het kader van een transitie naar meer nabijheid van wonen en werken kan Ieper een belangrijke rol spelen in het verlagen van pendelstromen door beroepsactieven die in de stad werken ook als inwoner aan te trekken.

Ondanks de vaststelling dat het stedelijk gebied van Ieper als goed uitgerust wordt beoordeeld, wordt tot doel gesteld het voorzieningenniveau van Ieper op te trekken. Deze uitdaging situeert zich op twee vlakken. Enerzijds werd reeds een verruiming van het winkel- en dienstenaanbod gecreëerd met de realisatie van de kleinhandelszones t.h.v. de Mlk. Haiglaan en de Rijselsepoort. In de toekomst kan worden nagedacht over een derde gelijkaardige concentratie aan de oostzijde van de stad. Verder onderzoek naar de concrete behoefte dient echter de noodzaak aan te tonen. Anderzijds wordt ruimte geboden voor stedelijke voorzieningen die zich op het publieke terrein situeren.

Het bijkomend bestemmen van een zone voor grootschalige kleinhandel is een bevoegdheid van de provincie West-Vlaanderen en dient bijgevolg als een suggestie naar laatstgenoemde te worden beschouwd.

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. Belangrijk hierbij is dat de commerciële functies in de binnenstad blijvend zullen worden gepromoot, waarbij gestreefd wordt naar complementariteit met de kleinhandelszones Haiglaan en Rijselsepoort (en de eventuele bijkomende oostelijke kleinhandelszone).

Zo ook zal bij elke bestemmingswijziging de impact op het stedelijk functioneren en de geformuleerde ontwikkelingsperspectieven worden geëvalueerd. De sterke stijging van fast food horeca de afgelopen jaren wordt geëvalueerd in functie van de verdere ontwikkeling van handel en horeca op de Grote Markt. Het instrument van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag laat toe elke aanvraag in deze context te beoordelen. Naast de economische functie heeft het stedelijk gebied ook de taak voorzieningen te treffen inzake gezondheidszorg, cultuur, sport- en recreatie, administratieve diensten (gerecht, veiligheid, stadsadministratie, ...) onderwijs, jeugdwerk, seniorenwerk,....

In het kader van de zich manifesterende tendens binnen de gezondheidszorg om het bestaand aanbod bestuurlijk te centraliseren, specialisaties selectief te spreiden en finaal ook bedden ruimtelijk te bundelen, werd in het verleden gesteld dat ter zake de locatie in Sint-Jan zeer gunstige ontwikkelingsperspectieven bood. Er is niet alleen het gegeven van de juridisch-planologische reserve aan een gepaste bestemmingszone, de locatie ligt eveneens gunstig t.o.v. het wegennet (N38 – A19) die de site snel en goed bereikbaar maken voor het verzorgingsgebied. De nabijheid van IBP biedt perspectieven tot het ontwikkelen van een synergie. Het Jan Ypermanziekenhuis is er ondertussen verder uitgebouwd, met uitbreidingsmogelijkheden. De aanwezige groene ruimte rondom het ziekenhuis dient deels behouden te blijven als zeer interessante groene lob binnen het globale stadswaefsel, zonder de uitbreidingsmogelijkheden van het ziekenhuis te hypothekeren.

Op het vlak van sport en recreatie moet worden vastgesteld dat de huidige infrastructuur t.h.v. de Kasteelwijk uit haar voegen barst. Diverse noden kunnen er op vandaag niet worden ingevuld. Ter plaatse uitbreiden is niet langer een optie, wat noopt tot het zoeken van een locatie voor een (kleinschaligere) satelliet-site voor sport. Hierbij dient maximaal te worden gezocht naar win-winsituaties (invullen van andere noden, bv. stedelijk groen, oplossen van bestaande problemen, enz.).

Er kan niet ontkend worden dat onderscheiden stedelijke functies elkaar versterken. De verankering van de culturele infrastructuur op een beperkt aantal plaatsen (Lakenhalle, schouwburg, het In Flanders Fields Museum en het geplande stadsmuseum) in de binnenstad is een uitgangspunt om Ieper als cultuurstad ten aanzien van zijn omgeving te promoten. Bijkomende culturele infrastructuur dient in of aansluitend op de stadskern te worden voorzien. Zo werden 't Perron gerealiseerd in de stationsomgeving en aan de rand van de binnenstad intra muros de Phenix.

Ieper is van oudsher een onderwijsstad. De scholeninfrastructuur heeft een niet onaanzienlijk ruimtebeslag. Het is een uitdaging het gebouwenpatrimonium goed te onderhouden en aan te passen (door (ver)nieuwbouw) aan hedendaagse noden, rekening houdend met het gegeven van

de weder opgebouwde stad. In die zin verdient het aanbeveling om de piste van een nieuwe scholencampus aan de rand van de stad te verkennen. De huidige sites in de binnenstad, vooral van secundaire scholen, zitten er geprangd in het stedelijk weefsel en zijn verzadigd. Mocht een verschuiving kunnen plaatsvinden richting stadsrand, kunnen deze binnenstedelijke sites worden herontwikkeld, met meer doorwaadbaarheid/openbare groene ruimte in de binnenstad intra muros als belangrijk streven. Doorwaadbaarheid betekent het integreren en/of laten aansluiten van bestaande en nieuwe stads- en/of dorpsdelen, bosgebieden, landbouwgebieden, etc. voor wandelaars en/of fietsers in de ruimere omgeving.

In dit verband verdient de wederopbouwarchitectuur van Ieper –in het bijzonder deze binnen de stadsmuren– een blijvend specifiek beleid. Het besef is immers aanwezig dat deze unieke stadsgezichten en het vestinggebied de toeristische waarde van Ieper mede bepalen. Kwaliteitsvolle hedendaagse architectuurvormen moeten binnen het cultuurhistorisch kader de juiste ‘plaats’ krijgen. In die zin moeten vormen van nieuwe stedelijkheid en innovatieve typologieën zonder meer ook worden nagestreefd buiten de stadsmuren. Diverse sites lenen zich hiertoe, met de duurzame woonwijk ‘de Vloei’ als voorloper. In dit kader moet verticale verdichting op strategische locaties mogelijk zijn, indien een voldoende grote groene publieke ruimte kan worden gerealiseerd.

De kwalitatieve inrichting van het publieke domein is niet alleen een mooi visitekaartje (...), maar staat tevens garant voor een kwalitatief huisvestingsbeleid. Waar in het verleden 60% van het bijkomend woningaanbod werd voorzien in het stedelijk gebied, wordt gestreefd om in de planperiode 70% te halen. Het huisvestingsbeleid is blijvend gericht op het aangenaam en veilig wonen in de stad. Daarbij staat integratie en het voorzien in een voldoende gedifferentieerde woningaanbod voorop. Via inbreidingsprojecten zal –in overleg met alle huisvestingsactoren– leegstand en verwaarlozing worden bestreden. Een aangenaam woonklimaat impliceert het behoud van groene (private) plekken in de binnenstad. Via bruggen en poorten worden verbindingen gelegd met het (buiten)vestinggebied. Evengoed wordt verderop in voorliggend structuurplan een visie uitgewerkt op groen op de diverse schaalniveaus. Stadsuitbreiding zal echter noodzakelijk zijn, wil men de aanzienlijke netto-woonprogrammatie zoals toebedeeld door de provincie West-Vlaanderen kunnen realiseren. Afhankelijk van de economische noden zal in de toekomst mogelijk ook ruimte moeten worden aangesneden i.f.v. bijkomende bedrijvigheid. Het zo weinig mogelijk aansnijden van het landbouwgebied wordt voorop gesteld als principe.

Het bijkomend bestemmen van ruimte voor regionale bedrijvigheid, maar ook het bepalen van de behoefte voor lokale bedrijvigheid, is een bevoegdheid van de provincie West-Vlaanderen.

### 2.1.2 Zuinig ruimtegebruik en het verhogen van het ruimtelijk rendement

Een zeer belangrijke hoofddoelstelling bij elke ruimtelijke ingreep is het zuinig ruimtegebruik. Het verhogen van het ruimtelijk rendement staat daarbij centraal: meer doen met minder ruimte wordt het uitgangspunt. Ruimtelijk uitbreiden van het stedelijk gebied of de kernen in het buitengebied zal enkel gebeuren in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. Bij elk planinitiatief dienen m.a.w. de mogelijkheden naar inbreiding te worden onderzocht alvorens over te gaan tot een uitbreidingsgerichte locatiekeuze.

Elke uitbreiding dient te gebeuren op een degelijk gemotiveerde locatie: dichtbij zachte verbindingen en haltes van het openbaar vervoer, kerngebonden en bij voorkeur kernversterkend. Daarnaast wordt zo weinig mogelijk nieuw ruimtebeslag gecreëerd, zonder daarbij de ruimtelijke kwaliteit uit het oog te verliezen. Monofunctionaliteit dient vermeden, verweving van functies waar het kan, is een uitgangspunt. Zo hoog mogelijke dichtheden worden nagestreefd, mits voldoende collectieve groene ruimte, natuurlijke structuren blijven gevrijwaard en de algemeen geldende duurzaamheidsprincipes dienen gerespecteerd. Ook de historische laag is en blijft zeer belangrijk bij de inventarisatie ter voorbereiding van het onderzoeken van de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. In een optimaal scenario betekent het project een opwaardering en een meerwaarde voor de omgeving.

Transformatie, vernieuwing en intensiveren van de reeds bebouwde gebieden geniet de voorkeur. Hiertoe kan o.a. het reconversiekader binnen het PRS West-Vlaanderen worden aangewend. Belangrijk hierbij is dat de gemeentelijke noden worden opgevangen, dat functies maximaal worden verweven en dat een kwalitatieve invulling centraal staat. In die optiek is de 'strategische spie' met o.a. de militaire kazerne een uitgelezen voorbeeld van een bebouwde ruimte, die op termijn mogelijks een nieuwe bestemming kan krijgen (indien de militaire zone vrijkomt). Verderop in voorliggend richtinggevend gedeelte worden de potenties van deze site beschreven. Een andere site die in aanmerking komt voor reconversie is die van Cibus nv, t.h.v. de kop van het Ieperleekanaal. Omwille van bedrijfseconomische redenen zal dit bedrijf zijn milieuvergunning, die afloopt eind 2022, niet meer hernieuwen. De site heeft een oppervlakte van dik 2ha en biedt potenties om het waterfront langs de kop van het kanaal verder vorm te geven.

Zuinig ruimtegebruik betekent ook efficiënt ruimtegebruik. Tijdelijk gebruik van beschikbare ruimte valt hieronder, maar ook bv. gedeeld gebruik: de infrastructuur van bv. een school kan 's avonds ook worden ingeschakeld voor de gemeenschap. Hiertoe dient meer dan ooit de juiste functie op de juiste plek ingeplant.

### **2.1.3. Behoud - versterking van de open ruimte.**

Huisvesting, industrie, diensten en infrastructuur zullen verder aanspraak maken op de open ruimte terwijl de druk verder zal toenemen om deze te beschermen onder andere in functie van recreatief medegebruik. Als algemene beleidsvisie kan het maximaal behoud van de open ruimte gelden, met waar mogelijk herstel en aandacht voor landschappelijke inkleding. Het soms vervagend onderscheid tussen landelijkheid en de kernen zal zich zo terug duidelijker aftekenen. Dit moet gerealiseerd worden door optimaal gebruik van bestaande voorzieningen, versterken van de leefbare kernen, en het geconcentreerd ruimtegebruik. Er moet vermeden worden dat kernen naar elkaar toegroeien door:

1. het in stand houden van gave landelijk enclaves;
2. een kritische evaluatie te maken van zonevreemde activiteiten;
3. het bundelen van infrastructuren;
4. het optimaliseren van het ruimtebeslag in de woongebieden en industriezones.

Bijzondere aandacht zal blijven uitgaan naar een aantal homogene open-ruimtegebieden tussen Vlamertinge en Elverdinge met als ankers de Kemmelbeekvallei en de Galgebossen, en naar het unieke Ieperse vestinggebied dat deel uitmaakt van een totaallandschap dat ontspringt in het

stadscentrum en uitdeint tot het heuvelende en bosrijke landschap van Zillebeke-Geluveld-Zandvoorde-Hollebeke. In het kader van een open-ruimtebeleid zal er, onder andere via het GNOP, gestreefd worden naar een kwaliteitsvolle ontwikkeling en valorisatie van natuurwaarden. Eventuele uitbreiding van bos- en natuurgebied zal zich vooral situeren in het zuiden van Ieper waar gestreefd wordt naar een aaneenschakeling van bos en natuur richting Heuvelland<sup>1</sup>. Wil men echter een kwalitatieve open ruimte handhaven, dan dient tevens de problematiek van de waterbeheersing, de sanering van de oppervlaktewaters, de sanering van het bodemwater en waterbodems en het beheer van de grondwaterreserves te worden aangepakt.

Daarnaast is er uiteraard het toeristisch-recreatief aspect van het landschap: de ontsluiting van het oorlogslandschap op de Ieperboog met drie reeds gerealiseerde instappunten: voor Ieperboog Zuid is dit het provinciaal domein de Palingbeek, voor Ieperboog Noord Pilkem Ridge en Bellewaerde Ridge ter hoogte van de Hoge Craeter (Meenseweg). Naast deze ontsluiting is het recreatief medegebruik minstens zo belangrijk.

#### 2.1.4. Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit.

In functie van de leefbaarheid dient de automobilititeit begrensd te worden. Dit kan door het voeren van een consequent vestigingsbeleid, door bundeling en verweving van functies zoals gebundelde verkoopsactiviteit in mengvorm met ambachtelijke bedrijvigheid langs de Oudstrijderslaan. De planopvatting van IBP als campus (netwerk en allerhande vectoren op kleine oppervlakte) stelt mede tot doel een duurzame mobiliteit te kunnen ontwikkelen. Het gebruik van andere vervoerswijzen dan de auto voor personen- en goederenvervoer moet gestimuleerd worden door het scheppen van de nodige randvoorwaarden voor alternatieve vervoerswijzen. Er zal gestreefd worden naar complementariteit van vervoersnetwerken. De hogere overheid, die in een aantal gevallen verantwoordelijk is voor de organisatie van verkeer en vervoer op bovengemeentelijk niveau, zal ingelicht worden over de intenties van het plaatselijk bestuur. In het bijzonder wat betreft het spoorverkeer dient de belangrijkheid van het bestaande station onderstreept wat betreft personen- en goederenvervoer alsook de mogelijkheden tot verbindingen met het streekvervoer. Naast het openbaar vervoer zullen ook alternatieve vervoerswijzen zoals carpooling de nodige aandacht moeten krijgen. Dit gemeenschappelijk vervoer moet in zijn geheel de ruimtelijke voorwaarden scheppen voor een goede bereikbaarheid en mobiliteit (bv. lokaliseren van carpoolparkings die ook per fiets goed bereikbaar zijn).

Locatiekeuzes voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, niet in het minst voor de uitbreiding van het woonweefsel, dienen gestoeld te zijn op deze alternatieve modi: langs goed uitgeruste fietsassen (Vrijbosroute, Ieperleekanaal, verwezen kanaal Ieper-Komen, ...), dichtbij haltes van het openbaar vervoer en bij voorkeur op wandel-/fietsafstand van het station. Verder kunnen strategisch enkele assen bij worden gecreëerd of kunnen missing links worden ingevuld. Naast het voorzien van infrastructuur is een tweede principe evenzeer van belang: het creëren van nabijheid door de realisatie van gemengde projecten met een sterk doorgedreven functionele verweving, in plaats van een monofunctionele scheiding van aparte zones.

---

<sup>1</sup> Ieper ondertekende op 9 mei 1995 in het kader van het Europees jaar voor het natuurbehoud 1995 het charter "onze gemeente natuurlijk".

Op vandaag doet Ieper dienst als doorgangsgebied voor het kustverkeer waardoor de verkeersleefbaarheid op een aantal regionale wegen sterk in het gedrang komt. Het ontbreken van een aantal schakels in het hoofdverkeerswegennet ligt aan de basis van deze problematiek. Het heraanleggen van een aantal doortochten zoals te Brielen en Elverdinge biedt hiervoor geen structurele oplossing. De planinitiatieven voor de doortrekking van de A19 (GRUP wegverbinding Ieper-Veurne) en voor het nieuw tracé van de N8 (bypass Brielen-Elverdinge-Woesten) werden vernietigd, terwijl de schrapping van de reservatiestrook i.f.v. de doortrekking van de A19 op het gewestplan wel behouden bleef. De mobiliteitsproblematiek richting kust blijft m.a.w. bestaan en vraagt nog steeds naar een oplossing.

Het oplossen van de mobiliteitsproblematiek richting kust is een bevoegdheid van het Vlaams Gewest. De stad Ieper volgt de evoluties ter zake op en blijft ijveren voor een goede oplossing. De ruimtelijke uitgangspunten die worden genomen in het GRS zijn niet afhankelijk van de verbinding met de kust of vice versa. In die zin kunnen de beleidsopties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet worden gehypothekeerd door ontwikkelingen inzake de verbinding Ieper-Veurne-kust.

Voor de binnenstad wordt gestreefd naar een autoluw klimaat (wat het principe van autovrije gedeeltes niet uitsluit) en een verkeersleefbare inrichting zonder evenwel de globale bereikbaarheid van een aantal diensten en voorzieningen in het gedrang te brengen. Hiertoe is een nieuwe visie op de mobiliteit in de binnenstad recent uitgewerkt. Ook de niet-autobezitter moet in staat zijn op een billijke wijze gebruik te maken van het stedelijk verzorgingsapparaat. Iedere deelgemeente zal via een veilig fietspad verbonden worden met de binnenstad. Heel wat van deze fietspaden zijn reeds gerealiseerd maar de knelpunten ter hoogte van de "kleine ring" (Oudstrijderslaan-Picanollaan-Stevelyncklaan-Meenseweg-Basculestraat-Kalfvaart-Brugseweg-Diksmuidseweg-Oude Veurnestraat-Mlk. Haiglaan-J. Capronstraat-Mlk. Fochlaan-R. Colaertplein) voldoen niet aan de doelstellingen van een veilig fietsverkeer. In het kader van het mobiliteitsplan worden aanvullend op het bestaande netwerk voor fietspaden en fietsroutes, bijkomende initiatieven opgenomen (bv. site Kasteelwijk, Zuiderring, spoorwegbedding Ieper-Torhout, ...). Ook in de binnenstad kunnen vaak gebruikte assen effectief als fietsroute worden ingericht.

### **2.1.5. Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen**

Onlosmakelijk verbonden met de problematiek van het vrijwaren van de open ruimte (2.1.2.) is het huisvestingsbeleid. In eerste instantie dient de huisvestingsbehoefte te worden ingelost door het opwaarderen van de bestaande woningvoorraad en het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde perimeters van het stedelijk gebied en deze van de dorpen en dit volgens de aangegeven verdeelsleutel (70/30). Inbreidingsoperaties zullen hierbij tot de uitdrukkelijke taken van de stedelijke grondregie behoren en zullen ontwikkeld worden in nauw overleg met de WVI, de sociale huisvestingsmaatschappijen en het OCMW binnen het kader van bovengemeentelijk genomen initiatieven inzake sociaal grondbeleid (o.a. besluit van de Vlaamse Regering van 08.03.1995).

In het kader van leefbaarheidsonderzoek in en door de provincie West-Vlaanderen werd een literatuurstudie uitgewerkt. Binnen de leefbaarheidsliteratuur bestaat er een algemene conclusie dat voorzieningen voor elke kern niet meer haalbaar zijn, en dat er een groeiend belang is van een regionale schaal en een bereikbaarheid van voorzieningen. Prof. Thissen stelt

in zijn uitvoerige onderzoek naar leefbaarheid (o.a. toegepast op de Westhoek) dat er voldoende voorzieningen moeten zijn maar dat vooral de compleetheid op regionaal niveau een belangrijke voorwaarde is voor ruimtelijke keuzevrijheid van de bewoners<sup>2</sup>. Hij bepleit een regionale benadering om lokale potenties van dorpen en steden te ontwikkelen, en daarbij oog te hebben voor hun regionale verbondenheid en bereikbaarheid. Hospers, Kruidhof en Van Lochem benadrukken evenzeer dat lokale beschikbaarheid van voorzieningen vervangen is door regionale bereikbaarheid. Te vaak nog heerst er 'dorpisme', de neiging om te blijven denken in dorpsdimensies, terwijl de wereld rondom veranderd is. Dorpisme en kerktoerenpolitiek leiden tot symptoombestrijding. Voorzieningen voor elke kern zijn niet steeds haalbaar en zijn vaak te klein om kwaliteit te bieden. Binnen de provincie West-Vlaanderen is er in de jaren negentig gestart met leefbaarheidsonderzoeken en –initiatieven. In samenwerking met de universiteit van Amsterdam werd een dorpenstrategie ontwikkeld, met een regionaal voorzieningenaanbod werd gekoppeld aan een strategie voor vervoersafhankelijken: de bereikbaarheid werd niet gedefinieerd als een probleem van dorpen, maar van bepaalde groepen bewoners. Autobezit, en de betaalbaarheid ervan, vormt een belangrijke factor voor levenskwaliteit in plattelandsgebieden.

Samenvattend kan worden gesteld dat de grootste waarde bij het stimuleren van leefbaarheid in dorpen wordt gehecht aan:

- **een goed uitgewerkte woonomgeving, die plaats biedt voor ontmoeting;**
- **een regionaal voorzieningenaanbod in relatie tot de bereikbaarheid ervan (regionale mobiliteit);**
- nieuwe vormen van sociale samenwerking (belangengroepen, vrijwilligersnetwerken...) en
- enkele erg diverse maatregelen gericht op specifieke doelgroepen.

Vooraf op de eerste twee maatregelen kan worden gestuurd met het GRS. Vandaar het belang dat wordt gehecht aan de ontsluitingsmogelijkheden van elke kern en vooral ook de relatie met het stedelijk gebied, waar zich de voorzieningen bevinden. Uiteraard kan ook onrechtstreeks op de sociale pijler worden gewerkt door o.a. openbaar groen en multifunctionele voorzieningen, naast uiteraard sociale huisvesting te realiseren.

De commerciële aantrekkingskracht van de binnenstad dient verhoogd te worden, terwijl ook zijn bereikbaarheid moet worden gewaarborgd. Het functioneren van het stedelijk apparaat staat in directe relatie met de verkeersafwikkeling die prioritair op de centrumfuncties moet gericht zijn. De centrumfuncties van de stad mogen niet naar het perifere gebied afgeschoven worden. Daartoe dient het aanbod in de binnenstad voldoende ruim en aantrekkelijk te zijn en dienen voortdurend inspanningen te gebeuren om de binnenstad levendig te houden.

---

## 2

- Thissen F. (2006). Evaluatie dorpenbeleid Westhoek, in: Rooilijn, nr. 2, pg 76-82
- Thissen F. (2006). Leefbare dorpen: van raamwerk tot ontwikkelingsmodel.
- Thissen F. en M. Loopmans (2012). Dorpen in verandering. Tekst n.a.l.v. studiedag
- Thissen F., J.D. Fortuijn, E. Derijcke (2007). Blijven of wijken. De betrokkenheid van jongeren in de Westhoek op hun omgeving. Amsterdam, AMID
- Thissen F., Rozema en Schoneville (2002). Dorpen op waarde geschat, in: Rooilijn, nr. 4, pg. 171 -177



Verwijzend naar punt 2.1.1. zal een specifiek beleid tegenover inplantingen van grootwinkelbedrijven in de periferie de centrumfuncties ondersteunen en een vlucht van handelszaken uit het stadscentrum tegengaan.

Het huisvestingsbeleid dient erop gericht te zijn dat alle sociale klassen aan bod komen en dat op een vooruitziende manier rekening wordt gehouden met het gegeven van de vergrijzing en verdunning van de bevolking.

### **2.1.6. Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen**

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 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 kernenpatroon te ondersteunen en dienen elk hun eigen karakter en uitstraling te hebben (vb. de vernieuwing van wegenis en omgeving voor het regionaal bedrijventerrein Ieperleekanaal) wat hun regionale en internationale betekenis moet ten goede komen. Binnen dit kader kunnen projecten als Ieper Business Park als motor fungeren. Om zones als Ieperleekanaal en Ieper Business Park 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

Bijzondere aandacht zal gaan naar de bereikbaarheid van de bedrijventerreinen en voor werknemers en voor transport, door ze in te passen in het algemeen mobiliteitsplan en door aansluiting op het internationaal wegennetwerk. Hierbij wordt geijverd voor het inpassen van ontbrekende schakels.

Een strikt locatiebeleid zal de basis vormen voor een gezonde verkeersafwikkeling, een beperkte hinder voor de woonomgeving, een grote herkenbaarheid (cfr. globaal bewegwijzeringsplan) en het vrijwaren van de open ruimte.

Het lokaal bedrijventerrein te Vlamertinge wordt erkend als noodzakelijk voor de sociaal-economische leefbaarheid van die dorpen. De draagkracht van de omgeving van de bedrijventerreinen moet evenwel blijvend worden bewaakt.

Het bijkomend bestemmen van ruimte voor regionale bedrijvigheid, maar ook het bepalen van de behoefte voor lokale bedrijvigheid, is een bevoegdheid van de provincie West-Vlaanderen.

Verder dient aandacht besteed aan alternatieve energievormen (o.a. windkracht en warmtekrachtkoppeling), productieprocessen gericht op duurzaamheid als de ontwikkeling van een synergie tussen de verschillende bedrijfssectoren (bv. IBP-Jan Yperman Campus). Op 3 juni 2015 ondertekenden Ieper en Poperinge gezamenlijk het Burgemeestersconvenant van de Europese Commissie. Hierin wordt een engagement uitgesproken om vorm te geven aan de

Europa 2020-strategie en de Europese energie- en klimaatambities om minder CO<sub>2</sub> uit te stoten en meer hernieuwbare energie te gebruiken. De steden bouwen zelf aan een lokaal duurzaam energie- en klimaatbeleid waarin wordt gegaan voor 20% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot per inwoner tegen 2020 op het volledige grondgebied. Met dit actieplan en de 60 acties worden de krijtlijnen uitgezet van het lokaal klimaatbeleid.

#### **2.1.7. Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio.**

De toeristische troeven van de regio zullen op een gebundelde wijze worden uitgespeeld met respect voor het historisch en het natuurlijk erfgoed, teneinde naar tewerkstelling en exploitatie van het cultureel potentieel meerwaarden te creëren. Ondermeer het succes van het 'In Flanders Fields Museum' moet een blijvende troef zijn voor de stad en de regio. Samen met de andere musea en het cultureel centrum zullen de zich in de marge ontwikkelende initiatieven ontwikkelingskansen krijgen. Ieper, als hoofdstad van de Westhoek, ondersteunt hierbij haar centrumfunctie ten aanzien van het omliggende verzorgingsgebied en zal graag inspelen op zich aandienende opportuniteiten.

Eén van de belangrijke doelstellingen hierbij is het medegebruik door toerisme van de open ruimte (meervoudig ruimtegebruik in het landelijk gebied). Het manifest aanwezig zijn van oorlogsmonumenten en kerkhoven als kleine en grote sproeten in het landschap, dient gevrijwaard te worden en met de nodige zorg als belevingswaarde bestendig. Het thematisch streekbezoekerscentrum zal het bestaande aanbod verder verruimen en diversifiëren. De mogelijkheden die de streek bezit voor actief toerisme (wandelen-(alle-terrein)fietsen-watersport ...) zullen worden uitgediept teneinde de potenties die de streek biedt optimaal te benutten zonder afbreuk te doen aan haar kwaliteiten. Zo werd de ontsluiting van het oorlogslandschap op de Ieperboog sterk verbeterd, met drie reeds gerealiseerde instappunten: voor Ieperboog Zuid is dit het provinciaal domein de Palingbeek, voor Ieperboog Noord Pilkem Ridge en Bellewaerde Ridge ter hoogte van de Hooge Craeter (Meenseweg).

#### **2.1.8. Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte**

Een versnippering van het landbouwareaal zal mede worden tegengegaan door het optimaal op elkaar afstemmen van landbouw en natuur wat zal leiden tot een grote mate van bedrijfszekerheid voor de landbouwbedrijven. Landinrichtingsprojecten krijgen bij deze de volle ondersteuning. Wel dient daarbij ook voldoende aandacht te worden besteed aan het cultuurhistorisch aspect (bv. actieve instandhouding van oude wallen, gebouwde KLE als kapellen, ...), integraal waterbeheer en natuurontwikkeling.

Voor het landbouwgebied tussen Vlamertinge, Elverdinge en Brielen dat in samenhang met kasteeldomeinen een waardevol areaal vormt, moet de landbouw (in eerste instantie de gezinsbedrijven) zijn rol als behoeder van open ruimte en landschap ten volle kunnen waarmaken. Onder geen enkel beding kunnen op geschikte landbouwgronden andere functies (zoals bebossing) de bovenhand krijgen. De bodemgeschiktheidskaarten kunnen hierbij een belangrijk instrument zijn. Anderzijds blijft bosuitbreiding op aangewezen gronden bespreekbaar. Inzake zonevreemde woningen werden basisrechten opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit decretaal kader is duidelijk en zal worden aangehouden voor zover het niet wordt vervangen door actuelere kaders. Verruiming van deze mogelijkheden wordt niet

voorzien, inperking evenmin. De stad Ieper neemt m.a.w. een volgende houding aan t.o.v. hoger beslist beleid.

De mogelijkheden voor kleinschalige waterzuivering zullen in het bijzonder voor het landelijk gebied verder worden uitgediept en de aantasting van het landbouwareaal door infrastructuren zal tot een minimum worden beperkt. Daartoe worden desnoods de nodige stappen ondernomen bij de hogere overheid.

## **2.2. 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 handelsontwikkelingen tegengaan
- \* zo weinig mogelijk landbouwgebied aansnijden in functie van de ruimtelijke noden die zich aandienen
- \* revitaliseren van goed gesitueerde, maar verouderde/verlaten bedrijfssites

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 compacte ruimtelijke verweving.

### **2.2.2. Gespecialiseerd Ieper**

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

- \* het koppelen van een gediversifieerd en gespecialiseerd aanbod aan bedrijventerreinen aan een functionele hiërarchie van wegen
- \* een consequent vestingenbeleid
- \* het optimaliseren van het ruimtebeslag
- \* het realiseren/versterken van goed functionerende zachte verbindingssassen tussen de woonomgeving en het werkkweefsel

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.

### 2.2.3. Ieper natuurlijk

Ieper beschikt over heel wat natuurwaarden op zijn grondgebied die in het verleden met de nodige aandacht werden gekoesterd. De aanwezige natuurwaarden dienen verder te worden geoptimaliseerd door:

- \* het verder uitbouwen van de bestaande natuurwaarden tot een ecologisch web dat over de volledige gemeente tot stand komt
- \* kwaliteitsvolle ontwikkeling en valorisatie van natuurwaarden in bossen, watervlakken, beekstelsels, ...
- \* in stand houden van landelijke enclaves als buffer tegen het aaneengroeien van kernen
- \* landschappelijke waarden in de gemeente te optimaliseren en waar nodig te herstellen
- \* realiseren van een stedelijk groennetwerk op verschillende schaalniveaus

### 2.2.4. Open Ieper

Ieper beschikt over grote aaneengesloten open-ruimte-gebieden die alle behoren tot een halfopen landschap. Door het landschappelijk karakter kan met streekeigen inkadering de landbouw optimaal functioneren zonder de open ruimte fundamenteel aan te tasten. Het landbouwfunctioneren wordt als de hoofddrager van de open ruimte beschouwd en wordt als motor gezien voor:

- \* maximaal behoud en versterking van de open ruimte
- \* optimaal afstemmen van landbouw en natuur
- \* landbouw als behoeder van de open ruimte en het landschap
- \* tegengaan van uitdeining van bewoning in het landbouwgebied
- \* tegengaan van de niet-functionele versnippering van het landbouwgebied

Vanuit de aanwezige landschapskenmerken, waarbij het halfopen karakter een cruciale rol speelt, dienen landbouwontwikkelingen optimaal geïntegreerd te worden waarbij er, ten opzichte van een open landschap, meer mogelijkheden zijn tot landschappelijke inkleding.

### 2.2.5. Ieper, culturele-recreatieve hoofdstad van de Westhoek

Ieper beschikt over een ruim cultureel en recreatief potentieel dat verder moet ontwikkeld worden door:

- \* optimalisering van het cultureel en recreatief potentieel
- \* toeristische troeven op thematisch gebundelde wijze uit te spelen
- \* medegebruik van de open ruimte door toerisme verder vorm te geven

De aanwezige recreatieve polen zullen optimaal kansen krijgen tot ontwikkeling terwijl de mogelijkheden van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten over het ganse grondgebied een troef vormen voor verdere toeristische ontwikkeling. Het culturele (WOI-)erfgoed en de natuurlijke potenties vormen de basis voor de bovenlokale uitstraling van Ieper.

### **2.2.6. Stedelijk gebied Ieper: centrumstad**

Ieper heeft een rijk historisch verleden. Een toekomst met heel wat uitdagingen dient zich aan.

- \* sturen van strategische ontwikkelingszones in het stedelijk gebied (stationsomgeving, site Veurnseweg,...)
- \* optimaliseren van de differentiatie binnen het woningaanbod en de verzorgingsfuncties gericht op de stedelijkheid
- \* optimaliseren van de verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid
- \* aandacht voor de stedenbouwkundige context in de wederopgebouwde stad
- \* nieuwe vormen van stedelijkheid en innovatieve typologieën introduceren in afstemming op het te vrijwaren historisch weefsel.

Actief inspelen op aangegeven hefboomen biedt de stad de mogelijkheid dynamisch op de nieuwe missies in te spelen.

### 3. TOEKOMSTVISIE

#### 3.1. TOEKOMSTVISIE VOOR DE STAD IEPER.

De gemeentelijke ruimtelijke toekomstvisie werd in 2000 omschreven als volgt: 'Ieper, het samengaan van een hoogdynamisch stedelijk gebied met gave kernen in een kwalitatief buitengebied als motor van de Westhoek.' Een visie die in één zin de grootste troef van Ieper, nl. het kwalitatieve buitengebied, en een duidelijke ambitie voor de toekomst uitspreekt. 16 jaar later is er nog steeds een duidelijke morfologische afbakening van het stedelijk gebied ten opzichte van de open ruimte, en kennen de landelijke kernen tevens een compact voorkomen zonder veel storende elementen als ruimtelijke knelpunten. Het consequent gevoerd ruimtelijk beleid ligt hier aan de basis en werpt duidelijk zijn vruchten af.

Is Ieper de motor van de Westhoek? Een kritische blik op enkele belangrijke indicatoren geeft aan dat de beoogde evoluties zich niet op elk vlak hebben voltrokken zoals verwacht. Het bevolkingsaantal bereikt t.o.v. 2002, na een terugval in de periode 2004-2010, een status quo: 35.087 inwoners in 2012 t.o.v. 35.081 in 2002. De vergrijzing is vrij sterk toegenomen en de gezinsverdunding manifesteert zich. Deze laatste is, met een toename van 901 huishoudens tussen 2002 (13.945) en 2011 (14.846) weliswaar licht onder het Vlaamse gemiddelde gebleven.

Het aantal BTW-plichtige ondernemingen is wel sterk gestegen tussen 2000 en 2013 (+22%): een stijging die zich net boven het Vlaamse gemiddelde van middelgrote steden bevindt (+19%). De jobratio (de verhouding tussen het aantal jobs in Ieper en het aantal mensen op beroepsactieve leeftijd) bevestigt de discrepantie tussen enerzijds de stagnatie in inwonersaantal en anderzijds de economische groei: deze lag in 2014 op 111,6 (er zijn dus meer jobs dan er beroepsactieve inwoners zijn), terwijl het gemiddelde van middelgrote steden slechts op 79,8 ligt en op het globale Vlaamse niveau zelfs op 74,0. Ieper manifesteert zich dus sterk bovengemiddeld op dit vlak en heeft ook een aantrekkingskracht voor andere functies (kleinhandel, sport, enz.) De werkzaamheidsgraad situeert zich dan weer op het gemiddelde (73,2%). Dit geeft bijgevolg aan dat zeer veel mensen van buiten de gemeente naar Ieper pendelen voor het werk en andere functies, wat de functie van structuurondersteunend kleinstedelijk gebied duidelijk onderstreept.

Concluderend kan dus zeker worden gesteld dat Ieper op economisch vlak een sterke positie inneemt in de Westhoek. Dit economische momentum wordt doorgezet, teneinde de positie van Ieper als structuurondersteunend stedelijk gebied te handhaven en te versterken. Dit krijgt o.a. vorm in de geplande ontwikkelingen rond het regionaal bedrijventerrein Reigersburg<sup>3</sup>, dat de komende jaren een nieuw aanbod voor bedrijvigheid zal creëren binnen het stedelijk gebied Ieper.

De gemeente slaagt er totnogtoe echter niet in om bijkomende inwoners aan te trekken (en dus impliciet werknemers aan de stad te binden?). De oorzaak hiervan ligt deels bij het feit dat de stad slechts ten dele een aanbodbeleid heeft kunnen voeren (zeker wat betreft betaalbare bouwgronden) en hiermee vooral de gezinsverdunding heeft kunnen opvangen. Een eerste stap in

---

<sup>3</sup> Dit PRUP wordt momenteel aangevochten voor de Raad van State

die inhaalbeweging is ingezet met de ontwikkeling van de duurzame woonwijk 'De Vloei' die aanvang heeft gekregen aan de oostzijde van de stad. Hier worden meer dan 250 wooneenheden gerealiseerd binnen een zeer duurzaam en kwalitatief kader. De interesse voor deze woonomgeving is groot, wat een positieve impact zal hebben op de aantrekkingskracht van Ieper als woonplaats.

Het mag duidelijk zijn dat vandaag een cruciaal momentum wordt ingezet, dat de komende decennia moet worden aangehouden en versterkt. De steden in Vlaanderen zullen nl. enkel aan belang winnen in het ruimtelijke discours. De stad Ieper wil deze verantwoordelijkheid ten volle opnemen.

De herziening van het GRS moet een brede strategie voor de toekomst van de stad inhouden, die de beoogde ontwikkelingen algemeen in goede banen leidt en in evenwicht brengt met elkaar, maar vooral ook een ambitieniveau uitspreekt. Die aspiraties zijn duidelijk: Ieper wil de 14de centrumstad van Vlaanderen worden en koppelt hieraan een duidelijke visie onder de noemer "**Ieper 2040**".

De betekenis hiervan is meerledig:

- De slogan spreekt een duidelijke horizon uit voor het ruimtelijk beleid. Er wordt verder gekeken dan de klassieke planperiode van een structuurplan ( $\pm 10$  jaar), richting 2040. De beleidsopties die nu worden genomen vormen immers de fundamenten voor de komende decennia.
- '2040' verwijst ook naar een bewonersgroep die men blijvend wil aantrekken naar de gemeente. Pas afgestudeerden en jonge gezinnen zijn immers belangrijke doelgroepen: ze brengen verjonging en dynamiek in een weefsel waar de vergrijzing toeneemt. Op vandaag zijn ze niet ondervertegenwoordigd: het aandeel 20- tot 40 jarigen in Ieper bedraagt 23,65% van het totaal, waar dit in de provincie 23,40% bedraagt en in Vlaanderen 24,87%. Ieper scoort dus netjes op het gemiddelde, maar wil dit ook minstens zo houden. Vergrijzing loert immers om de hoek. Het verder ondersteunen van een leefbare stad, waar een evenwichtige mix van alle bevolkingsleeftijden aanwezig is, staat voorop. Het aantrekken van nieuwe inwoners moet dit evenwicht respecteren.

De stad staat voor grote ruimtelijke uitdagingen. De provincie West-Vlaanderen, die de woonbehoefte van elke gemeente bepaalt, heeft een aanzienlijke netto-woonprogrammatie toegekend, rekening houdend met de regionale woonmarkten. In de planperiode 2012-2017 dienen in principe 458 bijkomende wooneenheden in het stedelijk gebied te worden gerealiseerd en 179 in de kernen van het buitengebied. In de planperiode 2017-2022 vervolgens nog eens respectievelijk 147 en 57 wooneenheden. Dit komt overeen met een totale toename van wooneenheden van 638 in de eerste planperiode en 204 in de tweede, of 842 op tien jaar tijd. Belangrijk: het betreft hier nieuwe woongebieden, bovenop het reeds bestaande juridisch aanbod, voor een totale maximale oppervlakte van  $\pm 38,8$ ha, wanneer we rekening houden met de geldende minimale dichtheden binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deze dichtheden zullen echter hoger liggen, waardoor een kleinere oppervlakte moet worden aangesneden.

De stad wil de netto-woonprogrammatie evenwel met voorzichtigheid benaderen. De huidige demografische evoluties zijn niet van die aard dat een grote groei van inwoners wordt verwacht. Men is er zich wel van bewust dat de netto-woonprogrammatie verder gaat dan louter de

demografische prognoses en rekening houdt met de regionale woningmarkten, alsook economische parameters. In die zin wordt een transitie naar de stad vooropgesteld. Daarenboven dient ook de nog groeiende tendens naar gezinsverduunning in rekening gebracht: deze heeft zich de afgelopen 10 jaar sterk gemanifesteerd in Ieper en zal zich nog verder doorzetten. Een toename van het aantal wooneenheden het komende decennium is zondermeer aangewezen, de omvang ervan zal stelselmatig moeten worden geëvalueerd.

Ook de economische expansie vraagt ruimte in Ieper: met het PRUP regionaal bedrijventerrein Reigersburg werd bruto ± 50ha landbouwgebied herbestemd naar een zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein. Hiermee wordt invulling gegeven aan een behoefte die in principe reeds moest gerealiseerd zijn in de planperiode 2007-2012. De ontwikkeling van dit gebied is echter nog voorbarig, daar het PRUP momenteel wordt aangevochten voor de Raad van State. Afhankelijk van de economische context zal er de komende jaren mogelijks nog bijkomende ruimte nodig zijn voor bedrijvigheid. Ieper blijkt immers al lang een aantrekkelijke locatie te zijn voor economische expansie. Dit blijkt o.a. uit de hoge jobratio en recent uit de zeer hoge interesse voor het regionaal bedrijventerrein te Pilkem (6,5 ha netto). 9 bedrijven vinden hier een plek, goed voor ongeveer 141 werknemers. Het betreft voor de helft bedrijven die reeds gevestigd zijn in Ieper en herlokalisieren. De andere helft komt uit de directe omgeving van Ieper.

Het bijkomend bestemmen van ruimte voor regionale bedrijvigheid, maar ook het bepalen van de behoefte voor lokale bedrijvigheid, is een bevoegdheid van de provincie West-Vlaanderen.

Dergelijke schaalvergroting van het woon- en werkweefsel creëert ook andere noden: zo zit de stedelijke sportsite ruimtelijk nu reeds op haar limiet en kunnen bepaalde behoeften niet worden ingevuld. Een uitbreiding op een tweede locatie dringt zich op. Ook andere voorzieningen vragen aandacht: zullen de huidige kleinhandelsconcentraties bv. voldoende zijn? Hebben de scholen voldoende ruimte beschikbaar?

De druk op de open ruimte is m.a.w. groot. Hoe kan deze vraag naar woon-, werk en recreatieruimte op een optimale manier worden ingevuld? Diverse criteria liggen aan de basis voor een goede locatiekeuze. Deze gelden zowel voor het stedelijk gebied als voor de kernen in het buitengebied. Het stadsbestuur maakt de keuze om de netto-woonprogrammatie die vanuit de provincie West-Vlaanderen is toegewezen aan de diverse kernen van het buitengebied ook daadwerkelijk in die kernen te realiseren. Men kan immers deze bijkomende woonruimte ook 'verschuiven' naar het stedelijk gebied, maar kiest ervoor om dit niet te doen en zo de buitengebiedkernen te ondersteunen.

### 3.1.1. Concentratie of spreiding?

842 nieuwe wooneenheden op één locatie concentreren is geen goed idee. Louter aan één zijde van de stad verder ontwikkelen, zou kunnen leiden tot een overbelasting van de huidige voorzieningen en een scheeftrekking in het ruimtelijke beleid. Het is veeleer aan de orde de nieuwe ruimtelijke impulsen te spreiden afhankelijk van de behoefte om zo vanuit alle windrichtingen kansen te bieden voor stads- en kernontwikkeling.

Projecten hebben echter ook een zekere massa nodig om op een efficiënte en duurzame manier te worden ontwikkeld. Zo kunnen maatschappelijke kosten tot een minimum worden beperkt en kan landschapssparend worden gewerkt. Een optimale spreiding van projecten met voldoende



massa wordt nagestreefd om het totale weefsel ruimtelijk in balans te houden. De nadruk ligt hierbij op multifunctionaliteit en een zo compact mogelijk ruimtegebruik.

### **3.1.2. Verdichting en inbreiding**

De stad streeft naar zoveel mogelijk inbreidingsgerichte en kernversterkende projecten. Het is echter een uitgesproken visie om niet zomaar blind te verdichten. Elk deel van de stad heeft zijn eigen kenmerken, waarop moet worden ingespeeld bij de realisatie van verdichtingsprojecten. Zo moet verdichting in de binnenstad intra muros gericht zijn op de creatie van meer porositeit in het weefsel, terwijl verdichting in de wijken ten oosten en ten westen van de stad net in het teken kan staan van een verhoging van het ruimtelijk rendement en van de algemene dichtheid van de wijk.

### **3.1.3. Duurzame mobiliteit**

Mobiliteit krijgt steeds meer aandacht in het hedendaagse discours rond ruimtelijke ordening. Dit is niet meer dan terecht: veel van de problemen die vandaag bestaan zijn het rechtstreekse gevolg van het ruimtelijk beleid van het verre verleden. In die zin moet men het beter doen bij nieuwe ontwikkelingen en zet Ieper in op duurzame mobiliteit.

#### **3.1.3.1. Belangrijke 'stromen' in de stad**

Quasi elke dag begeeft de Ieperling zich van zijn woning naar het werk en terug, met allerlei tussenstops tijdens deze route: de scholen, de kleinhandelsconcentraties, het centrum, de stedelijke sportsite, enz. Dit heeft zijn impact op de ontsluitingsstructuur van de stad, zeker tijdens de spitsuren. Om deze impact te verminderen, zijn er twee mogelijkheden: enerzijds het verkleinen van de afstanden tussen al deze onderdelen van het weefsel om meer nabijheid te creëren en anderzijds zorgen voor veilige verbindingen via alternatieve modi.

#### **3.1.3.2. Zachte verbindingen als structuurbepalende assen**

De globale ruimtelijke strategie gaat daarom uit van het beklemtonen van een aantal structuurbepalende assen voor zacht verkeer in de stad, door ze als dragers voor ruimtelijke ontwikkeling aan te wenden en ze nog beter te linken aan elkaar. Zo vormen het vestingslandschap en het verwezen kanaal Ieper-Komen samen een meervoudige blauwgroene ring rondom de stadskern. Tussen deze structuren ontstaat een spanningsveld waar blauwgroene verbindingen moeten worden gevrijwaard om ze sterker op elkaar te betrekken. In dit kader zijn de laaggelegen weiden in de omgeving van de Hommelhofstraat in het zuiden en de Ieperlee in het noorden belangrijke, te vrijwaren structuren.

Diverse (blauw)groene tangenten sluiten aan op de ringstructuur en vormen zeer bruikbare verbindingssassen voor de zachte weggebruiker:

- De Bellewaerdebeek vanuit het oosten, maar ook in omgekeerde richting verder naar het buitengebied;
- De Dikkebusbeek vanuit het westen;
- Het Bijlanderpad langs het verwezen kanaal Ieper-Komen vanuit het zuiden;

- De Vrijbosroute vanuit het noorden;
- De paden langs de Zillebekevijver vanuit het zuidoosten.
- Het Koerierpad als oostelijke fiets- en wandelas vanuit De Vloei, Hoveland, St Jozef, door te trekken via Rolleweg, Vaubanstraat, Hoornwerk tot aan de binnenstad (aandacht voor de kruising met de Meenseweg)
- Vanuit woonwijken tussen Komense Vaart-Dikkebusseweg-Pannenhuisstraat via Lage Weiden over spoorwegen, langs Triangel, naar vestinglandschap.

Nieuwe ontwikkelingen in de stadsrand worden zoveel mogelijk gelinkt aan deze kenmerkende structuren, zodat zachte verplaatsingen worden gestimuleerd. Evenzeer is het van belang de verbinding met haltes van het openbaar vervoer zo kort mogelijk te houden.

### **3.1.3.3. Streven naar win-winsituaties**

Bij ontwikkelingen van een dergelijke schaal dient men zich prioritair af te vragen hoe deze nieuwe projecten een meerwaarde kunnen betekenen voor de bestaande omgeving. Door de realisatie van strategische zachte verbindingen, openbaar groen, waterbuffering, bijkomende voorzieningen, enz. te koppelen aan een ontwikkelingsproject, kan een positieve impact worden gegenereerd. Aanpalende 'oudere' buurten krijgen op die manier ook terug aantrekkingskracht en zo wordt vaak een vernieuwingsmomentum op gang gebracht. Ook op het vlak van energie kan gezocht worden naar win-win mogelijkheden onder de vorm van collectieve voorzieningen. Zo kan bv. een woonontwikkeling in verweving met bedrijvigheid mogelijks gebruik maken van de warmteoverschotten van die laatste. De potentie moet in elk geval steeds worden onderzocht. Omgekeerd geldt de redenering evenzeer en moeten de potenties van het bestaande ten volle worden aangegrepen als aanknopingspunten. Dit uitgangspunt is primordiaal in de locatiekeuze van zones voor strategische stedelijke ontwikkeling.

### **3.1.3.4. Functies maximaal verweven:**

Bij elke ontwikkeling dienen de potenties voor verweving van functies te worden onderzocht, afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht van het gebied in kwestie en zijn omgeving. In die zin wordt eerder gesproken van zoekzones voor strategische ontwikkeling, in plaats van het apart afbakenen van zones voor wonen, bedrijvigheid, groen, enz. Het is hierbij van belang om rekening te houden met het bereikbaarheidsprofiel van het gebied in kwestie, de reeds aanwezige functies in de omgeving en de schaal van de stad of de kern waar er wordt ontwikkeld. De context is m.a.w. bepalend: zo verdient het aanbeveling om de bewoner dichterbij de voorzieningen te brengen, in plaats van een vrijblijvende spreiding waarbij nagenoeg elke verplaatsing gemotoriseerd moet gebeuren.

Het is belangrijk te beklemtonen dat hierboven de criteria voor locatiekeuze worden toegelicht. Voor de manier waarop de diverse projecten moeten worden gerealiseerd zullen uiteraard ook criteria gelden om voldoende kwaliteit te genereren.

## 4. DOELSTELLINGEN

In het kader van de sectorale uitwerking van het structuurplan (inventarisatie) werden voor elke sector een aantal doelstellingen vooropgesteld.

### 4.1. ZES DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET WONEN.

#### **Doel 1: Het herwaarderen van het bestaande woningenpatrimonium**

De afgelopen decennia zijn positieve inspanningen geleverd op het vlak van de herwaardering van het bestaande woningenpatrimonium. Het gemiddelde kwaliteits- en comfortniveau van de Ieperse woningen is erop vooruitgegaan. Er is m.a.w. een inhaalbeweging gebeurd, maar de leeftijd van het woningenpatrimonium in Ieper (en bij uitstek in de Westhoek) blijft ouder dan het provinciale gemiddelde. Dit heeft uiteraard deels te maken met het vele erfgoed op het grondgebied, maar evengoed liggen er nog heel wat kansen voor vernieuwing en renovatie. Dit i.f.v. de klimaatuitdagingen, maar evengoed in het kader van de verhoging van het ruimtelijk rendement: er moet meer gedaan worden met minder ruimte, waarbij de vernieuwing/vervanging van bestaand patrimonium een belangrijk instrument wordt. Het bestuur behoudt daarom de herwaardering van het bestaande patrimonium als doelstelling.

#### **Doel 2: Vertaling van de netto-woonprogrammatie zoals berekend door de provincie West-Vlaanderen**

De nieuwe taakstellingen voor de planperiode 2012-2017 en 2017-2022 uit de herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen dienen ruimtelijk vertaald en verdeeld te worden over het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van Ieper en de kernen in het buitengebied. Deze programmatie legt een duidelijke nadruk op het stedelijk gebied: in de beide planperiodes samen bedraagt het netto-pakket 638 wooneenheden in het stedelijk gebied, tegenover 204 in het buitengebied. De ruimtelijke vertaling dient doordacht te gebeuren:

- Op de juiste locaties (aandacht voor landschap, erfgoed, open ruimte, water, biologische waarden, etc.);
- Vanuit het principe van duurzame mobiliteit als leitmotiv;
- Met een sterke architectuur, met respect voor de wederopbouw en een gedifferentieerde typologie;
- Zoveel mogelijk kernversterkend en inbreidingsgericht, zo weinig mogelijk open ruimte aansnijdend;
- Met een gediversifieerde typologie;

- Op een duurzame wijze: compact en efficiënt ruimtegebruik, alternatieve energie, optimale waterhuishouding.

Het bestuur maakt de weloverwogen keuze om een grotere oppervlakte zoekzone af te bakenen in functie van woonontwikkeling, teneinde voldoende flexibiliteit te hebben in het te voeren ruimtelijk beleid. In het verleden is immers gebleken dat een te rigide afbakening van net voldoende oppervlakte nefast is wanneer de gebieden door externe factoren niet tot ontwikkeling kunnen komen. Anderzijds wordt dit principe ook gehanteerd om speculatie enigszins tegen te kunnen gaan.

### **Doel 3: Blijvende aandacht voor de leefbaarheid in de kernen van het buitengebied**

Algemeen wordt in de kernen in het buitengebied in de Westhoek een dalend voorzieningenniveau vastgesteld. Dit wordt nog vaak gelijkgesteld aan een dalende leefbaarheid in deze dorpen, terwijl dit laatste allerm minst zo eenzijdig mag worden benaderd. De idee dat een groei van het aantal inwoners leidt tot meer voorzieningen en bijgevolg een grotere leefbaarheid houdt in huidige tijden niet langer stand. Binnen de leefbaarheidsliteratuur bestaat er een algemene conclusie dat voorzieningen voor elke kern niet meer haalbaar zijn, en dat er een groeiend belang is van een regionale schaal en een bereikbaarheid van voorzieningen. Het 'autonome dorp' is m.a.w. voorbijgestreefd, de woonkwaliteit speelt des te meer: een aantrekkelijke woonomgeving, lokale betrokkenheid, prima ontsluiting, etc. Gelet op de veel kleinere taakstellingen voor de kernen in het buitengebied komt de nadruk dus veel meer te liggen op opwaardering van het bestaande patrimonium, herinrichting van het openbaar domein, kernversterking, etc.

In die optiek wordt gepleit voor de uitwerking van een geïntegreerd dorpenbeleid, dat verder gaat dan louter ruimtelijke aspecten. Naast leefbaarheid dient dit beleid ook als doelstelling na te streven om elk dorp volgens zijn eigen karakter en eigenheid te laten ontwikkelen.

### **Doel 4: Waken over de porositeit van het stedelijk weefsel**

Er moet worden opgepast voor de 'blinde verdichting' van het kleinstedelijk gebied en vooral de binnenstad. Ieper is een compacte stedelijke kern, die op bepaalde plaatsen reeds een hoge dichtheid heeft. Hier is de nog resterende onbebouwde ruimte van belang om nog voldoende porositeit en publieke ruimte te behouden in het weefsel. Een gebiedsgericht afwegingskader voor zowel horizontale als verticale verdichting is aan de orde, rekening houdend met het waardevolle historische karakter van de wederopbouwarchitectuur in de stad. Het vraagstuk met betrekking tot mogelijke locaties voor 'meerlagigheid' vindt hier zijn uitwerking. Dergelijk afwegingskader kan evengoed voor de kernen in het buitengebied worden opgesteld. Essentie van de zaak is dat men binnen het bestaande juridisch aanbod dient te kunnen sturen op het vlak van minimale en maximale dichtheden, teneinde de leefbaarheid te bewaken. Hierbij is aandacht voor het publiek domein, ruimte voor groen, sport en spel van groot belang. Hoe kleiner men woont, des te meer bruikbare, publieke open ruimte voorhanden moet zijn. 'Ontdichting' van een gebied, bv. door de reconversie/herbestemming van een verouderde site, moet evenzeer mogelijk kunnen zijn.

### **Doel 5: Dynamiek op de woningmarkt stimuleren**

De nadruk zal in de toekomst nog meer komen te liggen op het doelgroepenbeleid, het bieden van een antwoord op de verdere vergrijzing van de bevolking, op de leefbaarheid van de kernen en het kwaliteitsvol wonen. Voor dit laatste dient naast woningdifferentiatie ook aandacht uit te gaan naar het publiek domein, ruimte voor groen, sport en spel. Om de functie van de kernen als aangename woonomgeving voor iedereen te behouden en te stimuleren, wordt derhalve gestreefd naar een attractieve en gedifferentieerde samenstelling van het woningaanbod. Hierdoor kan een veel diverser doelpubliek een woonplaats vinden en worden dynamiek en verschuivingen geïntroduceerd op de woningmarkt (bv. senioren die de grote woning verlaten voor een aangepaste wooneenheid), wat veel verder gaat dan louter de groei van het woonaanbod. Hierbij worden gezamenlijke initiatieven van burgers (cohousing, kangoeroewoningen, etc.) toegejuicht.

### **Doel 6: Aandacht voor het sociaal woonbeleid (huurwoningen)**

Het afgelopen decennium hebben zich enkele fundamentele evoluties voltrokken in de sociale huisvesting. Het doelpubliek wordt ouder en de verdunning zet zich er zeer hard door, met 60% alleenstaande kandidaat huurders (zie ook informatief deel). Bovendien is de doelgroep minder mobiel geworden, in een tijd waarin het voorzieningenniveau van de buitengebiedkernen stagneert of afneemt. Er dient m.a.w. gestreefd naar een gerichtere spreiding van het aanbod en bijgevolg een meer gebiedsgericht locatiebeleid. Daarom moet ingespeeld worden op de vraag naar kleinere, aangepaste wooneenheden.

## **4.2. VIJF DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT DE LANDBOUW.**

### **Doel 1: Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving**

De landbouwbedrijvigheid is de belangrijke drager van het open-ruimte-gebied te Ieper. Zowel economisch, sociaal als landschappelijk is de landbouwactiviteit belangrijk voor de verschillende deelgemeenten.

Om de dynamiek van de landbouwbedrijvigheid te waarborgen is het nodig dat deze landbouwbedrijven voldoende ruimte hebben om hun huidige rentabiliteit minstens te behouden. Daarbij moet blijvend gezocht worden om de noden in de landbouw optimaal te enten op het fysieke systeem (bodemgesteldheid, waterhuishouding, reliëf,...). Het agrarische gebied moet principieel voorbehouden blijven voor de essentiële functies (productie van voedings- en nijverheidsgewassen) en activiteiten (processen) van de landbouw. Het landbouwgebied mag niet worden aangetast en versnipperd door oneigenlijke inkomsten. Zo zal de horecafunctie, verbonden aan de sociale bosfunctie of het recreatief medegebruik van de open ruimte, slechts kunnen worden getolereerd in relatie tot het belang van dit medegebruik. De provincie West-Vlaanderen werkte in de herziening van het PRS een specifiek beleidskader uit voor bestaande reczaken in de open ruimte.

**Doel 2: Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.**

Hoogwaardige agrarische gebruiksruimten worden niet noodzakelijk afgebakend op grond van het ruimtelijk voorkomen van specialisaties binnen de landbouw, hetzij grondloze intensieve veehouderij, glas(plastic)teelt, akkerbouw of intensieve grondgebonden tuinbouw (sier-, en groententeelt). De eerder gunstige ruimtelijke condities (relatief weinig aanspraken vanuit andere sectoren en zuivere productie omstandigheden), de grote (nog groeiende) bedrijfsdimensie en het dynamisme van jonge ondernemers in de sector, ondersteunen de visie dat de leefbaarheid van de primaire sector binnen de gemeente gesteund is op de belangrijke aanwezigheid van het familiale, gemengde landbouwbedrijf waarbinnen zich geleidelijk specialisaties en reconversies (o.a. fruitteelt, tuinbouw, beheerslandbouw) hebben ontwikkeld. Dit type van bedrijfsvoering is relatief minder risicodragend (grotere spreiding) maar heeft minstens een even groot economisch draagvlak op lange termijn. Gezien de belangrijke ruimtelijke component van dit type bedrijfsvoering zal het beleid zich inspannen de ruimtelijke condities te optimaliseren. Deze optimalisatie kan mede inhouden dat transportkosten naar afzetmarkt (veiling, mestverwerking, ...) worden verminderd door een gericht locatiebeleid. Hefboomprojecten moeten daartoe alle kansen krijgen. Zo is ondertussen Afcowest opgericht, die voor de tuinbouwsector een bijkomende lokale afzetlocatie creëerde. Dit zorgde voor een groeiende dynamiek in de groentesector. Dit vergrootte de landbouwintensiviteit en zorgde voor meer diversificatie in de bedrijven, maar ook voor kostenefficiëntie door kortere afstand naar afzetmarkt.

**Doel 3: Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevreemde bedrijfsvoeringen**

Nu reeds zijn er steeds meer landbouwbedrijven die gedesaffecteerd worden, en ook naar de toekomst blijkt de bedrijfsopvolging niet altijd verzekerd, alhoewel de bedrijfsopvolging meer dan in andere West-Vlaamse gemeenten is gegarandeerd.

Het landbouwgebied principieel voorbehouden voor de landbouw betekent dat vrijgekomen bedrijven prioritair opnieuw een land- of tuinbouwfunctie krijgen. Door het mede gestalte geven van een toekomstgericht bedrijfsklimaat, met inbegrip van de uitdrukkelijke erkenning van het belang van het familiale, gemengde landbouwbedrijf (zie doel 2) wordt ernaar gestreefd de perspectieven te verbeteren en derhalve de aantrekkingskracht van de landbouw te verhogen mede teneinde te vermijden dat landbouwzetels vrij komen.

Het beperkt aantal zonevreemde landbouwwerven (en -gronden) behoeft een specifieke benadering. Dit beleid moet er enerzijds op gericht zijn de bedrijfsvoerende generatie volle kansen te geven (vergunningenbeleid) maar anderzijds de toekomst gerichte bestemming niet te hypothekeren.

**Doel 4: Vernieuwing en verbreding van de landbouwsector**

Conform het provinciale landbouwbeleid wordt de vernieuwing en de verbreding van de landbouwsector ondersteund. In de zoektocht naar optimale ontwikkelingskansen ontstaan in de landbouwsector nieuwe bedrijfsideeën en nevenfuncties. De land- en tuinbouw ondergaat een evolutie. Naast de wijziging van product(ie) (bioboer, wijnboer, ..) en de innovaties inzake

energieproductie (biogas, biomassa), worden ook verwevingen met andere sectoren gecreëerd (bv. zorgboerderijen, plattelands- en hoevetoerisme). Een troef van deze tendens is dat op deze manier de landbouwsector ook dicht bij de bevolking wordt gebracht (bv. kijkboerderijen, hoevelogies, streekproducenten, boerenmarkten, Community Supported Agriculture, enz.) Er ontstaat een integratie tussen de belangrijkste open ruimtesector van Ieper en de andere aanwezige functies.

#### **Doel 5: Een productieve regio verzoenen met een aantrekkelijk landschap aan de hand van diverse maatregelen**

De ruimtelijke structuur van de gemeente kenmerkt zich door compacte kernen omgeven door een nog gaaf en weinig versnipperd open ruimtegebied. De waarde van dit open ruimtegebied wordt nog verhoogd door de aanwezigheid van enkele bijzondere landschappelijke en natuurlijke structuren verweven met erfgoedelementen. De identiteit van de gemeente wordt mee bepaald door het gaaf open ruimtegebied. Het bewaren van die identiteit wordt vooropgesteld.

De landbouwsector vormt één van de belangrijkste functies van het open ruimtegebied. In deze regio speelt de landbouw nog een aanzienlijke rol in de lokale economie. Het agrarisch gebied blijft dan ook principieel voorbehouden voor de land- en tuinbouw. Om de bijzondere landschapswaarden in deze omgeving te verzoenen met de wensen van de productieve sector, werd een weloverwogen ruimtelijk beleidskader vooropgesteld inzake de verdere ontwikkeling en inplanting van de landbouw(gerelateerde) bedrijven. Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, waarbij landbouwbedrijven een landschappelijke integratie mits groenaanleg dienen te voorzien, is van toepassing sinds 2009.

Een hoge omgevingskwaliteit is immers niet alleen onontbeerlijk voor een goed imago van de dynamische (agro)voedingssector, maar ook voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

### **4.3. TWEE DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET MILIEU (ZIE MILIEUJAARPROGRAMMA'S)**

#### **Doel 1: Aandacht voor de gevolgen op de waterkwaliteit en -kwantiteit van wonen en bedrijvigheid in het buitengebied.**

De kwaliteit van het oppervlaktewater in Ieper verbetert net zoals in de rest van Vlaanderen langzaam. Nochtans zijn vele waterlopen op Iepers grondgebied nuttig voor drinkwaterproductie (de bekkens van Zillebekevijver, de Verdrongen Weide en Dikkebusvijver en het bekken van de Blankaart). In het stedelijk gebied wordt de riolering afgekoppeld en aangesloten op zuiveringsstations. Het scheiden van rioolstelsels wordt verder bepleit. In het buitengebied, met uitzondering van de diverse hoofddorpen en woonkernen, is dit technisch en financieel niet haalbaar. Een versnelde verbetering van de oppervlaktewaterkwaliteit kan worden bekomen door het opleggen van bijzondere vergunningsvoorwaarden en toezicht op de geldende vergunningsvoorwaarden (o.a. op basis van de zoneringsplannen van de VMM). Wie in het landelijke gebied wenst te wonen, dient een extra inspanning te doen inzake waterzuivering. Ondermeer wordt gedacht aan kleinschalige waterzuivering bij melkveehouderijen, de (verplichte) aanleg van goedwerkende septische putten bij niet aangesloten woongelegenheden,

vetvangsystemen voor horecazaken, ... Ook particulieren worden gestimuleerd rietvelden aan te leggen om het afvalwater te zuiveren voor het in het bekenstelsel wordt geloosd.

Behalve het verbeteren van de waterkwaliteit verdient ook de ecologische infrastructuur van de waterlopen aandacht (zie natuur). Het oprichten van zuiveringsstations moet verenigbaar zijn met de omgeving: in landelijke gebieden dient de voorkeur te gaan naar kleinschalige (alternatieve) zuiveringsinfrastructuur

**Doel 2: Tegengaan vermesting, verzuring, geur- en geluidshinder.**

Ook in het Iepers buitengebied wordt vermesting en verzuring waargenomen. Dit blijkt althans uit de meetresultaten van de Vlaamse Milieumaatschappij. Nieuwe, milieuvriendelijke bemestingstechnieken en stalsystemen moeten gestimuleerd worden, ondermeer via het vergunningenbeleid. Door het groeperen van bepaalde sectoren (vb. compostering, mestverwerking) in geschikte gebieden (industriezone) en een strikt vergunningenbeleid, kan geurhinder naar zijn ruimtelijk voorkomen worden beperkt. Hetzelfde geldt voor bedrijven die geluidshinder kunnen veroorzaken. Bestaande bedrijven dienen, indien nodig, gesaneerd te worden (inkapseling, akoestisch scherm, ...) Akoestisch onderzoek dient de noodzaak van deze maatregelen aan te tonen. Herlokalisatie kan een laatste oplossing zijn.

**4.4. ZES DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT LANDSCHAP EN NATUUR (ZIE GNOP, GR 4/11/96)**

**Doel 1: Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers.**

Ieper bezit een aanzienlijk bosbestand ten opzichte van de West-Vlaamse situatie. Daartegenover staat de groeiende druk van gebruikers, die elkaar soms moeilijk aanvaarden (vb. natuurgenieters t.o.v. motorcrossers). Daarom wordt het strikte behoud van het aanwezige bestand gekoppeld aan een voortdurende zoektocht naar kansen voor bosuitbreiding. Hierbij kunnen, in relatie tot de natuurwaarden, bepaalde maatschappelijke functies extra aandacht krijgen (vb. Speelbos, alle-terrein-fietsen, routerecreant,...). Bindende afspraken ten opzichte van de verschillende gebruikers moeten hieraan gekoppeld worden.

Aanwezige ecologische waarden zullen vooral worden verstrekt door:

- herstel van de bosranden (mantel en zoom) als volwaardig biotoop;
- systematische bevoordeling van inheemse soorten en/of spontane opslag;
- ontwikkeling deelbiotopen via gericht natuurbeheer (bv. heidevegetatie, beekbegeleidende vegetatie)
- bindende afspraken met alle gebruikers van het bos in functie van beperking van hinder of schadelijke factoren (overdruk, afvalwater, lawaai, jachtpraktijken, ...)



**Doel 2: Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oever- en bermzones.**

Ieper is een waterrijke gemeente, met complete beekstructuren (van bronbeek tot kanaal!). De waarden van dit systeem kwamen de voorbije decennia onder druk. Gevolgen zijn onder andere de watervervuiling, aantasting van de structuren (vb. rechttrekkingen en verhardingen), erosie van de oevers, teloorgang fauna (o.a. visbestand) en flora. Troeven van de leperse situatie zijn de plaatselijk nog goed bewaarde natuurlijke structuren (meanders, beekbegeleidende vegetaties) van bepaalde beeklopen en de verbeterende waterkwaliteit. Op halflange en lange termijn zal gestreefd worden naar een duurzame inrichting van de beken en de beekvalleien, waarbij ruimte wordt vrijgemaakt voor natuurlijke processen. Hierbij moeten de waterbergende functies, de aanpak van erosie en het inzetten van natuurlijke technieken en spontane ontwikkelingen in de oeverzones, de beheerskeuzes bepalen. De algemene kwaliteit van het beekwater moet structureel verbeteren door de maximale toepassing van het wettelijk en technisch instrumentarium.

Hierbij dient benadrukt dat ingrepen in functie van de optimale waterhuishouding van het weefsel steeds mogelijk moeten zijn. In het kader van de klimaatwijziging wordt de buffering en infiltratie van grote neerslaghoeveelheden een belangrijk gegeven in het ruimtelijk beleid. Ieper wenst dergelijke ingrepen alle kansen te bieden.

**Doel 3: Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.**

De ecologische en maatschappelijke betekenis van de watergebieden is sterk wisselend. De vijvers van Zillebeke en Dikkebus bezitten weinig natuurkwaliteit (vb. met schanskorven versterkte oevers), maar zijn toeristisch-recreatief en als drinkwaterreservoir (lagune) van groot belang. De Verdrongen Weide en de Oude Vaart beschikken over een hoog potentieel ecologische kwaliteiten en vervullen een groeiende behoefte aan natuurbeleving. De kwaliteit van het water moet via structurele middelen permanent verbeterd worden, en dit tot minstens de basiskwaliteit voor viswater. De verdere inrichting van natuurvriendelijke oevers en de optimalisering van biotoopvoorwaarden voor de specifieke fauna en flora worden er in overleg met verantwoordelijke instanties nagestreefd. De inrichting en het beheer van de watergebieden staat in nauwe relatie tot verschillende maatschappelijke functies: waterwinning, waterbeheersing, zachte recreatie, sport, jacht (sportvisserij), ... De duurzame aanpak hiervan (vb. inrichting t.o.v. bezoekers - wandelaars) moet de algemene kwaliteitsdoelstellingen ondersteunen.

**Doel 4: Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap.**

Hagen en houtkanten, wegbermen en beekjes, boomrijen, solitaire bomen en knotbomen, kleine bosjes, veedrinkpoelen, zijn elementen die het open landbouwgebied vorm en inhoud geven. Hun behoud was in de traditionele landbouw functioneel, maar heeft binnen de moderne bedrijfsvoering nood aan ondersteuning. Daartoe ontwikkelde het stadsbestuur een aantal instrumenten die zich richten op het gehele openruimte gebied van Ieper (gemeentedekkend):

haagactie en toelage K.L.E. voor landbouwers.

Deze zullen op termijn worden aangehouden en actief gepromoot. Kleinschalige projecten moeten als voorbeeld op het terrein het doelpubliek tot medewerking aanzetten. Hiervoor wordt o.m. het overlegplatform van het Regionaal Landschap Westvlaamse Heuvels gehanteerd. Naast de waarde van de K.L.E. op zich (o.a. wilde flora en fauna) biedt een volwaardig en verdicht web van K.L.E. tevens veel troeven voor de ontwikkeling van zachte recreatie en toerisme op het platteland. Voordeel daarbij is onder andere de ontlasting van de belangrijke concentratiegebieden.

De landbouw en de historiek van het landschap creëert in Ieper het kader voor veel zachte recreatieve activiteit. Het is daarom van belang voldoende afstemming met de landbouwsector na te streven. Dit geldt in het bijzonder voor de trage wegen in het agrarisch gebied.

**Doel 5: Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld.**

De structurele aantasting door overgedimensioneerde bebouwing in de open ruimte corridors is sporadisch aanwezig. De in kaart gebrachte landschappelijke structuur (stad Ieper met kralensnoer van kleine kernen gescheiden door open-ruimte corridors) zal als ruimtelijk concept blijven functioneren. Daarom zal elke bijkomende (bedrijfs)bebouwing in het open-ruimtegebied kritisch worden geëvalueerd. Dit gebeurt o.a. aan de hand van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de integratie van landbouwbedrijven in het landschap. Daarnaast worden inplantingen geadviseerd vanuit de dienst milieueducatie en landschapszorg. De vele (onder) gewaardeerde gebouwde KLE's moeten aanwezig blijven in het open ruimte gebied. Ze functioneren als zachte blikvanger (rustpunt) en bieden tevens troeven met betrekking tot de ontwikkeling van de zachte recreatie in de streek.

**Doel 6: Vrijwaren van het landschappelijk WOI-erfgoed**

Het samengaan tussen landschap, erfgoed en eraan gekoppelde recreatie is in Ieper een belangrijk item binnen de open ruimte. Dit hangt uiteraard nauw samen met het beleid rond de ankerplaatsen, waarover in voorliggende nota niet wordt uitgeweid, daar dit Vlaams beleid betreft. Er is echter ook de Ieperboog, een landschap met een hoge historische waarde, dat momenteel (voorlopig) niet geheel vervat zit in ankerplaatsen of erfgoedlandschappen, maar desalniettemin moet worden benadrukt.

Na heel wat voorbereidende acties en voorzetten in de periode 2003-2009, hebben de Stad Ieper en de provincie West-Vlaanderen immers in 2010 een gezamenlijk project opgestart om de cultuurtoeristische ontsluiting van de Ieperboog, de beruchte frontlinies rondom Ieper, op kwaliteitsvolle wijze te realiseren. Dit project, dat diverse deelprojecten omvat, moet uiteindelijk één logisch aaneengesloten geheel vormen, gericht op een breed, geïnteresseerd publiek.

Het project omvat de hele oorlog, maar spitst zich wel toe op de 'Kleine Ieperboog'. Dit aaneengesloten front lag als een bijna perfecte halve cirkel van het noorden, oosten tot het zuiden, op 2,5 tot 3 km rond het stadscentrum. Het was één de langst gelijkblijvende frontlinies tijdens de hele oorlog en derhalve ook een van de meest gevreesde van het hele Westelijke

front. Deze frontsituatie hield immers bijna onveranderlijk stand vanaf 23 april 1915 tot 31 september 1917, en kwam nagenoeg opnieuw tot stand tussen medio april en eind september 1918.

De zorg voor dit oude frontlandschap met zijn relicten, begraafplaatsen en monumenten legt echter ook de relatie van de hedendaagse mens met zijn omgeving bloot. Zoals we het evident vinden om historische gebouwen en stadsgezichten te bewaren als essentieel onderdeel van onze cultuur en identiteit, moet dit ook gebeuren met onze (historische) landschappen. De Ieperboog, op de hellingen rondom de stad, heeft zich in de voorbije eeuw, sinds het einde van de oorlog, op een heel bijzondere manier ontwikkeld. De hoogste hellingen in het zuiden zijn van oudsher bebost (Gasthuisbossen) en minder geschikt voor landbouw. Bovendien loopt het gebied van het mislukte kanaal Ieper-Komen (de 'Oude Vaart' of 'Drogen Vaart') en het provinciedomein De Palingbeek, dat eruit ontstaan is, dwars doorheen het frontlandschap. Zo ontstond een schitterend geheel van bijna 600 hectaren met bossen, natuurontwikkelingsgebieden, akkers en graslanden met indrukwekkende open vista's tot de stad Ieper.

In het licht hellende centrum bleef het landschap haar kleinschalige karakter vrij goed behouden. De merkwaardige evoluties en transities die de 19de eeuwse, vaak grote kasteeldomeinen in dit deel van de Ieperboog hebben doorgemaakt (vanwege diezelfde oorlog!) geeft dit deelgebied een heel bijzonder, boeiend cachet.

Vooraf in het vlakkere noorden heeft intensieve landbouw het open landschap bepaald, terwijl langs de waterweg naar het noorden, het Kanaal Ieper-IJzer, de industriële ontwikkeling zich mocht ontplooiën - bijna als ultieme overwinning op de tragedie van de oorlog. Maar ook daar bleef de geschiedenis in de ondergrond aanwezig en werd of wordt nog steeds tijdens de diverse ontginningen vaak blootgelegd. Dit noordelijke deel van het landschap is niet vervat in ankerplaatsen of erfgoedlandschappen en verdient aandacht. Dit hoeft niet te betekenen dat er geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in het gebied, maar dat men er wel rekening mee dient te houden. Het gaat hierbij in hoofdzaak over agrarische ontwikkelingen, waarbij landschappelijke integratie van landbouwbedrijfsgebouwen primordiaal is. Zo dienen de vista's vanaf de Ieperboog richting de stad bv. maximaal te worden gevrijwaard middels een doordachte inplanting van het gebouw evenwijdig met de zichtlijnen in plaats van dwars erop.

#### **4.5. VIJF DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT NIJVERHEID EN INDUSTRIE**

##### **Doel 1: Het verder profileren van Ieper als tewerkstellingspool in de Westhoek met aandacht voor diversificatie, de verankering van PICANOL-PROFERRO en de uitbouw van IBP.**

De economische activiteiten in Ieper kenmerken zich door hun snelle(re) groei, hun economische slagkracht, hun hoge tewerkstellingsgraad, hun geconcentreerd voorkomen op enkele regionale bedrijventerreinen (Ieperleekanaal, Picanolzone), het belang van Picanol-Proferro, het hechte netwerk van KMO-bedrijven en de ontwikkeling van IBP.

Ieper wenst zijn economische elan door te zetten en te promoten naar de regio, maar evengoed in een grensoverschrijdend perspectief aantrekkingskracht te genereren naar Noord-Frankrijk.

## **Doel 2: Ter beschikking stellen van ruimte voor de economische activiteiten en streven naar optimaal gebruik 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 efficiënte manier op de markt te brengen en dat bij de realisatie van nog niet uitgeruste terreinen er gewaakt wordt over een efficiënt ruimtegebruik. Samen met de West-Vlaamse Intercommunale werkt de stad Ieper aan het inschakelen van grondreserves op de bestaande bedrijventerreinen.

Ieper wenst het beleid uit het verleden verder te zetten door een voldoende aanbod aan industrieterreinen aan te bieden en op deze wijze te vermijden dat er zich ontwikkelingen voordoen op ongewenste plaatsen (door het beleid in het verleden is het aantal zonevreemde bedrijven in Ieper zeer laag).

Recent werd een bijkomend gemengd bedrijventerrein juridisch verankerd met het PRUP Regionaal Bedrijventerrein<sup>4</sup>. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een duidelijke behoefte aan economische gronden. Daarnaast wenst de gemeente zoekzones te suggereren voor verdere ontwikkeling, zowel op lokaal als op regionaal niveau, voor wanneer een nieuwe behoefte zich laat optekenen op termijn. De ruimtelijke component van elke alternatieve uitbreiding kan zodoende worden onderzocht en onderkend (strategische keuzebenadering). Naast louter economische afwegingen zullen de sociale aspecten verbonden aan onteigening, het bodemgebruik, het al dan niet voorkomen van erfbebouwing, de bodemgesteldheid en mobiliteit hierbij belangrijke afwegingscriteria zijn.

Het bijkomend bestemmen van ruimte voor regionale bedrijvigheid, maar ook het bepalen van de behoefte voor lokale bedrijvigheid, is evenwel een bevoegdheid van de provincie West-Vlaanderen. De voorgestelde zoekzones zijn m.a.w. een suggestie vanuit de stad Ieper aan de hogere overheid.

## **Doel 3: Aandacht voor het samengaan van wonen en activiteiten.**

In het stedelijk gebied maar vooral in de dealkernen komen een aantal activiteiten voor die historisch vergroeid zijn met de site waardoor de draagkracht van de woonomgeving ten aanzien van de ruimtelijke component (ruimtebeslag en voorkomen) van de vestiging voldoende groot is. Op geen enkele wijze mag evenwel afbreuk worden gedaan aan de gestelde grenswaarden in VLAREM II. Een nauwgezet vergunningenbeleid is hiertoe een garantie. Er wordt voorgesteld het wonen in ruime zin zodanig te definiëren dat dergelijke activiteiten (brouwerij, maalterij etc.) onder deze noemer worden begrepen. Door het definiëren van 'wonen in ruime zin' kan vermeden worden dat bij een aantal dealkernen de nood ontstaat tot het creëren van een lokaal ambachtelijk bedrijventerrein.

Daarnaast kan worden ingezet op nieuwe (kleinschalige) creatieve economische activiteiten (circulaire economie, co-working atelierinfrastructuur, pop-up initiatieven, etc.) verweven in het stadsweefsel.

<sup>4</sup> Dit PRUP wordt momenteel aangevochten voor de Raad van State

#### **Doel 4: Aandacht voor zonevreemde bedrijven**

De problematiek van zonevreemde bedrijven te Ieper is door een consequent beleid in het verleden zeer beperkt gebleven. Niettegenstaande diende voor de enkele zonevreemde bedrijven die Ieper telde een structurele oplossing te worden gevonden. Via de opmaak van een sectoraal RUP werd de situatie van de zonevreemde bedrijven juridisch vastgelegd. Voor bedrijven die zone-eigen gesitueerd zijn en hoofdzakelijk vergund of vergund geacht, bestaat nog steeds de mogelijkheid om een planologisch attest aan te vragen i.f.v. een eventuele zonevreemde uitbreiding. Het al dan niet toekennen van een attest zal worden afgewogen aan de hand van volgende fundamentele criteria:

- **Mobiliteitsaspecten:**

- Verwachte verkeersgeneratie: wanneer de verkeersgeneratie hoog is, kan de functie enkel worden ingeplant binnen 500m van een primaire, secundaire of lokale weg cat. 1.
- Verwachte parkeerbehoefte: wanneer de parkeerbehoefte hoog is, wordt gekeken naar de grootte van de beschikbare percelen. Het parkeren dient volledig te worden opgevangen op de eigen terreinen. Dergelijke parkeerruimte dient gerealiseerd in waterdoorlatende verharding en dient landschappelijk te worden geïntegreerd.

- **Milieuaspecten:**

- Geluidsproductie: activiteiten met een hoge mate van geluidsproductie kunnen worden gehuisvest op min. 500m van de dichtstbijzijnde kern en mogen zich niet in de nabijheid van natuurgebieden bevinden.
- Invloed op natuurwaarden: de vigerende wetgeving rond impact op gebieden van het VEN/IVON/Natura2000-netwerk dient uiteraard nageleefd.
- Invloed op erfgoed/landschap: wat betreft beschermde gebouwen of items van de inventaris bouwkundig erfgoed geldt de vigerende wetgeving.

- **Ruimtelijke aspecten:**

- Ruimtegebruik: de maximale mogelijkheden naar ruimtegebruik dienen gebiedsgericht te worden afgewogen.
- Visuele impact: gelet op het landschappelijk gave karakter van het landbouwgebied in Ieper en bij uitbreiding de Westhoek, dient gefocust op een zo goed mogelijke landschappelijke integratie van de economische activiteiten. Hiertoe dient een afstemming te gebeuren op de criteria voor slimme landschappelijke integratie in de open ruimte (zie gewenste open ruimtestructuur).
- Met betrekking tot bedrijven gelegen in kernen of direct aansluitend bij de kern is het aangewezen aan de hand van een uitvoeringsplan een onderzoek te doen naar de ruimtelijke inpasbaarheid (silhouet, functie, verdraagzaamheid) en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de ruimere omgeving aan te geven. Zo kan -in een aantal gevallen- de uitbreiding van het bedrijf worden aangegrepen om een ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving te creëren.

Het is niet de bedoeling om nieuwe activiteiten toe te staan, wel om de huidige gevestigde activiteiten al dan niet verder te laten ontwikkelen, daar waar dit aanvaardbaar is. Er kunnen in

principe, sinds de opmaak van het sectoraal RUP zonevremde bedrijven, geen bijkomende zonevremde bedrijven zijn ontwikkeld. Indien deze er toch zouden zijn, dienen ze i.k.v. handhaving opgevolgd.

#### **Doel 5: Een levensvatbaar winkelapparaat**

Er dient blijvend te worden gestreefd naar een complementair beleid tussen de grote kleinhandelsconcentraties (Haiglaan en Rijselsepoort) en de handelszaken in de binnenstad. Het grote verschil is schaal: de panden intra muros zijn over het algemeen kleinschaliger, met nichewinkels, waar in de kleinhandelsconcentraties vooral de grotere ketens een stek vinden. Dit evenwicht dient continu geëvalueerd. De gemeente sluit hierbij niet uit dat een bijkomende kleinhandelsconcentratie tot de mogelijkheden behoort, daar de bestaande reeds hun ruimtelijke limieten hebben bereikt. Dit vanuit de idee dat Ieper op commercieel vlak nog een sterkere aantrekkingskracht kan uitoefenen op de regio ten oosten van de stad, om zo verder invulling te geven aan haar rol als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Op langere termijn blijft het immers de bedoeling de stad verder oostelijk te ontwikkelen met de Kruiskalsijdestraat als uiterlijke grens. Dit betekent het behoud van een planoptie uit het vorig GRS. Het voorzieningenniveau kan hier een aanvulling krijgen onder de vorm van een beperkte bijkomende ambachtelijke en kleinhandelsconcentratie. Om concurrentie met de binnenstad te vermijden, kan hier het decreet integraal handelsvestigingsbeleid een vertaling krijgen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Gezien het beleid inzake kleinhandelsconcentraties een provinciale bevoegdheid betreft, dient laatstgenoemde beleidsoptie als een suggestie aan de hogere overheid beschouwd.

### **4.6. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT HET VERKEER EN VERVOER**

#### **Doel 1: Het verhogen van de verkeersleefbaarheid**

De mobiliteitsproblemen in Ieper zijn vrij goed te duiden. Ze hebben vooral te maken met verkeersonveiligheid, doorgaand verkeer in de dorpskernen (vooral problematiek kustverkeer), de ontsluiting op het hoofdwegennet en de ontsluiting via openbaar vervoer.

De huidige problemen zijn deels het gevolg van het tot op heden niet bestaand van een aangepaste verbinding Ieper-Veurne.

De doelstellingen van verkeer en leefbaarheid zijn met elkaar in conflict gekomen: snelheid creëert onveiligheid, vervoersmiddelen produceren lawaai, stank en trillingen, de voorzieningen voor het (auto)verkeer nemen veel ruimte in beslag, dit ruimtebeslag wordt gekenmerkt door een eenduidig gebruik van die ruimten, het teveel aan verkeer (zowel stilstaand als bewegend) verstoort het milieu....

Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en de veiligheid enerzijds als met de verkeersfunctie anderzijds. In de relatie tussen beiden moet de leefbaarheid benadrukt worden, ondanks de noodzakelijke aanwezigheid van verkeer; immers leefbaarheid is maar mogelijk indien de bereikbaarheid van bestemmingen wordt gegarandeerd. Om beide subdoelen met elkaar te verzoenen is soms de aanleg van bijkomende infrastructuur noodzakelijk (o.a. Zuiderring). Niet (meer) nuttige infrastructuur moet worden opgebroken en

kwalitatief herbestemd worden (een voorbeeld is de verkeersknip t.h.v. de Fenix in de Leopold III-laan).

### **Doel 2: Aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoner**

Voor de bereikbaarheid van de verschillende deelkernen onderling en de verbindingen naar het stedelijk gebied dient de aandacht blijvend te gaan naar de zachte verbindingen. Voetgangers- en fietsassen dienen geïntegreerd te worden in netwerken. De provinciale plannen zijn hier een bindmiddel. Het openbaar vervoer dient verder geoptimaliseerd. Het mobiliteitsplan biedt hiertoe garanties.

Iedereen, ook de niet-autobezitter, moet op een vlotte en veilige manier het stadscentrum kunnen bereiken. Daarenboven dienen tevens de concentraties van tewerkstelling op een vlotte, veilige en efficiënte manier kunnen bereikt worden met openbaar vervoer en met de fiets. In de (op te maken) aanlegplannen zal daar de noodzakelijke aandacht worden aan besteed.

### **Doel 3: Verhogen van de verkeersveiligheid**

Een belangrijk aspect van de verkeersleefbaarheid is de veiligheid. Hierbij staat zowel het reduceren van de ongevallen als het wegnemen van het subjectief onveiligheidsgevoel voorop.

De verkeersveiligheid verhogen betekent dat conflicten tussen de verschillende weggebruikers vermeden of op een aangepaste manier opgelost moeten worden. Concreet worden volgende subdoelen nagestreefd:

- het verlagen van de snelheid in verblijfsgebieden en op conflictpunten
- het voorzien in veilige fietsverbindingen en aansluiten over / op de zogenaamde kleine ring (Picanollaan, Oudstrijderslaan, . Fochlaan, - . Haiglaan, Oude Veurnestraat, Diksmuidseweg, Brugseweg, Kalfvaart, Basculestraat, Leopold III laan).
- het voorzien in veilige voetgangersvoorzieningen op gevaarlijke plaatsen (bv. gevaarlijke oversteekplaatsen)

### **Doel 4: De onderlinge bereikbaarheid in de gemeente verder verbeteren**

Verkeer en mobiliteit zijn geen doel op zich, maar veelal het gevolg van het uit elkaar liggen van bestemmingen. De leefbaarheid van de gemeente is dus in belangrijke mate afhankelijk van de bereikbaarheid van de verschillende bestemmingen.

Het verbeteren van de onderlinge bereikbaarheid in de gemeente mag echter niet eenzijdig benaderd worden. Enkel het verbeteren van de bereikbaarheid door middel van de auto zou een groot aantal inwoners in de kou laten staan - omdat ze niet over een wagen beschikken, omdat ze fysiek niet (meer) in staat zijn een auto te besturen, omdat ze te jong zijn...- en bovendien de verkeersleefbaarheidsproblemen nog versterken.

Om de bereikbaarheid op alle vlakken te verbeteren worden als doelstellingen vooropgesteld:

- het zoeken van mogelijke alternatieve en betere ontsluitingsroutes voor het kustverkeer

- het gebruik van de fiets aantrekkelijker maken door het aanleggen en verbeteren van fietspaden
- het openbaar vervoer verder verbeteren (frequentie, halte-uitrusting, afstemming rij-schema's,...) om het gebruik ervan te stimuleren
- zie ook optimaliseren “kleine ring” (doel 3)

#### 4.7. VIER DOELSTELLINGEN MET BETREKKING TOT TOERISME EN RECREATIE

##### **Doel 1: De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke context en de metafoor “Ieper - vredesstad” zullen een beleidsprioriteit blijven**

Het historische verleden van Ieper scheidt samen met de actuele ambities een quasi onuitputbare bron van toeristische en recreatieve mogelijkheden. Zowel het rijke verleden van Ieper als handelsstad (lakennijverheid), als bisschopsstad, als garnizoenstad en als (totaal vernielde) oorlogsstad zullen blijvend aanleiding geven tot creatieve realisaties. Met het ‘In Flanders Fields Museum’ en het kenniscentrum i.f.v. historisch onderzoek omtrent WOI in de gerenoveerde Lakenhalle is de basis gelegd voor tal van afgeleide initiatieven en manifestaties waarvan het belang ver buiten de stad moet voelbaar zijn. Aansluitend wordt een stadsmuseum gerealiseerd in de voormalige gebouwen van de stedelijke administratie. De volledige geschiedenis van Ieper zal er worden verteld. Met deze inzet zal de stad haar functie van structuurondersteunend kleinstedelijk gebied ten volle gestalte geven. In dit verband kreeg ook het Perron zijn plek in het stedelijk weefsel als concert- en congresinfrastructuur, ter hoogte van het station, met een regionale aantrekkingskracht.

##### **Doel 2: De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open-ruimtegebied**

Het verder structureren van recreatief medegebruik van de open ruimte impliceert niet alleen een voldoende uitgerust, gedifferentieerd geïntegreerd en fijnmazig wegennet (m.i.v. voet- en kerkwegen) maar tevens het voorzien in mogelijkheden voor kleinschalig hoevetoerisme en kleinschalige horeca ter ondersteuning van het plattelandstoerisme. De provincie West-Vlaanderen werkte een beleidskader uit voor reca in het open ruimtegebied, dat hier als leidraad zal fungeren.

De complementariteit van het cultuurhistorisch toerisme van het stedelijk gebied (zie doel 1), het oorlogsverleden en het plattelandstoerisme zal verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd (o.a. door bv. het inrichten van dorpsonthaalpunten). Het parkgebied van de vesting, als scharnier tussen stad en buitengebied, zal hierbij de volle aandacht genieten. Een wel doordacht en creatief aanbod van “beleving” kent zijn uitvoering in de gefaseerde realisatie van de Vestingsroute.

De problematiek van zonevremde recreatieve openlucht infrastructuur kreeg een structurele oplossing via een sectoraal RUP zonevremde ruimtegebonden toerisme en recreatie Als afwegingskader werd vooropgezet dat:

- \* zonevremde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke



zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;

- \* de zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
- \* zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- \* afhankelijk van de dynamiek van de zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- \* zonevreemde ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestendigd worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- \* zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ...) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevreemde sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.

Dit afwegingskader wordt aangehouden voor de bestaande, vergunde zonevreemde recreatieve inrichtingen.

### **Doel 3: Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling.**

Voor Bellewaerde werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld, dat werk gemaakt van flexibelere voorschriften i.f.v. de verdere ontwikkeling van het dagrecreatiepark, wat bijgevolg op vergunningsniveau wordt geregeld.

Voor het golfterrein te Hollebeke wordt een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. Hier gebeurt een planologische ruil tussen een terrein voor golf en agrarisch gebied.

### **Doel 4: het aanbod aan stedelijke recreatiemogelijkheden verruimen.**

De stedelijke sportsite heeft zijn ruimtelijke limieten bereikt en heeft geen uitbreidingsmogelijkheden ter plaatse. Daartegenover wordt de infrastructuur steeds intensiever gebruikt, waardoor een reële nood is ontstaan aan bijkomende sportvelden. Het is een doelstelling van de stad Ieper om een locatie voor een satelliet-site in functie van sport en recreatie te identificeren en te ontwikkelen.

Deze behoefte wordt reeds gekaderd in het informatief gedeelte en dient verder onderzocht in het kader van de herziening van de afbakening van het stedelijk gebied.

Suggestie aan de hogere overheid: binnen het afbakeningsproces kan de wenselijkheid van een bijkomende stedelijke recreatie- en sportzone worden onderzocht. Verderop in voorliggend GRS worden suggesties geformuleerd naar locatiekeuze.

## 5. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De visie en uitgangspunten moeten op het terrein geconcretiseerd (kunnen) worden. Rekening houdend met de eigen doelstellingen en uitgangspunten in verband met het landschap en de ruimtelijke structuur, en de beleidsopties van hogere beleidsniveaus, werd een visie ontwikkeld met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur.

### 5.1. DE GLOBAAL GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN IEPER.(KAART 1)

#### 5.1.1. De bebouwde-ruimtestructuur.

##### *5.1.1.1. De gewenste structuur van de bebouwde ruimte*

De gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte vertaalt zich in een sterke hoogdynamische stedelijke kern omgeven door een kralensnoer van deelvormen met verschillende dynamiek.

Ieper, als stedelijke pool in een groot landelijk gebied, met een belangrijke verzorgings- en tewerkstellingsfunctie voor een gebied dat de gemeentegrenzen ruim overschrijdt, moet zich als een hoogdynamische stedelijke kern verder kunnen ontwikkelen.

Het stedelijk gebied wordt daarbij verder ingevuld en zo compact mogelijk gehouden waarbij prioritair de aandacht uitgaat naar het ondersteunen van de heersende dynamiek zowel voor bedrijvigheid als voor wonen. De mogelijkheden om taakstellingen te vervullen vanuit de structuurondersteunende regionale functie moeten ten volle kunnen worden ingevuld binnen de perimeters van het stedelijk gebied of er direct op aansluitend. Minstens 70% van de autonome groei van het aantal gezinnen in Ieper dient te worden opgenomen binnen het stedelijk gebied. Daarnaast dient bij de herziening van de afbakening van de stad Ieper voldoende ruimte te worden voorzien voor bijkomende woongelegenheden in functie van de regionale benadering van de woonbehoefte. Deze afgeleide bijkomende woningbehoeften dienen maximaal in het stedelijk gebied te worden voorzien. Woon- en woonuitbreidingsgebieden dienen gefaseerd aangesneden te worden in functie van zowel een autonome ontwikkeling als in functie van de bijkomende taakstelling. Het is hierbij zeer belangrijk te wijzen op de noodzakelijke afgeleide functies die voortkomen uit de woonbehoefte. Bijkomende stedelijke voorzieningen, groen, etc. zullen nodig zijn om te voldoen aan de behoeften van een groeiend aantal huishoudens.

Een gedifferentieerd aanbod aan woningen voor de verschillende sociale groepen en leeftijdscategorieën alsook een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen voor lokale, regionale en specifieke ondernemingen zijn essentieel. Het opvullen van bestaande 'gaten' in het stedelijk gebied, inbreidingsprojecten en tegengaan van structurele leegstand met daarnaast een gefaseerde aansnijding van nieuwe gebieden aansluitend bij de bestaande kern moeten

garant staan voor het behoud van een compacte stad. Zoekzones worden aangeduid teneinde de ontwikkeling van de bebouwde omgeving mogelijk te maken (lange termijn visie).

Gezien hun omvang, de aanwezige voorzieningen en bedrijvigheid worden de kernen Vlamertinge, Elverdinge en Boezinge als hoofddorpen aangeduid. Daarnaast telt Ieper nog een aantal kleinere kernen met hoofdzakelijk een woonfunctie, aangeduid als woonkernen (Dikkebus, Brielen, Voormezele en Zillebeke), Hollebeke werd geselecteerd als overige kern in het buitengebied. Sint-Jan werd mee opgenomen in de afbakening van het stedelijk gebied, terwijl Zuidschote en Brandhoek niet werden geselecteerd door de provincie West-Vlaanderen.

Dit kralensnoer van doorgaans compacte kernen vormen samen met het stedelijk gebied de structurele elementen van de bebouwde-ruimte (als fysiek ruimtelijke structuur) en het 'wonen in ruime zin' (als functioneel-ruimtelijke structuur).

Het is de uitdrukkelijke wens om de bestaande hiërarchie tussen de deerkernen te bestendigen en als uitgangspunt te nemen voor de gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte. Dit betekent dat de verdere ontwikkeling van het wonen in ruime zin zich in of aan deze kernen zal moeten voltrekken. Enkel op die manier kan de open ruimte maximaal gevrijwaard blijven van verdere aantasting door woonbebouwing, het stedelijk gebied optimaal functioneren en kan het onderscheid bebouwde ruimte versus open ruimte ruimtelijk bewaard blijven.

Waar het gaat over de creatie van bijkomende woongebieden, worden geen prioriteiten gelegd op eerst te ontwikkelen gebieden en wordt een ruimere oppervlakte aan zoekzones afgebakend, teneinde voldoende flexibiliteit te behouden voor het toekomstig ruimtelijk beleid. Het spreekt voor zich dat bij de opmaak van RUP's ook de kwantitatieve oefening zal worden gemaakt in relatie tot de nog beschikbare woonuitbreidingsgebieden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. In het buitengebied zijn nog volgende woonuitbreidingsgebieden beschikbaar:

- Dikkebus: 3,17ha
- Elverdinge: 2,24 + 0,49 = 2,73ha
- Voormezele: 2,50 + 2,67 = 5,17ha

Deze worden, conform het beleidskader van de provincie West-Vlaanderen, mee in de schaal gelegd in het kader van de creatie van nieuwe woongebieden in de kernen van het buitengebied. Het is immers geenszins aangewezen om bv. het volledige WUG in Dikkebus en Voormezele te ontwikkelen, terwijl de hoofddorpen een veel grotere behoefte hebben en meer potenties hebben voor een groei van het woonweefsel, maar geen WUG ter beschikking hebben.

In principe moet de bovenstaande nog resterende oppervlakte woonuitbreidingsgebied ( $\pm 11$ ha) volstaan voor de planperiode 2012-2017.

Op het niveau van de uit te werken RUP's is het de uitdrukkelijke doelstelling om ontwerp onderzoek te voeren naar de betrokken zoekzones, teneinde alle aspecten van haalbaarheid te onderzoeken alvorens een keuze voor een zoekzone te maken.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement door inbreiding en verdichting is een doelstelling, maar het is de uitdrukkelijke visie van de stad om niet zomaar blind te verdichten. Maximalisering van elk perceel met verdichtingsmogelijkheden door zoveel mogelijk wooneenheden te realiseren is niet de doelstelling. Elk inbreidingsproject dient in te spelen op de specifieke kenmerken van zijn onmiddellijke context. In die zin zal de realisatie van een

beleefbare openbare ruimte steeds worden gekoppeld aan het project, onder de vorm van een aandeel openbare (groene) ruimte per wooneenheid, dat kan variëren afhankelijk van de context van het project. De uitwerking van een hoog- en middelhoogbouwnota, minstens voor het stedelijk gebied, moet onder andere mee uitwerking geven aan het beleid inzake ruimtelijk rendement. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de diverse soorten weefsels in Ieper. In het stedelijk gebied zijn dit:

- **De binnenstad intra muros:** hier staat de realisatie van porositeit centraal. De dichtheid in de binnenstad intra muros bedraagt op vandaag reeds bijna 25 wooneenheden/ha. De binnenstad is gekenmerkt door zijn harde karakter, met weinig openbare groene ruimte. Inbreidingsprojecten dienen hier maximaal in het teken te staan van het genereren van doorwaadbaarheid voor de zachte weggebruiker. ‘Doorwaadbaarheid’ breekt gesloten bouwblokken open en nodigt de passant uit om het binnengebied te ontdekken. Vaak hebben deze gesloten bouwblokken aangename groene binnenruimten, die op vandaag onvoldoende worden ervaren. De creatie van beleefbare openbare (groene) ruimte staat hierbij dus centraal, bij voorkeur geflankeerd door functies eigen aan de stad (horeca, kleinschalige detailhandel, etc.), waardoor een dynamiek wordt gegenereerd op de microschaal van het stedelijk leven. De stad is in die optiek bereid mee te denken over meer verticalisering, voor zover dit afgestemd is op de historische context van de stad en de impact op de erfgoedkenmerken van de omgeving minimaal blijft. In het licht van het bovenstaande wordt geen verhoogde minimale dichtheid nagestreefd voor projecten in de binnenstad. De stad wenst deze verdichting projectmatig te benaderen en af te wegen. Hieraan gekoppeld dient evenwel een verhoogd aandeel openbare (groene) ruimte gerealiseerd.
- **De residentiële wijken rond de binnenstad:** de woondichtheid in deze wijken ligt beduidend lager ( $\pm 10$  wooneenheden/ha). Het betreft in hoofdzaak eerder ‘klassieke’ residentiële verkavelingen, die vooral zijn ontstaan vanaf de jaren '70. Het betreft in hoofdzaak grotere, grondgebonden eengezinswoningen met tuin, waardoor de nood aan openbare groene ruimte in deze context kleiner is. Daarnaast zijn deze wijken behoorlijk goed voorzien van eerder kleinschalig buurt- en wijkgroen. Verdichtingsprojecten in deze context dienen m.a.w. vooral in het teken te staan van het verhogen van het ruimtelijk rendement en de realisatie van een aanbod aan meer kleinschalige wooneenheden, die een antwoord kunnen bieden aan de groeiende gezinsverdunding en vergrijzing. In die zin wordt een verhoogde minimale dichtheid gedefinieerd van 30 wooneenheden/ha, met daaraan gekoppeld een lager aandeel openbare groene ruimte per wooneenheid.
- **De zones voor strategische stedelijke ontwikkeling:** verderop in voorliggend document, onder de gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied, worden enkele zones voor strategische stedelijke ontwikkeling geïdentificeerd. Het betreft goed gelegen sites die een substantieel aandeel van de netto woonprogrammatie kunnen opnemen. Ze lenen zich uitstekend voor de realisatie van een nieuwe vorm van stedelijkheid binnen Ieper: multifunctionele gebieden, waar woonprojecten met een verhoogde densiteit worden gerealiseerd in combinatie met stedelijke voorzieningen en openbare groene ruimte, die ook een meerwaarde betekenen voor de ruimere omgeving. Ze bieden kansen om de monofunctionele residentiële weefsels aan te vullen met woon-werkomgevingen, die ook een belangrijke recreatieve component invullen. Nieuwe woonvormen moeten er de standaard zijn, binnen een duurzame leefomgeving. Hier wordt de hoogste minimale dichtheid gedefinieerd, nl. 40 wooneenheden/ha, gekoppeld aan een hoger aandeel

openbare groene ruimte per wooneenheid. Dit houdt per definitie een stuk verticalisering in, maar is ook te motiveren op de desbetreffende sites. Stuk voor stuk bieden ze immers de kans om een nieuwe identiteit te scheppen voor de stad extra muros.

Een **primordiaal criterium** in het verdichtingsdiscours in Ieper, zeker de verticale variant, is **erfgoed**. Er dient minstens een selectie gemaakt van de interessantste zichtassen op de torens van de binnenstad intra muros, die gevrijwaard moeten blijven van (middel)hoogbouw. Voorts kan er ook een selectie worden gemaakt van zones in de binnenstad die geen (middel)hoogbouw kunnen verdragen, bijvoorbeeld omwille van het historisch geheel van gebouwen dat er aanwezig is.

Voorts dienen volgende parameters in rekening gebracht binnen de uitwerking van een (middel)hoogbouwnota (niet limitatief):

- **Oriëntatie:** wat is de impact op schaduwvorming, privacy, etc. voor de omgeving? Kan een hoger gebouw een baken vormen of zal het eerder drukkend werken op de omgeving?
- **Kwalitatieve verdichting:** kan het project zorgen voor een maatschappelijke meerwaarde? Kan het de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van zijn omgeving opwaarderen? Kan er voldoende collectieve (groene) ruimte worden voorzien? Kan het openbaar domein zich inschrijven in de bestaande zachte netwerken van de directe omgeving?
- **Programma:** kunnen er functies naast het wonen worden voorzien die een meerwaarde betekenen voor de omgeving? Kunnen ze inspelen op actuele noden?
- **Mobiliteit en ontsluiting:** kan de eigen gegenereerde parkeerbehoefte worden opgevangen? Kan het project op een vlotte manier worden ontsloten naar het hogere wegennet?
- **Woonkwaliteit:** kan het project diversiteit genereren in het woningaanbod?
- **Duurzaamheid:** kan voldoende ruimte worden voorzien voor het opvangen, hergebruiken en infiltreren van hemelwater? Zijn er potenties voor collectieve energievoorzieningen, bv. een warmtenet?
- ...

In de **kernen van het buitengebied** zal eerder worden gesproken van een verdichtingsonderzoek. De buitengebiedkernen in Ieper betreffen allen compacte kernen, omgeven door een nog vrij gave open ruimte. De potenties voor verdichting zijn er kleiner en zullen waarschijnlijk vooral verticaal worden opgevangen onder de vorm van appartementsgebouwen, voor zover deze zich integreren in het gabariet van het dorp. Het is aangewezen in een onderzoek naar verdichtingsmogelijkheden binnen de kernen in het buitengebied een prioriteitenbepaling uit te werken van kernen waar primordiaal op verdichting kan worden ingezet. Criteria die hier in acht kunnen worden genomen, naast de reeds hierboven vermelde voor het stedelijk gebied, zijn:

- Het **voorzieningsniveau:** de kernen met een hoog voorzieningsniveau zijn meer aangewezen voor verdichting;
- **Werkgelegenheid** aanwezig: de kernen met een lokaal bedrijventerrein bieden nabijheid van werkgelegenheid bij de woning;
- **Bereikbaarheid met openbaar vervoer:** kernen die bediend worden door een voldoende frequente buslijn krijgen de voorkeur;
- **Afstand t.o.v. het stedelijk gebied Ieper:** gegeven het voorzieningsniveau van de stad, is het van belang verdichting vooral toe te passen in de kernen het dichtst bij de stad;

- **Identiteit van de kern:** past verticale verdichting in de morfologische geest van het dorp?

Binnen de gedefinieerde zoekzones i.f.v. de netto taakstelling staan belangrijke kwaliteitscomponenten voorop, zoals de realisatie van nieuwe, kleinere woningtypes met voldoende openbare groene ruimte, het genereren van doorwaadbaarheid voor de zachte weggebruikers in het dorp, afwerking van de dorpsrand waar dit kan, etc. Voor deze gebieden wordt een minimale dichtheid van 15 wooneenheden per ha aangehouden, gekoppeld aan een aandeel openbare groene ruimte per wooneenheid, dat afgestemd is op de noden van de kern in kwestie.

Naast het stedelijk gebied, de hoofddorpen en de woonkernen wordt de bebouwde ruimte structuur vervolledigd met een aantal gehuchten en woonlinten. Ook al zijn het soms vrij grote woningconcentraties (Zuidschote, Brandhoek, Pilkem, St.-Elooi, Korte Wilde, Luzerne, ...) ze hebben een sterke afhankelijkheidsrelatie en kunnen niet als zelfstandige kernen worden aanzien.

Eenzijds gaat het om kleine bebouwingsconcentraties met een uitgesproken landelijk karakter. Het bestaande woningaanbod kan in de toekomst blijven bestaan, maar om het wonen 'te lande' als kwaliteit te behouden worden geen nieuwe woningen buiten het huidige juridische kader toegelaten. Het bestaande juridisch instrumentarium geeft hier een voldoende genuanceerd aanbod van mogelijkheden.

Anderzijds betreft het een aantal woonlinten gelegen langs belangrijke verbindingswegen. Ook voor dit type kan het bestaande woningenbestand in de toekomst blijven bestaan en kwalitatief verbeterd worden, maar om de versnippering van de open ruimte tegen te gaan en ten behoeve van de verkeersafwikkeling kunnen ook hier buiten het juridisch kader geen nieuwe woningen worden toegestaan. Op deze verbindingswegen primeert de verbindingfunctie immers op de verblijfsfunctie.

De gewenste ruimtelijke structuur van de bebouwde ruimte zal overeenkomstig de algemene beleidsvisie om enerzijds de open ruimte maximaal te behouden en anderzijds de verschillende deekernen te voorzien in de behoeften die ontstaan uit hun autonome groei in het kader van de leefbaarheid van de kernen als volgt worden vertaald :

- opwaarderen van de bestaande woningvoorraad (comfortverhoging)
- benutten van de mogelijkheden (o.a. uitgebreid premiestelsel) binnen de perimeters van de bestaande bebouwing
- inbreidingsoperaties
- uitbreiding aansluitend aan de bestaande kernen (afhankelijk van de hiërarchie)
- voorzien in een voldoende gedifferentieerd aanbod woningen
- opwaarderen van de publieke ruimte
- bundeling van bedrijventerreinen op plaatsen onmiddellijk aansluitend bij de bestaande bebouwing
- duidelijke morfologische afbakening van de kernen (compacte kernen)
- geen lintbebouwing als uitbreiding
- aandacht voor landschappelijke inpassing van bijkomende bedrijventerreinen

- het aaneengroeien van autonome bebouwde omgevingen niet toestaan.

Ook op de bedrijventerreinen wordt ingezet op een verhoging van het ruimtelijk rendement en op zuinig ruimtegebruik. De stad Ieper monitort samen met de West-Vlaamse Intercommunale de beschikbare reserves op de bestaande bedrijventerreinen en poogt deze zoveel mogelijk te activeren. Hierbij liggen de principes van efficiënt ruimtegebruik aan de basis: meerlagig bouwen, compacte bedrijfsgebouwen, flexibele structuren, collectieve parkeerruimte, etc.

Wat het energieluik betreft, wordt voorlopig de beleidslijn aangehouden om enkel in het regionaal bedrijventerrein langs het kanaal grootschalige windturbines te voorzien. Deze keuze is echter gebaseerd op de huidige vigerende hogere beleidskaders. Indien hier bredere mogelijkheden zouden komen, is Ieper bereid om eventueel mee te denken i.f.v. de realisatie van bv. niet-lineaire opstellingen. Dit zal op een open, projectmatige wijze worden benaderd door de stad. Dit geldt evengoed voor nieuwe, andere duurzame technologieën die in de toekomst zullen worden ontwikkeld. De stad zal, in relatie tot het realiseren van het burgemeestersconvenant inzake CO<sub>2</sub>-neutraliteit, steeds op een constructieve manier meedenken om innovatieve oplossingen op een optimale manier ruimtelijk te integreren in het weefsel. Hierbij zal steeds een afweging dienen te gebeuren t.o.v. de andere sectoren en beleidslijnen.

Kleine en middelgrote windturbines zullen worden overwogen, voor zover het hogere beleid dit toelaat en de landschappelijke impact beperkt blijft.

Zonnepanelen worden enkel toegestaan op de dakvlakken. Toepassingen op maaiveldniveau (bv. zonnevelden in het open ruimtegebied) worden niet toegelaten.

#### **5.1.1.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste bebouwde-ruimtestructuur**

##### Inbreiding van de kernen en het stedelijk gebied

Om enerzijds te voldoen in de eigen woningbehoeften (autonome groei) en anderzijds de kernen compact te houden ter vrijwaring van de open ruimte, wordt in eerste instantie een beleid van verdichting van de woonkernen en van het stedelijk gebied vooropgesteld. Dit streven naar verdichting vertaalt zich als :

- het bebouwen van vrije bouwrijpe percelen in de kernen;
- inbreiding (invullen van binnengebieden);
- opwaardering van de bestaande woningvoorraad (omwille van de leefbaarheid);
- herbestemmen van niet meer wenselijke industriële of ambachtelijke complexen.

De eerder uitgeschreven visie op de verdichting van diverse types omgevingen zal verder worden uitgekristalliseerd in een verordenende visie op verdichting in het stedelijk gebied en de buitengebiedkernen. Hierin kan nog meer gebiedsspecifiek onderscheid worden gemaakt tussen verschillende gebieden en kunnen de kwantitatieve eisen naar dichtheden, openbare ruimte, etc. verder worden gespecificeerd. Daarnaast kan ook een projectmatige aanpak, na screening van de kernen, kansen bieden.

In dit kader kan ook een oefening worden gevoerd naar anomalieën in de bestemmingstoestand als gevolg van de gebrekkige intekening van het gewestplan. Met de opmaak van dit laatste, zijn op beperkte plaatsen situaties ontstaan waarbij hoofdzakelijk vergunde woonpercelen net (of



zelfs half) buiten het woongebied zijn gevallen. Het is de wens om dergelijke beperkte correcties van het gewestplan door te voeren i.f.v. rechtszekerheid en correct afbakenen van het bebouwd weefsel.

#### Leefbaarheid van de kernen

Om de leefbaarheid van het stedelijk gebied en de kernen in het landelijk gebied te bestendigen en waar nodig op te waarderen zal het beleid er verder op gericht zijn om :

- de bestaande woningvoorraad op te waarderen (comfortverhoging);
- te voorzien in een voldoende gedifferentieerd aanbod (zowel naar aantal, voorkomen en inplanting,...) binnen het huisvestingsbeleid;
- de publieke ruimte (veilige doortochten en kwalitatieve verbeteringen/heraanleg) op te waarderen;
- de publieke verzorgingsfunctie (jeugdwerk, socio-cultureel aanbod, ...) te bestendigen en waar nodig te optimaliseren en uit te breiden.

De kernen in het buitengebied dienen de mogelijkheid te krijgen zich verder te ontwikkelen om de leefbaarheid ervan te behouden en te optimaliseren. Dit moet zoals in het verleden op een zo compact mogelijke manier gebeuren.

Deze ontwikkelingen onderscheiden zich op verschillende vlakken en variëren naar de plaats binnen de hiërarchische indeling van de kernen

Nieuwe bedrijven moeten zich vestigen op daartoe voorziene zones. Ook bestaande bedrijven die willen/moeten herlokalisieren, zullen naar deze zones worden verwezen.

Nieuwe bedrijventerreinen kunnen enkel aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen

Hierbij kan een duidelijk beleidsonderscheid gemaakt worden tussen het stedelijk gebied en de kernen van het landelijk gebied:

Nieuwe bedrijven met een regionale uitstraling horen thuis binnen het stedelijk gebied en worden gelokaliseerd op reeds bestaande bedrijventerreinen of in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen.

Voor de andere kernen is het niet de bedoeling nieuwe grote bedrijven aan te trekken. Enkel lokale bedrijven, die een belangrijke aanvulling zijn op het wonen, en historisch gegroeide bedrijven kunnen zich op de voorziene zones ontwikkelen. Binnen deze bedrijventerreinen zullen de percelen voor nieuwe ambachtelijke bedrijven beperkt worden in grootte.

#### Te voeren beleid binnen de kernenhiërarchie.

In het informatief gedeelte werden de verschillende kernen in het buitengebied reeds onderverdeeld naar grootte en aantal voorzieningen. Afhankelijk van de plaats van de kern binnen de voorgestelde hiërarchie wordt een verschillend beleid gevoerd. In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt onder punt 3 Differentiatie van de nederzettingenstructuur bepaald: ' In het buitengebied worden qua nederzettingenstructuur de volgende beleidscategorieën onderscheiden:

- kernen: hoofddorpen en woonkernen;
- linten;

- bebouwd perifeer landschap;
- verspreide bebouwing.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan in bindende bepalingen de hoofddorpen, de woonkernen en de overige kernen in het buitengebied.'

De gemeente volgt deze selectie en zet de gepaste ruimtelijke vertaling uit voor deze kernen.

Onderstaande tabel geeft de beleidsmatige vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur voor de bebouwde ruimte:

Beleidscategorie (geselecteerd door)	Rol	Mogelijkheid bijkomende woningen	Mogelijkheid bedrijvigheid	lokale	Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen
<b>Kleinstedelijk gebied (Vlaams Gewest)</b>	Regionaal verzorgende rol voor het ommeland, stedelijke voorzieningen en economische infrastructuur	Aanbodbeleid (op schaalniveau stedelijk gebied)	Aanbodbeleid (op schaalniveau stedelijk gebied)		In provinciale afbakenings-plannen
<b>Hoofddorp (Provincie)</b>	Ondersteunend voor wonen en werken in het buitengebied en een bovenlokale verzorgende rol	Opvang van de eigen groei huishoudens op niveau van de kern + aangroei huishoudens die niet kerngebonden zijn + mogelijkheid eigen groei huishoudens van andere geselecteerde kernen in buitengebied (waaronder de overige kernen in het buitengebied)	In verwevenheid met het wonen en de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van 5ha, met mogelijkheid tot uitbreiding tijdens de planperiode		In gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de nood aan bijkomende woongelegen-heden en de grootte van een lokaal bedrijventerrein worden gestaafd met gemeentelijke behoeftenstudies of zal aangegeven worden door de provincie met een gemeentelijke programmatie
<b>Woonkern (Provincie)</b>	Structurerend voor wonen in het buitengebied en een lokale verzorgende rol	Opvang van de eigen groei huishoudens op niveau van de kern + aangroei huishoudens die niet kerngebonden zijn + mogelijkheid eigen groei huishoudens van andere geselecteerde woonkernen en overige woonkernen in het buitengebied	In verwevenheid met het wonen		In gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de nood aan bijkomende woongelegen-heden wordt gestaafd met een gemeentelijke behoeftenstudie of zal aangegeven worden door de provincie met een gemeentelijke programmatie
<b>Overige woonkern in buitengebied (Provincie)</b>	Structurerend voor wonen in het buitengebied en een lokaal verzorgende rol	Opvang van de eigen groei huishoudens op niveau van de kern	In verwevenheid met het wonen		In gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de nood aan bijkomende

				woongelegen-heden wordt gestaafd met een gemeentelijke behoeftenstudie of zal aangegeven worden door de provincie met een gemeentelijke programmatie
<b>Overige woonconcentraties (gemeente)</b>	Afhankelijk van gemeentelijke visie	Enkel benutten van de juridisch bestaande effectieve bouwgronden, uitzondering mogelijk op grond van sociale doeleinden (cfr. decreet grond- en pandenbeleid)	In verwevenheid met het wonen	In gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
<b>Verspreide bebouwing (visievorming gemeente)</b>	Afhankelijk van gemeentelijke visie	Enkel consolidatie van de woonfunctie	Afweging van bestaande bedrijvigheid tegenover buitengebied-functies	Afweging van bedrijvigheid gebeurt in kader van een gemeentelijk uitvoeringsplan (sectoraal RUP)

### Locatiebeleid sociale huisvesting

Een meer doorgedreven locatiebeleid voor sociale huisvesting (sociale huur) vraagt in eerste instantie een goed begrip van het profiel en de noden van het doelpubliek. Zeer vaak gaat het over een minder mobiele doelgroep, die aangewezen is op alternatieve vervoersmodi dan een eigen wagen. In die zin is het stedelijk gebied Ieper uiteraard de meest aangewezen plek voor sociale huisvesting.

Er zijn echter ook kernen in het buitengebied waarop kan worden ingezet in het toekomstig sociaal woonbeleid. Belangrijke criteria hiervoor zijn het huidig aandeel sociale huisvesting in de kern, de bereikbaarheid van de kern met het openbaar vervoer/zachte modi, de nabijheid van het stedelijk gebied en het beschikbare voorzieningenniveau van de kern.

Vanuit de criteria **'nabijheid van het stedelijk gebied'** en **'bereikbaarheid van de kern'** komen Vlamertinge, Zillebeke, Brielen en Boezinge het best uit de verf. Ze bevinden zich op korte afstand van het stedelijk gebied (o.a. voorzieningen, maar ook werkgelegenheid) en zijn ermee verbonden via fietssnelwegen of functionele fietsroutes en via het openbaar vervoer. Bovendien hebben Vlamertinge en Zillebeke een snelle fietsverbinding met het station van Ieper.

Wat het **commerciële voorzieningenniveau** betreft scoort Vlamertinge het best met 76 winkels, goed voor 5.678m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte, waarvan een groot aandeel in dagelijkse goederen (23,5%). Boezinge en Zillebeke volgen, maar hebben beduidend minder winkels (respectievelijk

47 en 40) met een veel lager aandeel aan dagelijkse goederen (11,4% en 11,6%). De tabel hierna biedt meer inzichten.

DEELGEMEENTE *	WINKELS	WVO **	%LEEGSTAND (in % WVO)	%DAGELIJKSE (in % WVO)	%PERIODIEKE (in % WVO)	%UITZONDERLIJKE (in % WVO)
Ieper	714	86 838 m <sup>2</sup>	4,5 %	15,7 %	25,9 %	49,2 %
Vlamertinge	76	5 678 m <sup>2</sup>	8,4 %	23,5 %	4,9 %	58,0 %
Boezinge	47	2 610 m <sup>2</sup>	1,7 %	11,4 %	2,4 %	84,5 %
Zillebeke	40	1 739 m <sup>2</sup>	3,5 %	11,6 %	4,6 %	80,4 %
Elverdinge	31	1 409 m <sup>2</sup>	2,8 %	18,3 %	0,7 %	12,3 %
Dikkebus	22	477 m <sup>2</sup>	-	56,0 %	35,6 %	8,4 %
Brielen	20	1 217 m <sup>2</sup>	19,2 %	6,6 %	39,9 %	34,3 %
Sint-Jan	14	829 m <sup>2</sup>	-	18,6 %	-	81,4 %
Voormezele	10	356 m <sup>2</sup>	-	11,2 %	16,9 %	71,9 %
Hollebeke	5	96 m <sup>2</sup>	-	100,0 %	-	-
Zuidschote	3	175 m <sup>2</sup>	-	37,1 %	-	62,9 %
TOTAAL IEPER	982	101 424 m <sup>2</sup>	4,7 %	16,2 %	23,3 %	50,6 %

(\*) De deelgemeenten zoals opgenomen in deze tabel zijn gebaseerd op de deelgemeentenstructuur volgens Teleatlas

(\*\*) Leegstandsoppervlakte voor niet-detailhandel bedraagt één derde van de totale leegstandsoppervlakte volgens assumpties genomen door LOCATUS

*Tabel: winkelaanbod en branchemix per deelgemeente van Ieper (Bron: feitenfiche Ieper 2016, kennisnetwerk detailhandel)*

Wat betreft **gemeenschapsvoorzieningen** zijn alle kernen voorzien van minstens één basisschool. In veel gevallen is er ook een openlucht sportterrein in of zeer dicht bij de kern aanwezig, met uitzondering van Hollebeke. Ook hier zijn echter een tweetal kleinere terreintjes aanwezig. Vlamertinge heeft als enige kern een sporthal. Vlamertinge en Elverdinge hebben daarnaast nog een bibliotheek als extra troef.

Bovenstaande elementen vertalen zich in twee beleidsaanbevelingen op het vlak van sociale huisvesting. Een eerste betreft de geografische spreiding, een tweede betreft de woningtypologie. Hierna wordt dieper ingegaan op beide aspecten.

Allereerst dient men er zich van bewust te zijn dat het spreidingsbeleid van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor een deel volatiel is: waar kansen zich voordoen voor de verwerving van gronden of een pand, wordt afgewogen of dit opportuun is en wordt al dan niet overgegaan tot aankoop. Daarenboven oefent de sociale huisvestingsmaatschappij ook haar decretale voorkeuren uit om een gerichte invulling te geven aan het Vlaams grond- en pandenbeleid. Ten slotte zijn er nog de projecten die in de steigers staan.

Er kunnen evenwel aanbevelingen worden gedaan wat de spreiding van sociale huisvesting betreft. In de huidige spreiding op vandaag kan sowieso al worden opgemerkt dat de kleinere kernen door hun ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau niet opportuun zijn om het aandeel sociale huisvesting substantieel te vergroten. Hollebeke, Voormezele en Zuidschote komen m.a.w. minder in het vizier. Alle parameters in acht nemend komt Vlamertinge<sup>5</sup>, naast het stedelijk gebied uiteraard, naar voor als een kern met veel kwaliteiten en potenties in functie van sociale huisvesting. Zo is er de ligging tussen de stedelijke gebieden Ieper en Poperinge, toch twee niet onbelangrijke economische polen voor de regio. Daarnaast is er ook het bedrijventerrein in Vlamertinge zelf, waardoor werkgelegenheid zich sowieso op korte afstand en in alle richtingen bevindt. Vervolgens is er het voorzieningenniveau, dat veruit het

<sup>5</sup> De positie van Vlamertinge op de grens tussen twee regionale woningmarkten wordt bevestigd in de studie rond regionale woningmarkten in West-Vlaanderen (Sum Research, 2012)

grootste is van alle kernen. Zowel wat betreft het commercieel aanbod als qua gemeenschapsvoorzieningen, heeft Vlamertinge heel wat troeven in huis. Bovendien heeft Vlamertinge, met uitzondering van de eerder vermelde kleinste kernen, het laagste aandeel sociale huisvesting van de buitengebiedkernen. Er is m.a.w. zeker ruimte voor een inhaalbeweging.

Een tweede kern waar dezelfde analyse kan worden gemaakt, is Boezinge. Ook hier is de bereikbaarheid van het stedelijk gebied groot, o.a. via de west- en oostkaai langs het kanaal, bevindt werkgelegenheid zich dichtbij (regionaal bedrijventerrein onmiddellijk ten zuiden) en zijn diverse voorzieningen aanwezig. Ook Boezinge bevindt zich dichtbij een grenspunt van diverse regionale woningmarkten.

Een derde kern die gelijkaardige kwaliteiten en potenties heeft, is Zillebeke. Dit verklaart ook het hoge aandeel sociale huisvesting reeds op vandaag in de kern. De zeer grote nabijheid van het stedelijk gebied en de vlotte bereikbaarheid ervan (zeker de stationsomgeving), vooral met de fiets, maar ook het openbaar vervoer, maken van deze kern een interessante locatie voor bijkomende sociale huisvesting.

Op vandaag wordt voor de geografische spreiding van de sociale huisvesting in Ieper de richtlijn 5/7.5/10 gehanteerd: een aandeel van 5% in de woonkernen en overige dorpen, 7.5% in de hoofddorpen en 10% in het stedelijk gebied. Met het bovenstaande in het achterhoofd verdient het aanbeveling de analyse te voeren richting een alternatieve differentiatie, waarbij de grootste prioriteit gaat naar het stedelijk gebied en in tweede instantie naar de hoofddorpen, met vooral Vlamertinge en Boezinge als aangewezen locaties. De overige dorpen kunnen dan een kleiner aandeel voor hun rekening nemen. Verder onderzoek moet uitwijzen welke percentages kunnen worden gehanteerd. Dit aangepaste locatiebeleid wordt onmiddellijk van toepassing. De nog beschikbare grondreserves dienen in die zin ook geëvalueerd: ofwel kunnen ze worden ontwikkeld, ofwel wordt gekeken in de richting van bv. ruiloperaties, wanneer ze suboptimaal gelegen zijn binnen het kader van het aangepaste locatiebeleid.

Ook wat betreft woningtypologie zijn er duidelijke aanwijzingen richting enerzijds een schaalverkleining van de wooneenheden (als antwoord op de gezinsverdunding) en anderzijds seniorenhuisvesting. De beide kunnen samen worden aangepakt door het principe van meegroeiwonen sterk te integreren in de ontwerphouding bij toekomstige sociale huisvestingsprojecten. Meegroeiwonen is een duurzame, lange termijnvisie op wonen en bouwen. Het biedt zowel antwoorden op demografische evoluties als op de veranderende noden en wensen van het individuele leven. Het heeft zowel betrekking op het woningniveau als op het wijk- en buurtniveau en het gemeentelijk/stedelijk weefsel.

### Bedrijvigheid

Het bepalen van de behoefte aan ruimte voor bijkomende bedrijvigheid en het bestemmen van ruimte voor regionale bedrijventerreinen is een bevoegdheid van de provincie. Hierin neemt de stad een volgende houding aan.

Waar de stad wel op inzet, is de verdichting van de bestaande bedrijventerreinen. Samen met de West-Vlaamse Intercommunale worden de reserves binnen de bestaande bedrijventerreinen gemonitord en zoveel mogelijk geactiveerd. Hierbij dienen de principes van duurzaam ruimtegebruik centraal te staan:

- Collectieve functies tussen kavels, bv. gedeelde parkeerruimte;

- Stapelen van functies: meerlagig bouwen vindt steeds meer ingang op bedrijventerreinen, bv. een productiebedrijf op het gelijkvloers en kantoorruimten op de verdieping(en);
- Intensiever ruimtegebruik: waar de activiteiten het toelaten kunnen gebouwen in halfopen of zelfs gesloten orde worden opgetrokken. Ook wordt steeds meer een bouwverplichting opgelegd, teneinde het beschikbare perceel maximaal te gebruiken;
- Flexibele structuur van gebouwen: nieuwe bedrijfsgebouwen dienen zo flexibel mogelijk opgevat, zodat ze in de toekomst eenvoudig andere bedrijfsactiviteiten kunnen huisvesten;

Deze ruimtelijke concepten zitten ingebakken in het uitgiftebeleid van de betrokken intercommunale. Waar mogelijk wenden zij hun terugkoop-/voorkooprecht aan om reservegronden terug te verwerven en in de markt te zetten onder voorwaarden.

### Energiestructuur

Wat betreft de energiestructuur, wordt het locatiebeleid voor grootschalige windturbines voorlopig gekoppeld aan het regionaal bedrijventerrein langs de N38. Deze locatie strookt met het provinciaal kader, dat de bundeling van 2 of meer grootschalige ruimtelijk structurerende elementen voorop stelt. Dergelijke insteek getuigt van een grensoverschrijdend consequent ruimtelijk beleid: ook in Poperinge wordt nl. de inplanting van grootschalige windturbines gekoppeld aan het bedrijventerrein Sappenleen langs de N38. Op macroniveau worden in Poperinge en Ieper bijgevolg twee clusters van windturbines gekoppeld aan de belangrijkste verbindingsweg tussen de twee steden. Door hun onderlinge afstand verstoren ze elkaars ritmering ook niet, wat ruimtelijk een rustig en coherent beeld oplevert. Ten slotte getuigt het van een optimaal meervoudig ruimtegebruik in functie van economie en duurzaamheid. Mochten de beleidskaders vanuit de hogere bevoegdheidsniveaus wijzigen, is de stad eventueel bereid om mee te denken over andere, alternatieve inplantingsmogelijkheden. Dit zal in de toekomst op een open manier projectmatig worden benaderd.

Kleine en middelgrote windturbines zullen worden overwogen, voor zover hogere regelgeving dit mogelijk maakt en de landschappelijke impact ervan beperkt blijft.

Ook wat betreft zonnepanelen wordt de visie aangehouden om deze enkel toe te staan op daken van gebouwen en constructies. Zonnevelden hebben een te grote visuele impact op het gave open ruimtegebied en worden niet toegelaten.

## 5.1.2. De open-ruimte-structuur.

### 5.1.2.1. De gewenste ruimtelijke structuur van de open-ruimte

Met de open ruimte wordt het gebied bedoeld dat buiten het stedelijk gebied en buiten de kernen gesitueerd is.

Op macroniveau maakt de gehele Ieperse open ruimte deel uit van het groot aaneengesloten open ruimtegebied met voornamelijk een agrarische functie.

De doelstelling “maximaal behoud en versterking van de open ruimte” realiseren, betekent dan ook in hoofdzaak dat de landbouw als de behoeder van de open ruimte gezien wordt en dat landbouw en natuur zich optimaal op elkaar afstemmen.

Aangezien dit op de totaliteit van de open ruimte slaat, zijn gemeentedeekkende maatregelen belangrijke middelen om dit te verwezenlijken (zie beleidsmatige vertaling). De meest geschikte landbouwgronden dienen behouden te blijven voor de agrarische functie met nadruk op grondgebonden landbouw (m.i.v. de specialisaties binnen dit segment van bedrijfsvoering), waarbij gestreefd wordt naar een adequate landschappelijke inkleding van de landbouwbedrijven. Het landbouwgebied voorbehouden voor de landbouw betekent dat vrijgekomen erven prioritair een landbouwfunctie krijgen en dat mede daardoor het familiale, gemengde landbouwbedrijf ondersteund wordt. Daarbinnen moeten specialisaties actief gestimuleerd worden.

Naast landbouw als hoofdfunctie komen in de open ruimte ook in hoofdzaak de ecologische en de toeristisch-recreatieve structuur voor. Indien deze laatste neven- of bovengeschiedt zijn ten opzichte van de landbouwfunctie, wordt daar nader op ingegaan in respectievelijk de gewenste natuurlijke structuur en de gewenste toeristisch-recreatieve structuur (zie verder).

Niettemin kunnen er in de open ruimte verschillende homogene ruimtelijke entiteiten aangeduid worden, waar de volgende nuances kunnen aangebracht worden in de globale doelstelling van maximaal behoud en versterking van de open ruimte ten aanzien van landschappelijk waardevolle elementen of componenten:

- \* maximaal behoud en versterking in de volgende deelgebieden:
  - de driehoek Elverdinge-Vlamertinge-Galgebossen: waardevol agrarisch landschap met belangrijke natuurwaarden, met als ankers de Kemmelbeek en haar zijbeken en de Galgebossen;
  - de ZO-hoek: het uiterste zuidoosten van de gemeente tot en met de heuvelrug (gebied rond Zillebeke-Hollebeke-Voormezele): het halfopen verweven landbouw- en natuurlandschap met een belangrijke recreatieve nevenfunctie;
- \* nadruk op versterking, sterker stimuleren tot ontwikkeling ervan, ten aanzien van de volgende deelgebieden:
  - overig open agrarisch landschap.
  - nieuwe landinrichtingsprojecten in het overig open landschap dienen volgens een geïntegreerde benaderingswijze ontwikkeld te worden (aandacht voor cultuur-historische en



toeristisch-recreatieve aspecten, KLE, natuurontwikkeling, enz.) conform de nieuwste principes van landinrichtingsprojecten.

Wonen en bedrijvigheid buiten de landbouw worden in de open ruimte als ondergeschikt beschouwd en uitdeining ervan dient tegengegaan te worden. Ze kunnen geen aanleiding geven tot restricties ten opzichte van de landbouwvoering.

De bestaande openheid rondom heel het stedelijk gebied Ieper dient maximaal behouden te worden. Een “open ringstructuur” rond het stedelijk gebied Ieper kan als een aparte gewenste open ruimtestructuur gezien worden zodat de omliggende kernen blijvend visueel losstaan van het stedelijk gebied. Dwars op deze open ringstructuur (stad met kralensnoer dorpen) bevindt zich de relatiestructuur stad-heuvelrug die ontspringt op het vestinggebied omheen de binnenstad en verder uitdeint tot het heuvelende en bosrijke landschap van Zillebeke-Hollebeke. Deze in de stad penetrerende groenas dient gevrijwaard te worden van bebouwing. Samengevat ziet de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte er als volgt uit: globaal beschouwd dient de open ruimte gezien te worden als een agrarisch landschap waar de verwevenheid met de natuur en de toeristische-recreatieve functie blijft bestaan, maar waarbij de landbouwfunctie als prioritair wordt beschouwd. Rond het stedelijk gebied Ieper bestaat een “open ringstructuur” waarbij de vrijwaring van de openheid bestendig moet worden, zonder de (bestaande) landbouwactiviteiten te beknotten of te remmen in hun bedrijfsvoering. Een groenas vanuit de heuvelrug penetreert tot aan de vestingen van de binnenstad. Ze dient bestendig en ingericht als een uniek landschap waarbinnen het samengaan van meerdere functies optimaal geschiedt.

Het maximaal behoud en versterking van de open ruimte is een gemeentedeekkende doelstelling, waarbij de aandacht voor de kleine landschapselementen primordiaal is.

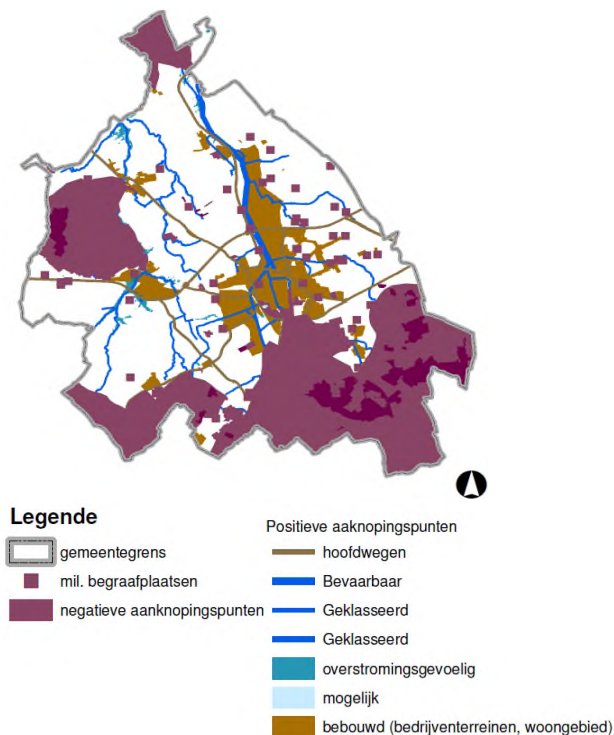
#### **5.1.2.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste open-ruimte-structuur**

- Behoud van de open ruimte voor de landbouw, door kritische evaluatie van de bestaande activiteiten en verhinderen van nieuwe activiteiten van zonevreemde bedrijven. Het uitdeinen van bewoning in landbouwgebied tegengaan, teneinde de landbouwvoering alle kansen tot ontwikkeling te geven. Vrijkomende landbouwzetels blijven in principe voorbehouden voor de landbouwbedrijven.
- Het bestuur is niet blind voor het gegeven dat nagenoeg elke afname van ruimte ten koste gaat van de landbouw en focust daarom op de ontwikkeling van inbreidingsgerichte projecten, die een zo klein mogelijke impact hebben op het landbouwgebied.
- De fysische structuur (ondermeer bodemgeschiktheidskaarten) en de natuurlijke structuur als uitgangspunt hanteren bij een vraag naar heroriëntatie (bv. ontwikkeling naar serreteelt met een belangrijke visuele impact) of uitbreiding van de landbouwbedrijvigheid zelf of bij een vraag naar omzetting van de agrarische functie in een andere functie (bv. omzetting van landbouw naar bos). Het dynamische, familiale, gemengde landbouwbedrijf verdient hierbij prioritair de kansen tot ontwikkeling.
- Het door het bestuur toegepaste stringente vergunningenbeleid zal verder gezet worden. Zo wordt de “open ringstructuur” rond het stedelijk gebied gevrijwaard van storende en schaalbrekende bebouwing. Speciale aandacht hierbij dient te gaan naar het inbouwen van een open-ruimte-corridor of ruime bufferzone tussen Boezinge en de ontwikkeling van bedrijvigheid vanuit Ieper in toekomstige uitvoeringsplannen.

Visuele vervuiling dient zoveel mogelijk tegengegaan te worden. Lintbebouwing wordt een halt toegeroepen, met bestendiging van de bestaande open-ruimte-corridors.

Promotie en stimulering van gemeentelijke en bovengemeentelijke maatregelen of acties die gemeentedeekkend de landschapsinkleding van de landbouw-bedrijven en in het algemeen de aandacht voor natuurlijke en cultureel kleine landschapselementen bevorderen. Aan de hand van positieve en negatieve aanknopingspunten (zie technische achtergrondnota open ruimte) werd een syntheseskaart opgesteld, waaruit kan worden afgeleid dat in twee gebieden vooral positieve aanknopingspunten te vinden zijn en waar de landschapswaarde nog steeds hoog is, maar meer ruimte laat voor ontwikkeling van landbouwgerelateerde constructies. Het gaat over:

- de open ruimte tussen het kanaal en de Galgebossen/Vlamertinge
- de open ruimte ten zuiden van de Galgebossen/Vlamertinge, begrensd door de ankerplaats van de West-Vlaamse Heuvels.



In de rest van de open ruimte zijn de landschaps- en erfgoedwaarden dermate hoog, zodanig dat hier de voorwaarden naar landschappelijke integratie verbonden aan de bouw van nieuwe constructies en gebouwen strenger zijn.

Dit principe is reeds vervat in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de aanplant en het rooien van houtige beplantingen. Deze verordening stelt dat de aanleg van houtige beplantingen in functie van een landschappelijk-ecologische integratie van het vergunningsplichtige bedrijfsgebouw of –constructie verplicht én onderhevig zijn aan de stedenbouwkundige vergunning bij elke vergunningsaanvraag buiten elke vorm van woon- of industriegebied.

Binnen de gebieden met hoge landschaps- en erfgoedwaarden, zoals hierboven beschreven, worden concrete beplantingsplannen strenger beoordeeld en steeds gebaseerd op :

- 1) de kenmerken van de omgeving
  - a) landschap met traditionele groenelementen
  - b) nieuw of recent ingerichte landschappen (inclusief natuurgerichte landschappen of gebieden)
  - c) openheid/geslotenheid van de omgeving
  - d) reliëf
  - e) belangrijke zichtassen in de onmiddellijke omgeving
  - f) de evt. aanwezigheid van landschapstorende constructies
  - g) de evt. aanwezigheid van belangrijke zichtassen en/of zichtpunten
  - h) de evt. aanwezigheid van cultuurhistorische waarden, met bijzondere aandacht voor de relictten, getuigenissen of andere elementen binnen het oorlogslandschap van de Ieperboog
- 2) een doordachte analyse welke streekeigen soort onder welke beheersvorm het gewenste resultaat oplevert.

De bovenvermelde verordening is sinds 2009 een goede basis voor de beoordeling van vergunningsaanvragen in de open ruimte. Ze kan nog verder worden uitgediept i.f.v. een slimmere omgang met bedrijfsintegratie. Zo kunnen mogelijkheden worden onderzocht om bv. in samenspraak met de betrokken landbouwers de bedrijfsbeplanting te verschuiven van de directe omgeving van het gebouw naar belangrijke structuren in het landschap, bv. flankerende beplanting van trage wegen, beekvalleien, etc. In een meer verregaande benadering kan ook worden onderzocht of de middelen voor bedrijfsbeplanting in een minder waardevolle zone niet kunnen worden verschoven naar landschapsstructuren in een waardevol gebied. Vormen van slimme verschuiving/uitwisselbaarheid verdienen m.a.w. verder onderzoek om nog sterker landschapsopbouwend te kunnen optreden in zones of langs structuren waar vandaag een nood bestaat.

De verordening kan daarnaast nog verder worden uitgebreid naar niet-agrarische bedrijfsgebouwen in de open ruimte en worden uitgediept op het vlak van de architectuur van de gebouwen zelf. Landschappelijke bedrijfsintegratie gaat immers om een samengaan van architectuur en bedrijfsbeplanting.

De architectuur van bedrijfsgebouwen is een samenspel van drie parameters:

- Functionaliteit:
  - o Maximale opslagcapaciteit, onder goede condities (klimaat, vochtigheid);
  - o Optimale bereikbaarheid;
  - o Optimale interne gebruiksmogelijkheden, o.a. circulatie voor verplaatsen van goederen;
  - o Verzekerde brandveiligheid;
  - o Flexibele gebouwen.
- Esthetiek:

- Integratie in omgevend landschap;
  - Positieve uitstraling;
  - Beeldbepalend, maar op ingetogen wijze.
- Betaalbaarheid:
- Kwalitatieve, maar economisch haalbare materialen;
  - Principe van industriebouw;
  - Elimineren van onnodige franjes.

Deze drie hoofdparameters staan in een sterke onderlinge relatie tot elkaar. Veelal krijgen de aspecten betaalbaarheid en functionaliteit meer gewicht, ten nadele van de parameter esthetiek. Deze parameter moet echter ook op niveau worden gebracht, weliswaar steeds met een terugkoppeling naar de parameters functionaliteit en betaalbaarheid.

Teneinde een zo optimaal mogelijke integratie van de gebouwen te bekomen, dient vooral te worden gekeken naar het omliggend landschap en de gebouwen die er zich op vandaag in bevinden. De context is die van een veelal landschappelijk waardevol landschap, de agrarische architectuur heeft er logischerwijze het overwicht. De architectuur van de beoogde bedrijfsgebouwen dient m.a.w. een dialoog aan te gaan met de elementen eigen aan de landbouw. Om deze reden dienen de vigerende principes van bedrijfsintegratie in een agrarische context toegepast. Deze principes vallen onder te verdelen in drie grote pijlers<sup>6</sup>: inplanting, vormgeving en kleur- en materiaalkeuze.

Wat de inplanting betreft, kunnen door efficiënte indeling van bebouwde ruimte en interne circulatie de gebouwen zo compact mogelijk worden opgevat voor dezelfde capaciteit, waardoor ze ook minder kosten zullen genereren (parameter betaalbaarheid). Dit resulteert daarnaast ook in meer ruimte voor een doordachte groeninvulling. Er kan immers meer worden gespeeld met de inplanting van groenelementen, waardoor ook visueel meer diepte kan worden gegenereerd.

Binnen de pijler vormgeving kunnen een aantal principes worden gehanteerd om het saaie karakter van de klassieke 'doos' te doorbreken en de volumes optisch te verkleinen.

- Zo worden de zijwanden bij voorkeur zo laag als technisch mogelijk uitgewerkt.
- Verspringingen in de gevellijn doorbreken de eentonigheid van een gebouw.
- Bij voorkeur worden hellende daken gerealiseerd, of wordt minstens die indruk gecreëerd.
- Door te werken met verspringingen in de daklijn, kan de indruk worden opgewekt van afzonderlijke, kleinere loodsen.

Wat kleur- en materiaalgebruik betreft, kunnen eveneens een aantal inspanningen worden geleverd:

- Geen felle kleuren, niet te veel materialen gebruiken.
- Een donkere dakstructuur zorgt voor het optisch verkleinen van het bouwvolume.

---

<sup>6</sup> 'Bedrijfsintegratie: een wisselwerking tussen land- en tuinbouwbedrijven en hun omgeving', provincie West-Vlaanderen en Inagro

- Het gebruik van twee verschillende materialen in de gevels doorbreekt saaiheid en eentonigheid. Om het optisch verkleinend effect te bekomen, kunnen donkere materialen of kleuren bovenaan worden voorzien en lichtere kleuren onderaan.

### **5.1.3. De natuurlijke structuur.**

#### **5.1.3.1. De gewenste natuurlijke structuur**

Uit de beschrijving van de bestaande natuurlijke structuur kon de onderlinge verbondenheid waargenomen worden tussen de abiotische elementen (bv. reliëfverschillen, waterlopen) en de biotische elementen (bv. bossen, graslanden). De fysische structuur is in Ieper aldus sterk bepalend voor de plaatsen waar voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen.

In de gewenste natuurlijke structuur wordt er naar gestreefd een groennetwerk tussen de ecologisch relevante gebieden te optimaliseren. De beekvalleien en de Z.O.-heuvelrug fungeren als drager daarvan. De ecologische functie moet overheersen in de ecologisch relevante entiteiten, weliswaar in samenspraak met de landbouw en toerisme/recreatie. Daarbij moet in de meest waardevolle entiteiten de natuurfunctie als hoofdfunctie gezien worden (bv. Galgebossen, ...).

De gewenste natuurlijke structuur op het hogere schaalniveau werd binnen het GRS van 2000 samengevat als volgt:

- Beekvalleien en heuvelrug als drager van de natuurlijke hoofdstructuur: beekvalleien als dragers van en verbindingsgebieden tussen ecologisch relevante entiteiten, ook het kanaal is een belangrijke ecologische corridor. Uitbreiding van bos- en natuurgebied vooral op de heuvelrug (Gasthuisbossen) + tegengaan van versnippering;
- Galgebossen en naburige bosjes als stapstenen in een regionaal kader (tussen bossen van Proven en bossen op heuvelrug);
- Behoud en versterking van de kleine landschapselementen en de ecologisch relevante entiteiten op vrijwillige basis en gemeentedekkend.

De teksten van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP), opgesteld tussen 1994 en 1996, dienden als basis voor de beleidsmatige vertaling van de gewenste natuurlijke structuur in het GRS van 2000. Tussen 1996 en 2015 liggen 20 jaar van werken aan landschapszorg, natuurontwikkeling en zachte recreatie. De gedegen kwaliteit van het GNOP 1996 wordt duidelijk aangetoond als de geplande projecten en doelstellingen van toen worden getoetst aan de resultaten en realisaties die de voorbije 20 jaar werden gehaald. Ondertussen zijn er nieuwe situaties, inzichten, mogelijkheden, problemen, die een herziening en herwerking van het GNOP meer dan verantwoord zijn. Een eerste globale actualisatie werd uitgewerkt, waarvan de hoofdlijnen opnieuw een vertaling kunnen krijgen in het GRS, als aanvulling op de reeds bestaande. Deze worden hierna beschreven.

### 5.1.3.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste natuurlijke structuur (= GNOP)

In Ieper bevinden zich drie grote boscomplexen van bovengemeentelijk belang: de Gasthuisbossen (250 ha) in Zillebeke, het Palingbeekdomein met Molenbos en De Vierlingen (250 ha) in Zillebeke-Hollebeke-Voormezele en de Galgebossen (115 ha) in Elverdinge. Daarnaast zijn er een 15-tal kleinere, meestal private en/of ontoegankelijke restbosjes (bijv. Kriekbos, Elzenwalle, bosjes Brielen-Boezinge, Begijnenbos, Kraterbosje, Bellewaardebos, de kasteelparkbossen van Elverdinge, Vlamertinge, Brielen, etc.). Deze 'bosjes hebben een lokaal belang als ecologische stapstenen voor fauna en flora. Bovendien karakteriseren ze het kleinschalig, gevarieerd landschap van Ieper. Uitzondering hierop is het Tortelbos (11,5 ha) in Ieper, dat als openbaar speelbos is ingericht.

De belangrijkste actoren (eigenaar en beheerder) voor bosontwikkeling en -beheer op het grondgebied van Ieper zijn Agentschap Natuur en Bos en het provinciebestuur West-Vlaanderen (het OCMW van Ieper heeft de Gasthuisbossen in langdurige erfpacht gegeven aan de provincie West-Vlaanderen). Het stadsbestuur van Ieper heeft een ondersteunende rol: faciliteren van mogelijke bosuitbreiding, verlenen van ambtelijke, inhoudelijke, logistieke en organisatorische ondersteuning en de inrichting van het zacht-recreatieve medegebruik. De Gasthuisbossen op het grondgebied van Ieper bestaan uit zes middelgrote tot grote deelbossen, verspreid op de heuvelrug ten zuidoosten van de stad (Zillebeke).

Het is niet de intentie van de stad om bijkomende gebieden te suggereren in functie van een selectie op bovenlokaal niveau binnen de gewenste natuurlijke structuur. Deze wordt wel als uitgangspunt genomen. De selecties op bovenlokaal niveau zijn beschreven in het informatief gedeelte, maar worden hieronder hernomen:

- Droge natuurkerngebieden op Vlaams niveau:
  - De bosgordel ten zuiden, westen, noorden en noordoosten van Poperinge (Helleketelbossen, Couthof, De Lovie, de Sixtusbossen, Wippebos en de Galgebossen) (D42)
  - De bosgordel ten oosten, zuiden en zuidwesten van Ieper (Polygonebossen, Gasthuisbossen, Palingbeek-Vierlingen, bossen van Wijtschate, Kemmelberg, Monteberg, Eeuwenhout, Scherpeberg, Rodeberg, Vidaigneberg, Zwarteberg) (D50)
- Nat natuurkerngebied op Vlaams niveau: de stadswallen van Ieper/ de verdrongen weiden/ de sleuf van de Palingbeek (N35).
- Natuurverbindingsgebieden op provinciaal Niveau:
  - Stimulansgebied houtige kleine landschapselementen: het gebied rond de bosgordel ten oosten, zuiden en zuidwesten van Ieper (s36).
  - Natte ecologische infrastructuur: het kanaal Ieper-IJzer (n13) en de oude vaart Ieper-Komen (n17)
  - Rivier- en beekvalleien: de Zillebeek en bovenlopen (tussen de Gasthuisbossen en de Zillebekevijver)(r55), de Bassevillebeek en bovenlopen (tussen verschillende delen van de Gasthuisbossen)(r59), de Ieperlee en bovenlopen (Diependaalbeek, Klijtebeek, kleine Waterloop)(tussen de bossen van Wijtschate, de Gasthuisbossen en de Verdrongen Weide)(r60)

Er wordt gestreefd naar het verder versterken van dit netwerk vanuit het lokale niveau: creëren van verbindingen vanuit de kernen en het stedelijk gebied, aanvulling met lokale stapstenen binnen de kernen, etc. Het belangrijkste gebied in dit verband op Vlaams én provinciaal niveau betreft uiteraard de bosgordel ten zuiden en zuidwesten van Ieper. Het gebied rondom deze bosgordel is een stimulansgebied voor houtige kleine landschapselementen op provinciaal niveau. Daarnaast is er nog het landschap van de vestingen, de verdronken weiden en de sleuf van de Palingbeek als natte natuurkerngebieden op provinciaal niveau. De stad wenst vooral in te zetten op een nog sterkere verankering van deze gebieden in de zachte netwerken. Ook de natuurverbindingen op provinciaal niveau spelen hier een belangrijke rol: het kanaal Ieper-IJzer, de oude vaart Ieper-Komen als natte ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, de Vrijbosroute als droge ecologische infrastructuur en de Zillebeek, de Bassevillebeek, de Ieperlee en hun bovenlopen als beekvalleien worden beschouwd als hoofdassen voor de natuurlijke structuur, waarop verder kan worden aangetakt op lokaal niveau.

- Het bestendigen en versterken van de bestaande natuurlijke structuur tot de gewenste natuurlijke structuur verzekeren door een streng vergunningenbeleid dat ten volle rekening houdt met natuurwaarden en ecologische principes.

Het actief beleid van bosuitbreiding door de provinciale of gewestelijke bebossingsinitiatieven steunen (ondermeer in de door de provincie of het Vlaams Gewest aangeduide zoekzones) onder de randvoorwaarde overleg te plegen met de landbouwsector. De Gasthuisbossen, samen met het complex van het Palingbeekdomein en de nabijgelegen private bossen op de heuvelrug, vormen het belangrijkste boscomplex binnen Ieper. De onderlinge verbinding tussen de zes bossen die het complex vormen, zijn nog voor verbetering vatbaar. Hierbij gaat het daadwerkelijk over fysische natuurverbindingen (dus bijkomende aanplant), waar op de lange termijn eventueel ontsluiting kan aan gekoppeld worden. Ook de beken spelen hier een belangrijke rol als verbindend element (bv. Bassevillebeek).

- Een tweede belangrijk bosgebied voor Ieper wordt gevormd door de Galgebossen. Sinds 1995 groeide dit bos aan van 70 tot ± 110ha. De natuurwaarden zijn er hoog, natuurontwikkeling vormt er de hoofddoelstelling. Verdere actieve ondersteuning van de positieve ontwikkelingen vormt het streefdoel, maar altijd in verhouding tot de landbouwactiviteit in de omgeving. Problematiek van de waterbeheersing, de sanering van vervuild oppervlaktewater en bodemwater op ecologische manieren aanpakken; bedrijven en particulieren dwingen om het afvalwater te zuiveren. Via het vergunningenbeleid nieuwe technieken stimuleren om milieuhinder als vermesting, verzuring, geur- en geluidshinder tegen te gaan.
- 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).

De komende jaren kan strategisch worden ingezet op een aantal waardevolle trajecten, nl.:

- De beekvallei van de Vuilebeek/Grote Kimmelbeek;
- De Wijtschatebeek/Bollaertbeek/Ieperlee (en verder richting Verdronken Weiden/kanaal);
- De Bassevillebeek met haar complex van bronbeken en de Vijverbeek in Zillebeke;

- De Bellewaerdebeek.

Deze trajecten kunnen worden aangepakt via maatregelen in functie van erosiewering, natuurontwikkeling, waterhuishouding, enz. Onder andere de aanplanting van houtkanten, het herstellen van meersen, creëren van ruimte voor de waterloop, vrijwaren van oeverstroken met ecologische herinrichting, enz. kunnen hier soelaas bieden. Op die manier kan ook de waterkwaliteit van deze beken worden opgekrikt, zeker in het licht van de toevoer aan de Verdrongen Weiden vanuit de Wijtschatebeek/Bollaertbeek/Ieperlee. De waterkwaliteit staat hier immers onder druk als gevolg van spoeistoffen die gebruikt worden in de landbouw, waardoor de verdrongen Weiden niet steeds van watertoevoer verzekerd zijn.

Deze maatregelen kunnen worden opgevat in gebiedsgerichte projecten voor de waterlopen in kwestie, in strikt overleg met de betrokken sectoren (bv. Platform Regionaal Landschap West-Vlaamse Heuvels?) en vertrekkend vanuit het beginsel van betaalde beheerslandbouw.

- Het globaal natuurbeleid optimaal richten op de totaliteit van de gemeente (= gemeente-overlappend, gebiedsgerichte initiatieven (o.a. ruilverkavelingsgebieden, Z.O.-gordel) zien als actieve promotie van gemeente overlappende initiatieven.
- De aandacht voor kleine landschapselementen blijft primordiaal. Ruimtelijk wordt de klemtoon gelegd op het behoud en beheer van bestaande elementen in twee zeer waardevolle zones, die de homogene ruimtelijke entiteiten vormen:
  - De driehoek Elverdinge – Vlamertinge – Boezinge (incl. de Galgebossen): een waardevol agrarisch landschap met belangrijke natuurwaarden en de Kommelbeek en haar zijbeken als ankers;
  - De zuidoostelijk hoek rond Zillebeke – Hollebeke – Voormezele: het halfopen verweven landbouw- en natuurlandschap met een belangrijke recreatieve nevenfunctie.

Daarnaast ligt een focus op het herstel en de creatie van houtkanten in open zones en tussen de grote bos- en natuurgebieden (omgeving Gasthuisbossen – Palingbeek).

- Algemeen streven naar een kwaliteitsvolle ontwikkeling en valorisatie van natuurwaarden via het geactualiseerd GNOP; de actierreinen van het GNOP met betrekking tot landschap en natuur (zie eerder) blijven waarmaken .
- De toeristisch-recreatieve voorzieningen en de landbouwbedrijvigheid die ontwikkeld of uitgebreid worden in of nabij de gewenste natuurlijke structuur, dienen met respect voor landschap en natuurwaarden te gebeuren; ( Voor bestaande of te verwachten hinder dient in overleg met alle actoren naar adequate oplossingen gezocht te worden.
- Aandacht voor de gevolgen op de waterkwaliteit en –kwantiteit van wonen en bedrijvigheid in het buitengebied: er dient een systematische zorgreflex te worden ingebouwd in functie van het behoud van waterbergende zones, zoals beekvalleien, bronbeken, natuurlijke graslanden, moeraszones, poelen en vijvers. Via samenwerkingsovereenkomsten (bv. VLM/VMM/...) moet gestreefd worden naar een goede inrichting en een duurzaam beheer van deze waterbergende structuren of gebieden, groot of klein. Daarnaast zijn doorgedreven acties aan de orde om de zuivering van afvalwaters (zowel huishoudelijk, industrieel als landbouw) systematisch aan te pakken en duurzaam te organiseren, hetzij collectief, hetzij individueel.



- Het is van zeer groot belang de stedelijke groenstructuur te koppelen aan de natuurlijke structuur op macroniveau. Op die manier kan de komende jaren gefocust worden op een samenhangend blauwgroen netwerk, dat de bewoner/recreant naar de groene ruimte brengt, maar evengoed ook omgekeerd. Hiertoe worden verschillende visie-elementen geformuleerd in de gewenste ruimtelijke structuur van de deelentiteiten.

#### **5.1.4. De lijninfrastructuren**

##### **5.1.4.1. Gewenste ruimtelijke structuur van de lijninfrastructuren**

De gewenste structuur betreffende de lijninfrastructuur betreft enerzijds het invullen van ontbrekende schakels in het netwerk op bovenlokaal en lokaal niveau, anderzijds het optimaliseren van de bestaande infrastructuur. Een visie op de trage wegen in Ieper is hierbij van belang.

##### **Ontbrekende schakels**

- een oplossing met betrekking tot het niet bestaan van een aangepaste verbinding Ieper-Veurne betreft de bevoegdheid van de hogere overheid.

##### **Optimaliseren van bestaande infrastructuur**

- de grootste knelpunten rond de bestaande infrastructuur in het stedelijk gebied betreffen de barrièrewerking voor de zwakke weggebruiker van de binnenring rond Ieper. De continuïteit in verbindingen voor de zwakke weggebruiker dient verzekerd te worden waarbij deze barrières worden weggewerkt.
- de doortochten van Brielen en Elverdinge dienen te worden aangepakt ten einde de verkeersleefbaarheid te verhogen.

##### **Visie op trage wegen**

Als gevolg van WOI is de perceelstructuur t.o.v. de atlas der trage wegen sterk gewijzigd, waardoor de instandhouding en herwaardering van deze zachte structuren allerm minst vanzelfsprekend is. Desalniettemin is het aangewezen dit na te streven waar deze trage wegen een wezenlijke bijdrage kunnen bieden aan een functioneel/recreatief netwerk voor fietsers en voetgangers. Hierbij dient rekening gehouden met alle aspecten die trage wegen interessant maken:

- mobiliteit: vlotte en veilige fietsverbindingen voor zachte weggebruikers naar voorzieningen, buurgemeenten, etc.;
- recreatieve identiteit: de realisatie van een fijnmazig recreatief netwerk teneinde de identiteit van Ieper als toeristische aantrekkingspool te versterken;
- de realisatie van een ecologisch netwerk: voldoende brede wegbermen bieden de mogelijkheid om groene verbindingen te creëren voor fauna en flora;
- de cultuurhistorische waarde als onderdeel van een waardevol landschap.

#### **5.1.4.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste structuur van de lijninfrastructuren**

Via de opmaak van het mobiliteitsplan zullen de nodige impulsen worden gegeven naar de hogere overheid teneinde op korte termijn tot een oplossing te komen voor de problematiek van het niet bestaan van een aangepaste verbinding Ieper-Veurne. Tevens worden voorstellen geformuleerd voor het herinrichten van kruispunten op de zogenaamde binnenring teneinde de oversteekbaarheid voor de zwakke weggebruiker te verhogen.

Voorstellen zullen worden geformuleerd voor de heraanleg van de doortochten van Elverdinge en Brielen.

Voor de lokale wegen wordt volgende selectie, die in het mobiliteitsplan is bepaald vooropgesteld:

- Lokale weg I: lokale verbindingsweg die de verbinding verzorgt tussen verschillende kernen
- Lokale weg II: lokale ontsluitingsweg die vooral een ontsluitende functie heeft voor een woonkern of stadsdeel. De doorgaande verkeersfunctie dient er beperkt te worden.
- Lokale weg III: de overige lokale wegen

##### **Lokale wegen I**

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale verbindingswegen:

- Zuidschote-Dorp, Zuidschotestraat
- N8 Veurnseweg
- N333 Steentjemolenstraat
- N308 Poperingseweg tussen Ieper centrum en de N38 Noorderring
- N375 Dikkebusseweg
- N331 Kimmelseweg tussen Ruusschaartstraat en grens Kimmel
- Komenseweg
- Diksmuidseweg tussen N38 Noorderring en centrum Ieper
- De Ruusschaartstraat-Krommenelststraat

##### **Lokale wegen II**

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale ontsluitingswegen:

- Generaal Lotzstraat
- Steenstraat – Bellestraat
- Boezingestraat
- Langemarkseweg
- Oostkaai

- Pilkemseweg
- Vlamertingestraat
- Albrecht Rodenbachstraat
- Ouderdomseweg
- Voormezele-Dorp, Sint-Elooisweg
- Blauwepoortstraat
- Zillebeke-Dorp, Zuidschotestraat
- N8 Meenseweg tussen N37 Zuiderring en grens Beselare
- N332 Zonnebeekseweg
- N313 Brugseweg tussen centrum Ieper en N38 Noorderring
- Briekestraat-Groenestraat
- N345 Potyzestraat-Kruiskalsijdestraat
- Albert Dehemlaan
- N379 Oude Veurnestraat-Diksmuidseweg-Polenlaan
- Kalfstraat
- Basculestraat
- N8 Meenseweg tussen centrum Ieper en N37 Zuiderring (lokale weg I/II)
- N308 Poperingseweg tussen N38 Noorderring en grens Poperinge (lokale weg I/II)

### **Lokale wegen III**

Alle overige wegen

Tevens wordt vooropgesteld de zones 30 in het stedelijk centrum systematisch uit te breiden en tevens buiten het historisch centrum te gaan voorzien. Hierbij wordt ook verwezen naar de actualisatie van het mobiliteitsplan voor de binnenstad.

Om aan het probleem van de toenemende parkeerdruk tegemoet te komen wordt voorgesteld het parkeerbeleid verder te differentiëren door onder andere de afbouw van lang parkeren in het gebied binnen de vesten en parkings aan de buitenzijde van de vesten te promoten. Om de auto enigszins terug te dringen, wordt het aantal openbare parkeerplaatsen op het huidige peil behouden (2479 openbare parkeerplaatsen binnen de Oudstrijderslaan, Fochlaan, Capronstraat, Elverdingestraat, Minneplein, Masscheleinlaan, Wieltjesgracht, Vestingsgordel en 865 openbare parkeerplaatsen gerealiseerde randparkings binnen de zone intramuros ter hoogte van de Tulpenlaan en voorzijde station, Rijselsepoort, Minneplein, Leopold III laan) en ondergronds parkeren gestimuleerd waar aangewezen.

Het station wordt gezien als multimodaal knooppunt dat de aantrekkingskracht van het gebruik van het spoor moet verhogen. De frequentie van een aantal treinverbindingen zou moeten verhoogd worden waarbij tevens aandacht uitgaat naar vlottere verbindingen naar Gent en

Brussel. Tevens wordt gesuggereerd een vlotte verbinding met Rijsel (HST) te creëren via Komen. Hiervoor zal de stad bij de bevoegde instanties blijven aandringen.

Aansluitend op het stationsgebeuren zal tevens de nodige aandacht uit gaan naar het busvervoer dat dient afgestemd te worden op de gebieden met een lage bevolkingsdichtheid enerzijds (belbus) en op de industriële ontwikkelingen anderzijds met onder andere een vlotte verbinding naar IBP.

Het fietsrouten netwerk, dat in het mobiliteitsplan is uitgetekend, waarbij de hoofdstructuur een verbinding geeft tussen de verschillende deelgemeenten en het centrum, zal verder geoptimaliseerd worden. Langs deze routes verlopen de meeste fietsverplaatsingen. De meeste hoofdroutes vallen samen met de verbindingswegen voor autoverkeer. Bij de uitbouw van fietsvoorzieningen zal prioritaire aandacht uit gaan naar deze hoofdstructuur.

Ook de weg Poperinge-Elverdinge-Boezinge wordt als hoofdroute geselecteerd omwille van de verbindingfunctie naar het kleinstedelijk gebied Poperinge.

Naast de hoofdroutes worden een aantal aanvullende routes ontwikkeld. Een aantal recreatieve routes maken soms deel uit van de aanvullende routes: Ieperleekanaal, verwezen kanaal Ieper-Komen. In de buurten en wijken wordt het netwerk geïntegreerd in de zones 30.

Het centrum wordt verder ingericht gericht op de zwakke weggebruiker en dit zal tevens gebeuren in de dorpskernen.

Het is van belang de toekomstige verdere ontwikkeling van de Vrijbosroute te vermelden. Dit fietspad, gelegen op de oude spoorwegbedding Kortemark-Ieper, verbindt Boezinge met Kortemark, maar moet evengoed ook Boezinge verbinden met de stationsomgeving, doorheen een zeer strategisch gelegen site i.k.v. stadsontwikkeling. Hierbij is het de doelstelling een ongelijkgrondse kruising met de Noorderring te realiseren, zodat fietsers op een veilige manier deze drukke verkeersader kunnen oversteken (suggestie aan de hogere overheid).

### **Trage wegen**

Trage wegen kunnen worden geherwaardeerd volgens hun oorspronkelijke tracé, kunnen (gedeeltelijk) worden verlegd of kunnen worden afgeschaft. Dit dient per tracé afgewogen aan de hand van een aantal afwegingselementen.

Voor bestaande, functionele trage wegen: in principe staat het behoud van deze wegen voorop. Het kan echter voorvallen dat een dergelijke weg aan herinrichting toe is. In die gevallen kan het aangewezen zijn om deze te verleggen wanneer de weg dwars door een landbouwperceel loopt i.f.v. een optimalisering van de bewerkbaarheid van het perceel door de landbouwer. Zo kan de weg bv. in samenspraak met de landbouwers in kwestie naar de perceelsgrenzen of naar een eventuele aanwezige beekvallei worden verplaatst, als tenminste de omrijfactor niet te groot is en de ecologische en cultuurhistorische waarde ervan laag is. In die gevallen kan ook, indien het beschikbaar omliggend wegennet voldoende fijnmazig en verkeersveilig is, worden afgewogen om de trage weg af te schaffen.

Voor afgesloten of niet langer zichtbare trage wegen:

- Is het een interessante verbinding? Met andere woorden: welke punten verbindt de trage weg en biedt dit een meerwaarde t.o.v. de beschikbare weginfrastructuur? Indien het beschikbare netwerk voldoende fijnmazig en verkeersveilig is, dient kritisch afgewogen of de verbinding wel moet worden hersteld, dan wel kan worden afgeschaft. Hierbij kan ook rekening worden gehouden met de waardering door de omgeving.

- Zoals eerder vermeld is de perceelstructuur in de Westhoek dermate gewijzigd als gevolg van WOI, dat bij de herwaardering van trage wegen eerder de nadruk ligt op het herstellen van interessante verbindingen, dan daadwerkelijk op het effectief heropenen van bestaande tracés uit de atlas. Wanneer het wenselijk is om bepaalde verbindingen te herstellen, geniet het de voorkeur om niet dwars door landbouwpercelen te passeren, als tenminste de cultuurhistorische waarde laag is. In dat geval kan in samenspraak met de landbouwer een verantwoord alternatief worden gezocht.

Daarnaast zal ook worden nagedacht over de optimalisatie van het netwerk door eventuele missing links aan te leggen die niet in de atlas zijn opgenomen. In de binnenstad intra muros wordt dan weer ingezet op de vele kleine stegen die de stad rijk is, om zo meer doorwaadbaarheid voor de zachte weggebruiker te genereren.

### **5.1.5. De toeristisch-recreatieve infrastructuur.**

#### ***5.1.5.1. Gewenste ruimtelijke structuur van de toeristisch-recreatieve infrastructuur***

Verdere uitbouw binnen de contouren van het PRUP van het attractiepark Bellewaerde als pool voor actieve toeristische recreatie op bovenlokaal niveau met respect voor de aanwezige natuurwaarden en de garanties voor een parkaanleg die geïntegreerd wordt in de omgeving.

Verdere uitbouw van de mogelijkheden voor passieve recreatie gebonden aan het kwalitatieve openruimtegebied met het voorzien van mogelijkheden voor hoevertoerisme en/of kleinschalige toeristische attractiepunten in overleg met de landbouw.

Inspelend op de ontwikkelingen rond IBP zal de vraag naar hotelaccommodatie toenemen. Deze dient in eerste instantie te worden ingevuld binnen het stedelijk centrum van Ieper zodat een synergie kan ontstaan met de bestaande centrumfuncties.

Verdere uitbouw van de mogelijkheden van IFF gekoppeld aan thematische landschapsexploratie.

Verder optimaliseren van de toegankelijkheid en bekendheid van het historisch erfgoed.

Streven naar een grotere toegankelijkheid van bossen waarbij de nodige aandacht uitgaat naar ontsluiting, parkeergelegenheid etc.

Realisatie van het recreatief fietspad Vrijbosroute (gewezen spoorlijn Ieper-Kortemark) als verbinding richting Boezinge en verder. Hiertoe wordt de Noorderring bij voorkeur ongelijkgronds gekruist (suggestie aan de hogere overheid).

Bijkomend onderzoek naar de behoefte aan extra openlucht sportterreinen en selectie van een geschikte locatie hiervoor.

#### ***5.1.5.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur van de toeristisch-recreatieve infrastructuur.***

Teneinde de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken zal dit dienen vertaald te worden in een aantal uitvoeringsplannen enerzijds en in acties anderzijds. Voor het voeren van een beleid naar lokalisatie van hotelaccommodaties zal het voorhanden zijnde juridisch kader dienen te worden aangesproken (o.a. bouwvergunning) en eventueel uitgebreid met bouwverordeningen en beschermingsbepalingen.

Voor het verder promoten van het toeristisch potentieel kan verder ingespeeld worden op de opportuniteiten van het netwerk van versterkte steden, de eigen toeristische diensten etc.

Wat betreft de nood aan bijkomende openlucht sportterreinen werd de behoefte beknopt geduid in het informatief gedeelte en worden verder in het richtinggevend gedeelte zoekzones aangeduid die deze functie kunnen huisvesten. Deze infrastructuur dient minstens verweven met de andere functies eigen aan het stedelijk gebied. Belangrijk hierbij is het concept van een gebalanceerde spreiding, zoals verwoord onder de toekomstvisie van de stad.

## 5.2. GEFORMULEERDE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PER DEELKERN.

### 5.2.1. Het stedelijk gebied Ieper (kaart 2)

- \* De bebouwde ruimte van het stedelijk gebied Ieper (binnenstad, perifeer stedelijk landschap en bedrijvigheidsstrip) komt op een vrij compacte en vingervormige manier voor in het omgevende open landschap. Hier en daar dringen lappen open ruimte tot zeer dicht bij het stadshart. De overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied is op verschillende plaatsen scherper te trekken dan op andere plaatsen. Op de meeste plaatsen kan deze grens behouden blijven, op andere plaatsen kan de toekomstige grens duidelijk afgebakend worden, en elders is ze eerder diffuus van aard of als dusdanig geëvolueerd.

Het stedelijk gebied werd een eerste keer afgebakend met het PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper (BVR 6/7/2009). Deze afbakening zal de komende jaren worden herzien. Enkele suggesties voor deze herziening worden hierna geformuleerd.

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

- de Zuiderring tussen het kruispunt met de Rijselseweg en het kruispunt met de Meenseweg. Aan het kruispunt met de Rijselseweg is dit trouwens de enige plaats waar de binnenstad met de vesten direct aan de open ruimte (de Verdrongen Weide en verder de zuidoostelijke bosgordel rond Ieper) aansluit zonder dat er nog een stadsrand voorkomt;
  - de Kruiskalsijdestraat tussen de Meenseweg en de Zonnebeekseweg; daardoor wordt de vingervormige bebouwde structuur van Potyze en van Ligywijk-Hoveland-Kruiskalsijde ruim begrensd, waardoor in de gecreëerde binnenzone ruimte ontstaat om nieuwe woningbehoeften op lange termijn op te vangen (zie verder);
  - het Ieperleekanaal als westgrens van de bedrijvigheidsstrip; dit is tevens één van de belangrijke semi-natuurlijke structuurbepalende elementen in de gemeente;
  - de Pilkemseweg, Kleine Poezelstraat en Moortelweg als oostgrens van de bedrijvigheidsstrip
  - Aan de westzijde van de stad vormt de Omloopstraat de uiterste grens van het stedelijk gebied. Voor het noordwestelijk kwadrant wordt gesuggereerd om de afbakeningslijn te verplaatsen naar enerzijds de Adriaansensweg en anderzijds de Noorderring, teneinde het daar gelegen landbouwgebied te voorzien als reservatiegebied voor stedelijke voorzieningen. Dit wordt verderop verduidelijkt.
- \* Aan de noordoostzijde wordt Wieltje in elk geval op korte en middellange termijn nog aanzien als een aparte woonkern die los staat van het stedelijk gebied. Hoewel Sint-Jan ondertussen is opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied, blijven de Bellewaardebeekvallei met aanliggende weilanden en akkers en de Schaartjesbeek (Uterste Veste met gegraven gracht 13<sup>de</sup> eeuw + aarden wallichaam aan de zijde van de stad)

functioneren als groenbuffer tussen het stedelijk gebied en de dorpskom van Sint-Jan. De bebouwing in de Jan Ypermanstraat functioneert als fysieke begrenzing van de stad.

De morfologische grens van het stedelijk gebied zal op lange termijn echter in noordoostelijke richting voortschrijden door de verdere uitbreiding van Ieper Business Park enerzijds en de ontwikkelingsmogelijkheden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen rond de ziekenhuiscampus Jan Yperman anderzijds. Voor deze laatste is het van belang dat voldoende onbebouwde ruimte gevrijwaard blijft tussen de woningen op de rand en de ziekenhuisinfrastructuur. Deze site moet immers deels als een groene lob voor de stad kunnen fungeren, zonder daarom de ontwikkelingsmogelijkheden van het ziekenhuis te hypothekeren.

- \* Als (structuurondersteunend klein)stedelijk gebied heeft Ieper een belangrijke rol te spelen in het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan de stedelijke voorzieningen en aan economische activiteit t.b.v. de consolidering en de versterking van het stedelijk functioneren.
  - In het kader van de zich manifesterende tendens binnen de gezondheidszorg om het bestaand aanbod bestuurlijk te centraliseren, specialisaties selectief te spreiden en finaal ook bedden ruimtelijk te bundelen, wordt gesteld dat ter zake de locatie in Sint-Jan zeer gunstige ontwikkelingsperspectieven biedt. Er is niet alleen het gegeven van de juridisch-planologische reserve aan een gepaste bestemmingszone. De locatie ligt eveneens gunstig t.o.v. het wegennet (N38 – A19) die de site snel en goed bereikbaar maken voor het verzorgingsgebied. De nabijheid van IBP biedt perspectieven tot het ontwikkelen van een synergie. Voor de zone rond de ziekenhuiscampus Jan Yperman is het met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden op de omgevende gronden die bestemd zijn als gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, aangewezen om een inrichtingsplan op te maken. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ruime woonomgeving en het scheidend vermogen van de Bellewaerdebeekvallei tussen de stad enerzijds en Sint-Jan anderzijds. Ook moet een voldoende massieve buffer aanwezig blijven tussen het dorp Sint-Jan en de campus. Er werd een initiatief opgestart voor volkstuintjes aan de Bellewaerdebeek: een perceel van 2.500m<sup>2</sup> werd aangekocht door de stad, toegankelijk via een te plaatsen brug voor fietsers en voetgangers over de Bellewaerdebeek. De denkoefening dient gemaakt of de onbebouwde ruimte gekoppeld aan de Bellewaerdebeek geen definitieve parkachtige inrichting kan krijgen. Hierbij kan voor uitbreidingen van het ziekenhuis verdere verticalisering zeker overwogen worden. Dit kan een interessante masterplanopdracht vormen, waarbij een ontsluiting rechtstreeks op de Brugseweg dient onderzocht.

Er wordt ingezet op een spreiding van ruimtelijke ontwikkelingen – niet enkel wonen en bedrijvigheid, maar ook stedelijke voorzieningen – over het volledige stedelijk gebied. Zo worden impulsen van vernieuwing gegeven vanuit de verschillende windrichtingen, opdat een momentum wordt gecreëerd over de stad als entiteit. Op die manier wordt ook vermeden dat lokale voorzieningen aan één zijde van de stad onder druk komen te staan door te grote en te snelle ontwikkelingen. Een gebalanceerd ruimtelijk beleid moet het opzet zijn.

Het is de doelstelling om op die manier een evenwicht te krijgen tussen nieuwe en historische stedelijkheid. In de potentiële zones voor strategische stedelijke ontwikkeling is het een



uitdrukkelijk streven om nieuwe, hedendaagse vormen van stedelijkheid te realiseren, terwijl in de binnenstad de waarde van het erfgoedkarakter dient gevrijwaard, beklemtoond en versterkt. De wederopbouwarchitectuur vormt er een zeer waardevol element binnen de algemene beeldkwaliteit van de stad en bepaalt de uniciteit van de belevingswaarde van de binnenstad. Deze totaalbeleving van een historisch waardevolle omgeving in combinatie met aantrekkelijke detailhandelszaken in bepaalde niches, de kwalitatieve horeca, de evenementen, het toeristisch-recreatief aanbod en een kwalitatieve publieke ruimte komt niet in het minst het kleinhandelsapparaat van de stad ten goede: de gegenereerde aantrekkingskracht lokt dagelijks heel wat volk naar de binnenstad, zowel Ieperlingen als bezoekers uit de ruimere regio en evengoed van overal ter wereld.

#### **5.2.1.1. Selectie van potentiële zones voor strategische stedelijke ontwikkeling**

Er zijn aanzienlijke ruimtelijke noden voor de komende planperiode:

- Er dienen nieuwe woongebieden te worden bestemd, goed voor in totaal 842 wooneenheden op 10 jaar tijd, waarvan minstens 605 in het stedelijk gebied;
- Gelet op de hoge jobratio van Ieper en bijgevolg de belangrijke economische positie voor de regio, moet er nu reeds grondig worden nagedacht over locaties voor economische expansie op termijn (suggestie aan de hogere overheid);
- De stedelijke sportsite bereikt stilaan haar fysieke grenzen. Uitbreiding ter plaatse is nagenoeg onhaalbaar, dus moet de piste van een kleinere satelliet op een tweede plaats in het stedelijk weefsel worden bestudeerd;
- De grondbeschikbaarheid voor de landbouw blijft onverminderd een zeer belangrijk element;
- De rol van Ieper als structuurondersteunend stedelijk gebied zal enkel worden versterkt. Het voorzieningenniveau moet mee evolueren. Ruimte voor stedelijke voorzieningen moet inherent deel uitmaken van de zoektocht naar ruimte voor stadsinbreiding en -uitbreiding.
- ...

Omwille van deze sterk gedifferentieerde ruimtebehoeften spreken we hierna van potentiële zones voor strategische stedelijke ontwikkeling. Het is van belang te nuanceren dat de geselecteerde zoekzones te ruim bemeten zijn om de stedelijke behoeften op te vangen, gelet op o.a. de doelstelling om te streven naar zuinig ruimtegebruik en het verhogen van het rendement van de bestaande bebouwde ruimte. Dit biedt evenwel de flexibiliteit om in te spelen op toekomstige evoluties: de horizon wordt gelegd op 2040, waardoor nog onbekende elementen de kop kunnen opsteken die het ruimtelijk beleid zullen beïnvloeden.

Al deze zones kunnen (en moeten) een divers programma opvangen, teneinde het stedelijk weefsel in balans te houden. Hierbij geeft de stad ruimtelijk de voorkeur aan de oostelijke uitbreiding van de Vloei (woonuitbreidingsgebied), de ontwikkeling van de strategische spie en de site Veurnseweg (zie hierna). Deze worden m.a.w. op hetzelfde prioriteitsniveau beschouwd en worden aangesneden in functie van de ruimtelijke noden en behoeften, die deels op de hogere bevoegdheidsniveaus zullen worden bepaald. Pas wanneer zou blijken dat ontwikkeling van deze zones onhaalbaar is, zal eventuele ontwikkeling van de overige gesuggereerde zones worden overwogen.

### **Verdere ontwikkeling van de Vloei**

De lopende realisatie van de **Vloei** vormt een belangrijke eerste fase in de verdere ontwikkeling van de oostelijke rand van de stad. Daarna is nog zowat **15ha woonuitbreidingsgebied beschikbaar voor ontwikkeling**. Aan een minimale stedelijke dichtheid van 25 wooneenheden/ha staat dit gelijk aan minstens 375 woningen. Bovendien wordt gesuggereerd om het woonuitbreidingsgebied aan de zuidzijde licht uit te breiden tot aan de Kruiskalsijdestraat, teneinde een ontsluiting naar laatstgenoemde mogelijk te maken. Zo kan rechtstreeks worden aangetakt op de rotonde met de N37 en wordt de druk op de Meenseweg verlicht, die op heden soms vrij hoge verzadigingsgraden laat optekenen.

De ontwikkeling van de site dient verder uitgewerkt aan de hand van de opmaak van een masterplan, waarbij wordt rekening gehouden met volgende elementen:

- Vanuit het duurzame gedachtengoed van de wijk en de idee om meer zacht verkeer te stimuleren, wordt ingezet op een voet- en fietspad dat de verbinding maakt tussen de Vloei en het pad langs de Bellewaerdebeek, in het binnengebied tussen de Jan Ypermanstraat en de Zonnebeekseweg. Ook naar het zuiden toe kan de connectie voor zachte weggebruikers worden verbeterd door het Rondeelpad tussen de Vaubanstraat en het Kanteelpad sterker te benadrukken tot aan het rondpunt met de N37, waar men ongelijkgronds deze laatste kan kruisen (suggestie aan de hogere overheid). Zo is een snelle verbinding met het aantrekkelijke zuidelijke landschap van Ieper een feit. Daarnaast is er ook de trage verbinding richting het stadscentrum via het Koerierspad.
- Ten zuiden en ten noorden van de zone zijn buslijnen beschikbaar. De haltes dienen vlot bereikbaar te zijn voor zachte weggebruikers. Hiertoe dient maximaal ingezet op gescheiden intern verkeer.
- Het concept van een verweving van blauwgroene structuren, zoals dit in de Vloei is toegepast, kan verder worden doorgetrokken in de ontwikkeling. De site kan hierbij onderdeel uitmaken van het verderop beschreven groene lobbenconcept over het volledige stedelijk gebied. Hierbij dient de bestaande landschappelijke structuur en in het bijzonder de kleine landschapselementen maximaal gerespecteerd en geïntegreerd in het ontwerp van het project. De blauwe component is belangrijk in dit gebied. De zone is gedeeltelijk aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig, bijgevolg is het respecteren van de bestaande topografie en landschappelijke structuur des te meer aangewezen. De biologische waarden van het gebied zijn niet hoog, waardoor een ecologische component in de ontwikkeling een meerwaarde kan betekenen.
- De realisatie van een gedifferentieerde typologie dient nagestreefd, teneinde een sociale mix te bewerkstelligen, als verdere aanvulling op het diverse aanbod in De Vloei.
- Op langere termijn blijft het de bedoeling de stad verder oostelijk te ontwikkelen met de Kruiskalsijdestraat als uiterlijke grens. Dit betekent het behoud van een planoptie uit het vorig GRS. Het stedelijk voorzieningenniveau kan hier een aanvulling krijgen onder de vorm van een bijkomende kleinhandelsconcentratie gericht op voeding en andere goederen, niet op goederen voor persoonsgebonden uitrusting. Qua schaal dient deze van een kleinere orde te zijn dan de bestaande concentraties t.h.v. de Haiglaan en de Rijsselsepoort.

Suggestie aan de hogere overheid: de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper dient aangepast in functie van de ruimtelijke noden, indien deze zone wordt aangesneden. Hierbij

wordt bij voorkeur ook het behoeftenonderzoek naar bijkomende grootschalige kleinhandelsvoorzieningen meegenomen.

### ***De ‘strategische spie’***

De volledige spie tussen de Oudstrijderslaan en het verwezen kanaal Ieper-Komen, vanaf de Dikkebusseweg tot aan de Kemmelseweg, wordt beschouwd als een belangrijke zone voor strategische stedelijke ontwikkeling. Binnen deze zone zitten bewust reeds bestaande bebouwing vervat, zowel als de volledige sporenbundel en de militaire kazerne. Ook de gebouwen van de kazerne aan de overzijde van de Kemmelseweg worden als onderdeel van de spie beschouwd. Vanaf het moment dat hier gronden beschikbaar zouden komen (lees: bij eventuele stopzetting van de activiteiten van defensie in de kazerne), worden deze gronden als aan te snijden beschouwd. Het is belangrijk te nuanceren dat de ‘strategische spie’ ruimer is dan louter de kazerne en dat de potenties van de volledige zone in beschouwing moeten worden genomen.

Een eerste belangrijke kwaliteit van dit gebied is dat het een inbreidingsgerichte locatie is: het betreft gronden die in grote mate de bestemmingen wonen, bedrijvigheid of militair gebied hebben, waardoor nagenoeg geen landbouwgebied moet worden aangesneden om bijkomend woongebied te kunnen creëren. Daarnaast is het ook zeer goed ontsloten voor alternatieve modi: de site ligt vlakbij het station, langs de belangrijke fietsas gevormd door het verwezen kanaal Ieper-Komen en vlakbij het stadscentrum.

Het gebied heeft een grote oppervlakte en kan een zeer divers programma opvangen: wonen, groen (o.a. behoud van de laaggelegen weiden, de Triangel, alsook de huidige zones voor natuurinrichting binnen de kazerne) recreatie, lokale bedrijvigheid, kleinhandel, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen (bv. een nieuwe scholencampus, ruimte voor recreatie voor de Kasteelwijk, etc.). Voor deze site dient bijgevolg een masterplan te worden uitgewerkt, waarbij ook de reconversie van de KMO-zone tussen de Dikkebusseweg en de Hommelhofstraat wordt opgenomen als een fase in de ontwikkeling. Hierbij dient rekening gehouden met volgende elementen:

- De ligging langs het verwezen kanaal Ieper-Komen is cruciaal: deze belangrijke zachte as geeft verbinding met de stationsomgeving, met de site Veurnseweg, met het vestingslandschap, met het buitengebied ten noorden en ten zuiden, etc. en maakt deel uit van de ‘groene ring’ rond de stad (zie verder). De potentiële stedelijke ontwikkelingen in de Spie dienen hier maximaal op aan te takken, zodat het gebruik van zachte modi maximaal wordt gestimuleerd.
- Een verwevingsmodel van voornoemde functies dient voorop te staan. Zo is het creëren van werkgelegenheid (kantoren, lokale bedrijvigheid, atelierwoningen, etc.) in de nabijheid van het station een belangrijke te overwegen kans. Hetzelfde geldt voor stedelijke gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, etc. Gedeeltelijk hergebruik van de gebouwen van de militaire kazerne kan hierbij zeker in overweging worden genomen.
- Er zijn reeds zones aanwezig in de Spie met een hoge biologische kwaliteit: het verwezen kanaal, de laaggelegen weiden en delen van de kazerne krijgen een hoge waardering. Deze zones dienen maximaal gerespecteerd en geïntegreerd in het ontwerp van een masterplan voor de site.

- Ook in dit gebied is de blauwe component belangrijk: de zone maakt historisch nl. deel uit van de voorvestingsmoerassen, die kunstmatig onder water konden worden gezet bij eventuele dreigingen van buitenaf. De Verdronken Weiden ten zuidoosten van de stad vormen hiervan het grootste relict, maar ook in de Spie zijn dergelijke zones nog aanwezig (laaggelegen weiden tussen het verwezen kanaal en de sporenbundel). De historie en de functie binnen de globale waterhuishouding van de stad van het gebied dient een belangrijke kapstok te vormen binnen het masterplan. Respect voor de bestaande landschappelijke structuur en de kleine landschapselementen staat m.a.w. voorop.
- De zone bevindt zich aan de zuidoostzijde op de overgang tussen stad en buitengebied. Het is van belang deze ruimtelijke overgang zorgvuldig vorm te geven, zodat geen bruuske contrasten ontstaan, maar een eerder geleidelijke transitie gebeurt.
- Ten noorden en ten zuiden bevinden zich buslijnen. Deze dienen maximaal bereikbaar gemaakt voor zachte weggebruikers, wat perfect kan via het pad langs het verwezen kanaal.

### **Site Veurnseweg**

Als derde zone voor strategische stedelijke ontwikkeling wordt het binnengebied tussen de Augustijnenstraat, de Adriaansensweg, de Veurnseweg en de Noorderring geselecteerd. Dit vooral in functie van bedrijvigheid (lokaal én regionaal), groen, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen en in beperkte mate in functie van wonen. Een potentieel masterplan dient rekening te houden met volgende elementen:

- De stad heeft een duidelijke visie omtrent zijn economische ontwikkeling. Nieuwe bedrijvigheid – zeker op het regionale schaalniveau – dient zoveel mogelijk te worden gekoppeld aan de Noorderring (en in een breder perspectief bijgevolg op de as Kortrijk-Ieper-Poperinge-Frankrijk). Het betreft immers de best ontsloten as van de Westhoek en het resulteert in een clustering van de economische activiteiten. Dit heeft belangrijke voordelen: de regio kan beter aansluiting zoeken bij de metropolitane ontwikkelingen van Rijsel en Duinkerke en de landschappelijke eigenheid en identiteit worden gerespecteerd (want ontwikkelingen gebeuren binnen de ring, in aansluiting op het stedelijk gebied).

De stad suggereert aan de hogere overheid om binnen dit gebied voldoende ruimte te reserveren voor bedrijvigheid om te kunnen inspelen op toekomstige noden, na berekening van de behoefte.

- Uit de behoeftenanalyse van het bestaande openbaar groen binnen het stedelijk gebied kon worden geconcludeerd dat er in theorie kwantitatief meer dan voldoende openbaar groen aanwezig is, dat bovendien voor nagenoeg elke Ieperling binnen acceptabele afstand gelegen is. Echter, gegeven de inplanting van alle grootschalige groene ruimtes aan de zuidoostzijde van de stad, kan ook gesteld worden dat het noordwestelijk kwadrant van de stad, de Rederijkerswijk, extra openbaar groen kan gebruiken. Binnen een integraal stadsontwikkelingsproject kan deze behoefte worden ingevuld. Hierbij kan ineens ook ruimte voor water worden voorzien, in relatie tot de Augustinusbeek. Bovendien zijn de biologische waarden in het gebied niet hoog, waardoor ook op dit vlak een meerwaarde kan worden gecreëerd. Bestaande kleine landschapselementen dienen gerespecteerd en geïntegreerd.

- Uit diezelfde analyse van het openbaar groen werd eveneens duidelijk dat alle grootschalige groene ruimtes zich aan de oostzijde van de stad bevinden. Wetende dat de stedelijke sportsite ruimtelijk zijn limieten heeft bereikt en er geen vrijliggende gronden zijn in de onmiddellijke omgeving, vormt de site Veurnseweg de ideale inplantingsplaats voor een kleinere 'satelliet' voor sport en recreatie, die tegelijk ook invulling kan geven aan de groene noden van het stadsdeel.

De stad suggereert aan de hogere overheid om binnen dit gebied het onderzoek naar de behoefte aan bijkomende sport- en recreatievoorzieningen mee te nemen in de eventuele wijziging van afbakening van het stedelijk gebied.

- Het bovenstaande wordt nog versterkt door de aanwezigheid van de school langs de Augustijnenstraat. De leerlingen kunnen gebruik maken van dergelijke sportinfrastructuur en hun huidige sportterreinen in reserve houden als gronden voor een eventuele toekomstige uitbreiding.
- Bovendien wordt t.h.v. de school op bepaalde momenten een parkeerproblematiek gesignaleerd, waardoor de leefbaarheid van de Augustijnenstraat soms in het gedrang komt. Ook dit probleem kan opgelost worden door strategische ontwikkeling van de gronden ten noorden van de school. Bovendien kan door de realisatie van het project de gehele ontsluiting van de Rederijkerswijk worden geoptimaliseerd, wat de bewoners van de Augustijnenstraat ten goede zal komen.
- De site takt, net zoals het bedrijventerrein Reigersburg, aan op de Vrijbosroute/het Scholierenpad, die een snelle zachte verbinding zal vormen met zowel de dichtbij gelegen stationsomgeving als het buitengebied ten noorden van de stad. Bovendien geeft dit traject ook rechtstreeks connectie met het verwezen kanaal Ieper-Komen en het Bijlanderpad. Op die manier worden diverse bestaande en toekomstige woonomgevingen, binnen en buiten de stad, op een alternatieve en snelle manier geconnecteerd met het 'werkweefsel' en andere functies. Voor het VTI dient een alternatieve fietsontsluiting aan de noordoostzijde richting Vrijbosroute te worden geïntegreerd.
- Onmiddellijk ten oosten en ten zuiden bevinden zich buslijnen. Deze dienen maximaal bereikbaar te zijn voor zachte weggebruikers vanuit de site.
- Binnen de site Veurnseweg is het voormalig carrosseriebedrijf Van Isacker gesitueerd. De oude gebouwen zijn momenteel verhuurd.

De stad suggereert aan de hogere overheid deze zone te revitaliseren en uit te breiden in functie van een lokaal bedrijventerrein in verweving met de beoogde veelheid aan functies in de directe omgeving.

- De aanwezigheid van de bestaande VTI-school en lokale/regionale bedrijvigheid op de site kan tot interessante synergieën leiden. Om deze reden dient zeker voldoende ruimte te worden voorzien voor eventuele uitbreidingen van de bestaande campus, maar evengoed voor een eventuele nieuwe campus, ter herlokalisatie van scholen in de binnenstad, die er vaak ruimtelijk erg krap zijn gehuisvest. De site leent zich er zondermeer sterk toe (o.a. vanuit de goede bereikbaarheid voor de zachte weggebruiker). Synergieën zijn ook mogelijk op het niveau van energievoorziening: als bedrijven met warmteoverschotten zich mochten vestigen op de site Veurnseweg (of de site Reigersburg), dan liggen hier zeker potenties voor een kleinschalig warmtenet.

Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat de site Veurnseweg een zeer goede locatiekeuze is voor een multifunctioneel stadsontwikkelingsproject. De opmaak van een masterplan zal verdere inzichten opleveren in de verweving van wonen (in beperkte mate), werken, onderwijs en recreëren en de manier waarop dit alles ruimtelijk zijn plaats kan vinden. Binnen deze puzzel kan een oplossing worden gezocht voor de noordwestelijke ontsluiting van de stad en kan de verkeersleefbaarheid van de Augustijnenstraat worden opgekrikt. Hierbij is het mogelijk dat de Adriaansensweg (gedeeltelijk) een upgrade dient te krijgen. Het gebied wordt door de stad vooral beschouwd als een reservatiezone, waarbij de komende decennia delen kunnen worden aangesneden wanneer de behoefte zich voordoet.

Suggestie aan de hogere overheid: de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper dient aangepast in functie van de ruimtelijke noden. Het agrarisch gebied in deze zone is herbevestigd. De oefening binnen het beleidskader RO2010/01 (o.a. mogelijkheden tot compensatie) dient gevoerd op het niveau van het stedelijk gebied en haar behoeften. Het kan niet de bedoeling zijn om de woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied te schrappen i.f.v. deze ontwikkeling, temeer omdat wonen slechts in beperkte mate deel zal uitmaken van het programma. Bovendien is er überhaupt onvoldoende WUG nog beschikbaar in het buitengebied om deze compensatie te kunnen realiseren.

### **Reigersburg-zuid**

Binnen het PRUP voor het regionaal bedrijventerrein Reigersburg is ten zuiden van het bedrijventerrein een stedelijk open ruimtegebied voorzien. Deze zone wordt echter door de stad beschouwd als een gebied waar woonontwikkeling mogelijk moet zijn. Ze ligt ingesloten tussen de woongebieden langs de Veurnseweg en de Diksmuidseweg en bevindt zich op vandaag reeds binnen stedelijk gebied. Het betreft m.a.w. eerder een inbreidingsgericht project dan een uitbreiding. Bij de opmaak van een eventueel masterplan dient rekening gehouden met volgende elementen:

- Er zijn buslijnen aanwezig ten oosten en ten zuiden. Deze dienen maximaal bereikbaar te zijn voor zachte weggebruikers. Ook dient gefocust op optimale verbindingen naar o.a. de vlakbijgelegen Vrijbosroute, het kanaal Ieper-Ijzer en het verwezen kanaal Ieper-Komen. Deze assen hebben immers telkens een belangrijke functie in het globale zachte netwerk van de stad.
- Er wordt ingezet op een beperkte vorm van verticale verdichting, rekening houdend met de bestaande bebouwde randen. Gegeven het mogelijk overstromingsgevoelig karakter en de reeds hoge biologische waarden, dient in dit gebied immers steeds een voldoende grote oppervlakte (openbaar) blauwgroene ruimte te worden gevrijwaard, zodat de open ruimte in deze omgeving niet volledig verloren gaat (zie verder: groenlobbenvisie). De groene ruimte kan, in aansluiting op de Augustinusbeek, bovendien een meervoudig gebruik in functie van waterhuishouding opnemen. De bestaande landschappelijke structuur dient m.a.w. gerespecteerd, kleine landschapselementen worden zoveel mogelijk behouden.
- De relictten van het vestingslandschap (uterste veste) dienen gevrijwaard en geïntegreerd in het ontwerp van het masterplan.

Gegeven het feit dat deze zoekzone in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is gesitueerd, dient het bovenvermelde als een suggestie naar de hogere overheid beschouwd.

### **Site Pannenhuisstraat**

Een vijfde site voor strategische ontwikkeling situeert zich t.h.v. de Pannenhuisstraat. Dit vooral vanuit het perspectief woonuitbreiding. Het betreft op vandaag een residentiële, groene omgeving, met het speelbos als belangrijke groenpool. Bovendien zal in de toekomst worden gestreefd naar een sterk verbeterde connectie voor zachte weggebruikers door de realisatie van een ongelijkgrondse kruising met de sporenbundel (die reeds in grote mate is opgeheven), richting Triangel en vestingslandschap. De verbinding voor fietsers en voetgangers met de binnenstad, maar evengoed de stedelijke sportsite en andere voorzieningen, wordt op die manier sterk verkort. De aansnijding in functie van wonen dient beperkt te blijven en in verweving te gebeuren met zachte recreatie. Hierbij kan een grondgebonden sportinfrastructuur op schaal van de woonomgeving worden overwogen. Het nog authentieke karakter van de kleinschalige landinrichting met aanwezige KLE-relicten (knotbomen, hagen, houtkanten, bermen, etc.) verdient hierbij voldoende aandacht.

Suggestie aan de hogere overheid: de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper dient aangepast in functie van de ruimtelijke noden, in het geval deze zone zou worden aangesneden.

### **Reconversieproject site Oostkaai**

Een site die in aanmerking komt voor reconversie is die van Cibus nv, t.h.v. de kop van het Ieperleekanaal. Omwille van bedrijfseconomische redenen zal dit bedrijf zijn milieuvergunning, die afloopt eind 2022, niet meer hernieuwen. De site heeft een oppervlakte van dik 2ha en biedt potenties om het waterfront langs de kop van het kanaal verder vorm te geven. Dit dient in het ruimer perspectief geplaatst van de omgeving van de Oostkaai.

De site heeft een aantal belangrijke kwaliteiten:

- Het betreft een sterk inbreidingsgericht verhaal: de site is momenteel in gebruik door economische functies, die er niet langer op de juiste plek zitten. Ze maakt dus reeds deel uit van het stedelijk weefsel.
- De site is gelinkt aan de kop van het kanaal. Dit biedt potenties naar een kwaliteitsvolle stedelijke waterfrontontwikkeling, die bovendien evenwicht kan bieden aan de bebouwing die reeds is gerealiseerd aan de overzijde van het kanaal.
- De site bevindt zich op een boogscheut van een ander recent reconversieproject, nl. de noordelijke stadspoort, met de bibliotheek, woongelegenheden, aantrekkelijk openbaar domein, etc. Hier was voorheen Picanol gevestigd. Er kunnen m.a.w. interessante links worden gelegd.
- Aansluitend hierop ontstaan er ook mogelijk potenties voor het binnengebied van de Paddevijverstraat – Brugseweg – Oostkaai. Met de herontwikkeling van de Cibus-site kan dit binnengebied immers worden opengebrouwen en verder verdicht.
- De site bevindt zich op een scharnierpositie tussen het woon- en het werkwefsel van de stad. Dit biedt een grote nabijheid voor bewoners: korte afstanden tussen functies, grote mogelijkheden voor zachte modi, etc. Dit niet enkel doorheen, maar ook rond de stad: de fietsverbindingen van het noordelijk vestingslandschap en het verwezen kanaal Ieper-Komen bevinden zich vlakbij.

- Diverse busverbindingen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving, langs de Oostkaai, de Diksmuidseweg, de Polenlaan, de Brugseweg, etc.
- Het gebied is voor gemotoriseerd verkeer eenvoudig ontsluitbaar richting de Noorderring en kan bijkomende intensiteiten zonder problemen aan.

### ***Kleinschalige inbreidingszones***

Inbreiding binnen het bestaand woongebied wordt zondermeer gestimuleerd (zie doelstelling zuinig ruimtegebruik en verhogen van het ruimtelijk rendement), in zoverre dit op een kwalitatieve manier gebeurt en niet leidt tot een algehele verstening van het weefsel. Ruimtelijke kwaliteit en goede ruimtelijke ordening zijn m.a.w. van primordiaal belang. Anderzijds kan het ook lonen om te evalueren of gebieden die bestemd zijn als parkgebied (zowel publieke als private eigendom), in beperkte mate in aanmerking kunnen komen voor woonontwikkeling. Dit voor zover er voldoende groene ruimte behouden blijft en deze – vooral – openbaar toegankelijk kan worden gemaakt. Een openbaar toegankelijke groene woonontwikkeling, met hoge ruimtelijke kwaliteit, draagt immers meer bij tot de leefbaarheid dan een privaat en ontoegankelijk parkgebied. Op die manier wordt meervoudig ruimtegebruik en efficiëntie gestimuleerd. De stad zal in deze gevallen, afwegen of ontwikkeling opportuun is, afhankelijk van diverse criteria: het parkgebied moet mogelijkheden bieden om ingeschakeld te worden in de zachte netwerken van de directe omgeving en dient verder te beantwoorden aan alle aspecten van kwalitatieve ruimtelijke ordening: het kan niet gesitueerd zijn in overstromingsgevoelige gebieden, niet beschermd zijn, etc. De stad zal steeds een planinitiatief moeten ondernemen in functie van de herbestemming en zal in die zin ook sturen op een kwalitatieve ontwikkeling met een beperkt aantal wooneenheden en met respect voor de context.

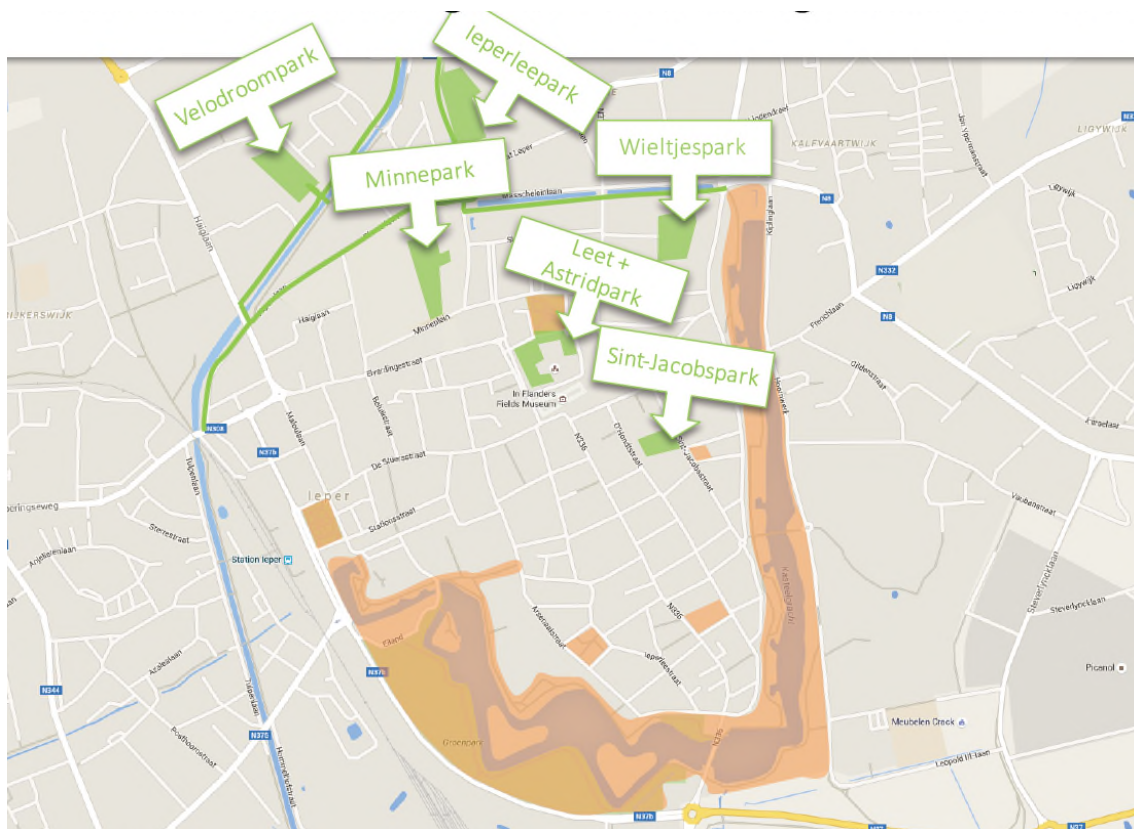
#### ***5.2.1.2. Openbare groene ruimte in de binnenstad intra muros***

Uit een analyse van het beschikbaar openbaar groen blijkt dat er in de binnenstad geen overschot aan groene ruimte is. De binnenstad kent een dichtheid van  $\pm 50$  inwoners per ha (ongeveer gelijk aan de minimale dichtheid van stedelijke gebieden volgens het RSV) en heeft een sterk versteend karakter. Dit wordt gecompenseerd door de nabije aanwezigheid van het vestingslandschap, dat kwantitatief tegemoet komt aan de groene noden. Sowieso is het, gelet op de hoge bouwdichtheid, moeilijk haalbaar om substantiële oppervlaktes openbaar groen te creëren in de binnenstad. Eerder werd reeds gewezen op de mogelijkheden van verticale verdichting en de hieraan gekoppelde te realiseren openbare (groene) ruimte.

Als men het groen niet naar de bewoner kan brengen, dan moet de bewoner dichter naar het groen worden gebracht. Dit moet gebeuren door enerzijds de parken en groene ruimtes elk hun eigen identiteit te geven en anderzijds door het netwerk als groene drager te versterken. Op die manier wenst het bestuur een groen lint door de binnenstad te creëren. De groene ruimtes die hierin vervat zitten, zijn het Collaertplein, het Astridpark en de groenzone (= gewezen kerkhof) rondom de Sint-Maartenskerk, het openluchtzwembad, de Meersen en uiteraard het vestingslandschap. Hier kan ook het complex van het Minneplein, met de groene sportvelden en vooral de vrij grote (1 ha) groenzone op de campus van het Gemeenschapsonderwijs (natuurtuin) een verbindende rol spelen. (zie "Minneplein").



De resterende open, groene ruimte langs de nog open, noordelijke bedding van de Ieperlee tussen de Weverijstraat en het Kanaal Ieper-Komen, en tussen dit kanaal en het Kanaal Ieper-IJzer (op het kaartje als “Ieperleepark” genoemd), kan een aantrekkelijke groene verbindingszone worden tussen de nieuwe woonontwikkelingen in het noorden en de blauwgroene as van het kanaal zelf”.



***Figuur: Te behouden/verder te ontwikkelen groene ruimten in de binnenstad***

Het deel van de vesten tussen de Oudstrijderslaan en de Majoorgracht zal ‘actiever’ worden ingericht. Daarnaast is er de groene ruimte binnen het complex Huize Wieltjesgracht, die een mooie groene verbinding vormt vanuit het vestinggebied naar het stadscentrum (Wieltjespark). Voorts dient in uitvoering van deze visie ook te worden gekeken naar de groene ruimten in de binnenstad die potentieel publiek toegankelijk kunnen zijn (ongeacht de huidige eigendomstitel) en die zeker gedeeltelijk behouden dienen te blijven bij eventuele ontwikkeling/inbreiding. Functies die voor dit groen van groot belang zijn: woonkwaliteit, spelen, zachte recreatie, - biodiversiteit en groenverbindingen.

Teneinde het netwerk te versterken is het alvast zaak om prioritair een aantal hoofdassen voor de zachte weggebruiker te definiëren, die op termijn eventueel kunnen worden heringericht in die zin.

Het tracé van de Ieperlee vormt vervolgens een interessant gegeven als noord-zuidas. Dit tracé verbindt immers enkele bestaande groene ruimtes met elkaar: het vestingslandschap, het Zaalhof, het Astridpark en uiteindelijk ook de omgeving van het kanaal liggen er allen langs. De Leet dient hierin te worden beschouwd als een strategische publieke ruimte, die een belangrijke

rol als groene stapsteen kan spelen. De herinrichting van dit plein als 'groen hart van de stad' zit in een opstartfase.



***Figuur: Ieperlee als zachte as, met fijnmazig weefsel van steegjes***

Anderzijds moet ook worden gefocust op het fijnmazig netwerk. De geplande ontwikkeling en herinrichting van het vestingslandschap binnen de uitgebreide zone van het gewezen Groenpark-Vredespark, de tuinpercelen en de Majoorgracht, moet dit netwerk substantieel versterken. Een andere oplossing kan gevonden worden in de vele brandstegen die Ieper rijk is. Een grondige inventarisatie van dit netwerk, gecombineerd met het zichtbaar maken op het terrein ervan, kan leiden tot een erg interessant gegeven in de stad.

Wat het vestingslandschap betreft, behoudt de fietser zijn plaats op de buitenvesting, de wandelaar op de binnenvesting.

Inbreidingsprojecten in de binnenstad moeten mogelijk blijven, maar dienen rekening te houden met de wens om maximaal de bestaande groene ruimte te behouden en bij voorkeur het netwerk te versterken door nieuwe, openbaar toegankelijke, groene ruimtes eraan te koppelen.

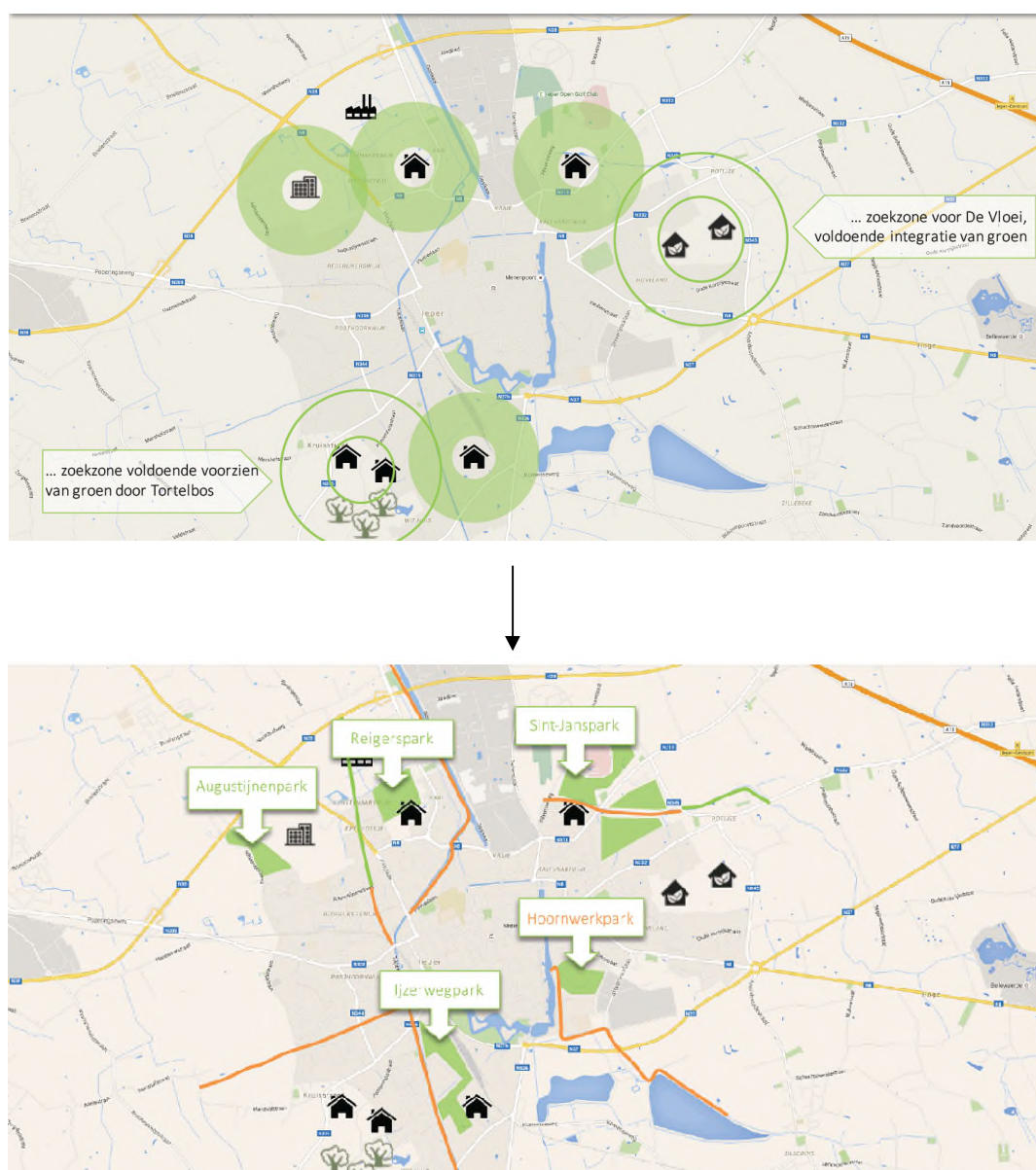
### **5.2.1.3. Versterking van het (blauw)groene netwerk op het niveau van het kleinstedelijk gebied**

De open groengebieden en landschappen vormen een groen raamwerk dat mee het karakter, de kwaliteit en de eigenheid van de stad en de dorpen bepaalt: 'Groen' is dan ook te begrijpen als een geïntegreerd concept waarbij natuur, ruimte, water, kansen voor zachte recreatie, ..., een complex geheel vormen. De kwaliteit hiervan is van essentieel belang voor enerzijds de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners, anderzijds: de aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen. Deze groenstructuren staan in nauwe - vaak kritische - relatie tot andere hardere sectorale belangen, zoals mobiliteit, huisvesting en bedrijvigheid. Hierdoor dringt zich een genuanceerde afweging van waarden en belangen op bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Het koppelen van nieuwe ontwikkelingen aan de structuurbepalende blauwgroene assen, het creëren van nieuwe zachte verbindingen en het voorzien van voldoende openbaar groen binnen nieuwe ontwikkelingen resulteert in een substantiële versterking van het groene netwerk in en rond de stad. Dit heeft een substantiële impact op de leefbaarheid in de stad: er wordt ademruimte gecreëerd in het weefsel, verkeersveilige verbindingen zijn gegarandeerd, het concept van de open ringstructuur rond de stad blijft gehandhaafd en wordt als het ware de stad ingetrokken. Dit blijkt uit de groene ruimtes op diverse schaalniveaus die rondom de stad worden gevrijwaard. Daarnaast dienen de diverse zoekzones voor stedelijke ontwikkeling te worden aangegrepen om nieuwe groene lobben te integreren in het weefsel. De bereikbaarheid en de aantrekkingskracht van deze grote groen- en parkgebieden vanuit de woonwijken dient actiever ontwikkeld te worden, zodat deze gebieden volop hun maatschappelijke meerwaarde en betekenis kunnen vervullen.

- De groene ruimte langs het kanaal en de vaart Ieper-Komen worden versterkt als structuurbepalende assen;
- Binnen het stadsontwikkelingsproject op de site Veurnseweg blijft een substantiële groene ruimte gevrijwaard in functie van sport en zachte recreatie;
- De wijken in de omgeving van de Capucienenstraat zijn doorweven met kleinschalige groene ruimtes. Voorts wordt de Omloopstraat als harde grens voor het stedelijk gebied beschouwd en is een snelle zachte verbinding naar de open ruimte aanwezig langs de Dikkebusbeek;
- De laaggelegen weiden in de omgeving van de Hommelhofstraat blijven gevrijwaard van bebouwing en moeten in de toekomst een link vormen met het vestingslandschap (= herstel van de historische situatie). Hier wordt gestreefd naar een ongelijkgrondse kruising met het spoor. Deze lage weiden kunnen perfect worden opgewaardeerd tot een publiek, waterrijk natuurpark met waterbergende functie en recreatieve structuren. Daarnaast dienen ook de gebieden die een herinrichting kregen i.f.v. natuurontwikkeling in de kazerneszone behouden te blijven;
- Het speelbos blijft uiteraard behouden als groene long. De omgeving van de Pannehuisstraat kan, in combinatie met een beperkte ontwikkeling i.f.v. wonen, dit zacht recreatief aanbod verder aanvullen.
- De Verdrongen Weide en Zillebekevijver blijven uiteraard gevrijwaard en vormen een zeer belangrijke blauwgroene ruimte op het hogere schaalniveau voor de stad. Naar analogie met de intensief gebruikte fietstunnel tegenover het Drinkwaterproductiecentrum kan werk worden gemaakt van een veilige overstek vanuit de wandel- en fietspaden doorheen de voorvestingen richting de Verdrongen Weide/Zillebekevijver;

- In en rond de Vloei is een netwerk van kleinschalige groene ruimtes aanwezig. Dit principe dient doorgetrokken in de verdere oostelijke ontwikkeling van dit woonproject;
- De open ruimte rondom de Bellewaerdebeek in het binnengebied langs de Potyze blijft gevrijwaard van bebouwing en wordt ingeschakeld om een zachte verbinding te creëren tussen het pad langs de beek en de Vloei en omgeving. In dit kader wordt de volledige open ruimtekamer, gevormd door de Brugseweg-Potyzestraat-Zonnebeekseweg-Jan Ypermanstraat, herbekeken in functie van behoud als landbouwgebied, maar met een duidelijke natuur- en erfgoedcomponent. Hier is immers ook nog een stuk van het vestingslandschap intact gebleven (uterste veste) in de directe omgeving van de Schaartjesbeek.
- De open ruimte rondom het Jan Ypermanziekenhuis wordt behouden als uitbreidingsruimte op termijn voor laatstgenoemde. Een deel wordt ingeschakeld in functie van volkstuinen. De denkoefening dient gemaakt of de onbebouwde ruimte gekoppeld aan de Bellewaerdebeek geen parkachtige inrichting kan krijgen, zonder daarom de ontwikkelingsmogelijkheden van het ziekenhuis te hypothekeren. Hierbij kan voor uitbreidingen van het ziekenhuis verdere verticalisering zeker overwogen worden. Ernaast blijft het golfterrein uiteraard behouden als groene ruimte in het weefsel.
- Ten zuiden van het toekomstig bedrijventerrein Reigersburg zal binnen een eventuele woonontwikkeling (suggestie aan de hogere overheid) op de lange termijn steeds een deel van het gebied gevrijwaard blijven (eveneens onderdeel van het vestingslandschap), waarmee de ring van groene ruimtes rondom de stad wordt vervolledigd.



**Figuur: Van zoekzones voor stedelijke ontwikkeling naar stadsmodel met groene lobben**

Dit principe kan op termijn leiden tot de realisatie van vier nieuwe geïntegreerde stadsparken binnen een stadsmodel van concentrisch gespreide groene lobben. Deze groene ruimtes hoeven niet steeds een (zacht) recreatieve functie te hebben. Afhankelijk van de plaats, inrichting en het beheer van stedelijk groen kunnen grote voordelen verwacht worden inzake hogere vastgoedwaarden, waterbeheersing, gezondheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie in het algemeen. Daarnaast zijn voordelen te verwachten inzake luchtkwaliteit, geluidsdemping, sociale cohesie, de productie van biomassa en klimaat. Dit laatste gaat zowel over het beperken van de opwarming als het ons aanpassen aan de gevolgen van de opwarming. Klimaatadaptatie en ruimtelijke veerkracht staan hier voorop. De volgende functies worden als prioritair

beschouwd voor dit stedelijk groen: woonkwaliteit, volkstuinten, biodiversiteit, zachte recreatie en waterberging en infiltratie.

## 5.2.2. De kernen in het buitengebied

### 5.2.2.1. Vlamertinge – Brandhoek (kaart 4 en 5)

In het te voeren beleid binnen de kernenhierarchie wordt Vlamertinge gezien als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen en werken toe.

Daarom wordt naar de gewenste ruimtelijke structuur de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

In Vlamertinge werd het RUP Vlamertinge – Hoge Akker II opgesteld voor de uitbreiding van de reeds bestaande lokale bedrijventone. Binnen het RUP wordt een onderscheid gemaakt tussen een uitbreidingszone die onmiddellijk kan worden aangesneden en een uitbreidingszone die wordt gekoppeld aan een aan te tonen behoefte. Hiermee wordt de spie tussen de Noorderring en de spoorweg, in het westen aansluitend op de bestaande bedrijventone, volledig ingevuld. Deze doelstelling wordt nog steeds nagestreefd. Eens dit is gebeurd, blijft er nog weinig ruimte over om de specialisatie naar werken toe verder invulling te geven voor Vlamertinge. Er is nog de spie tussen de Noorderring en de spoorweg ten westen van de Bellestraat, maar gelet op het effectief overstromingsgevoelig karakter van deze zone in aansluiting op de Kommelbeek, is het niet aangewezen om hier bijkomende bebouwing te voorzien. Hier kan bijvoorbeeld ook worden ingezet op natuurbeheer en het ontsluiten van open groene ruimte voor de Vlamertingenaar, om de leefbaarheid van het dorp op te krikken. Een westelijke uitbreiding van het bedrijventone wordt dus niet weerhouden.

Wat betreft de versterking en de ontwikkeling van de woon- en leefomgeving kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden.

- In Vlamertinge worden zoekzones voor wonen voorzien aan de oostelijke rand van het dorp, aansluitend op de verkaveling du Parc, die momenteel in realisatie is. Op die manier wordt de potentie gecreëerd om de oostrand van het dorp op een kwalitatieve manier af te werken en zodoende een ‘groene ring’ rond het dorp te creëren, die bijzonder interessante mogelijkheden biedt voor de zachte weggebruiker. De groene ring kan toegankelijk worden gemaakt via de verkaveling Du Parc, zowat het dichtste punt van het dorp bij het stedelijk gebied. Vanuit de groene ring kan een fietser of voetganger vervolgens o.a. via de groene ruimte rondom de Vuilebeek zich doorheen de woonwijken begeven en eventueel zelfs zo de dorpskern bereiken via de vallei van de Kommelbeek. Dit betekent een substantiële verkorting van het op dat moment ook zeer veilige traject voor de fietser, wat het gebruik van deze alternatieve modus zal stimuleren. Voor gemotoriseerd verkeer zal het nieuwe woongebied waarschijnlijk het best ontsloten worden via de Pottestraat naar de Brielenstraat. In een volgende fase kan de oostrand verder worden afgewerkt met een bijkomend woongebied ten noorden van de Brielenstraat, aansluitend op de Streuvelswijk.
- De denkpiste wordt overwogen om een pad aan te leggen ten westen van de Vlamertingestraat, die connectie kan geven met de Kommelbeek en het bufferbekken, de begraafplaats, het kasteelpark en de sportterreinen. Zo wordt de ‘groene ring’ vervolledigd.
- De Poperingseweg heeft haar functie als verbindingsweg in de Brandhoek verloren. Haar functie als woon- en leefstraat dient hersteld te worden door een adequate herinrichting.

De beekvalleien Kemmelbeek en Vuile Beek doorsnijden de dorpskern van Vlamertinge. Ten noorden van de Poperingseweg zijn ze dragers van natuurwaarden en hebben een maatschappelijke functie als openbaar groen en/of verbindingsas van zacht verkeer. Deze waarden zullen worden geoptimaliseerd (zie supra). De landschappelijke en ecologische waarde van het kasteelpark wordt er gehandhaafd. De mogelijkheid om een volwaardig droog wachtbekken van 6 à 7 ha in te richten ten zuiden van Vlamertinge als remedie tegen mogelijke overstromingen van de dorpskom (cf. overstroming dorpskom 2005) moet ernstig onderzocht worden. Dergelijk midschalig bekken kan in de toekomst wateroverlast helpen vermijden die (mede) wordt veroorzaakt door het overlopen van de kunstmatige loop van de Dikkebusvijver via de vallei van de Vuilebeek naar de Grote Kemmelbeek.

Brandhoek is niet geselecteerd als kern. Volgens het RUP Brandhoek zijn er echter nog mogelijkheden binnen het bestaand juridisch aanbod. Vrij recent werd een verkaveling ontwikkeld t.h.v. de Kleine Branderstraat waar een 17-tal kavels gerealiseerd zijn. Aan de overzijde van de Kleine Branderstraat ligt nog een projectsite met een gelijkaardige omvang. Verder zijn er nog puntsgewijs verdichtingsmogelijkheden binnen het bestaande woongebied (onbebouwde kavels, grote tuinen,...). Het is dus zaak verdichtingsgericht en kernversterkend te werken in Brandhoek.



### 5.2.2.2. Elverdinge (kaart 6)

In het te voeren beleid binnen de kernenhierarchie wordt Elverdinge gezien als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe.

Daarom wordt naar de gewenste ruimtelijke structuur toe de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones.

\* Wat betreft de versterking en de ontwikkeling van de woonomgeving kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden:

- De doortocht van de N8 doorheen de dorpskern dient heringericht te worden zodat de (verkeers)leefbaarheid en de verkeersveiligheid verbeterd worden. Daartoe zal met de wegbeheerder worden overlegd.
  - In Elverdinge liggen inbreidingsmogelijkheden door een beperkte aansnijding van de aanwezige (private) parkgebieden: zowel het parkgebied t.h.v. de Bourgondiëstraat ('projectzone hoeve' in het RUP Elverdinge Herneming) als het parkgebied t.h.v. de Sint-Livinusstraat komen hiervoor in aanmerking. Dit voor zover er voldoende groene ruimte behouden blijft en deze – vooral – openbaar toegankelijk kan worden gemaakt. Een openbaar toegankelijke groene woonontwikkeling, met hoge ruimtelijke kwaliteit, draagt immers meer bij tot de leefbaarheid dan een privaat en ontoegankelijk parkgebied. Op die manier wordt meervoudig ruimtegebruik en efficiëntie gestimuleerd. De stad zal in deze gevallen, afwegen of ontwikkeling opportuun is, afhankelijk van diverse criteria: het parkgebied moet mogelijkheden bieden om ingeschakeld te worden in de zachte netwerken van de directe omgeving en dient verder te beantwoorden aan alle aspecten van kwalitatieve ruimtelijke ordening: het kan niet gesitueerd zijn in effectief overstromingsgevoelige gebieden, niet beschermd zijn, etc. Bovendien hebben deze zones de potentie om een kwalitatieve 'poort' tot het dorp te vormen. Het bestaande cultuurhistorisch karakter dient hierbij gerespecteerd.
  - Voorts zijn nog twee inbreidingsgerichte zoekzones gedefinieerd, niet gelegen in parkgebied. Er is enerzijds een optie om het niet ingevulde deel van de ambachtelijke bedrijvzone te herbestemmen tot woongebied. Anderzijds kan gekozen worden om het bedrijf Stragier een reconversie te geven en zo de noordrand van het dorp af te werken. Het toekomstig woonproject kan in beide gevallen aangewend worden om de groenstructuur te verbeteren. Indien de zoekzone binnen de huidige ambachtelijke zone wordt ontwikkeld, kan een groenstructuur worden voorzien die de nogal grote maas tussen de Veurnseweg en de Boezingestraat sterk verkleint. Indien de voorkeur uitgaat naar de reconversie van het bedrijf Stragier, kan gefocust worden op een kwalitatieve randafwerking aan de noordzijde van het dorp. Wat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer betreft, krijgt de reconversie van de huidige ambachtelijke zone een lichte voorkeur. De site is immers gelegen langs de N8, die Elverdinge en Brielen verbindt met het stedelijk gebied Ieper. De gronden van het bedrijf Stragier zijn suboptimaal gelegen, daar het verkeer steeds door de dorpskern moet om het stedelijk gebied te bereiken, tenzij men omrijdt via Boezinge (waar het evenwel ook door de dorpskern heen moet).
- \* De beekvallei van de Kemmelbeek loopt dwars door de dorpskern van Elverdinge. T.h.v. het smalle bebouwingslint aan de Veurnseweg is de beek relatief diep ingesneden en biedt ze

weinig mogelijkheden om extra natuurwaarden te ontwikkelen. Stroomopwaarts is de beekvallei met de begeleidende beekvegetatie geïntegreerd in het vrij grote, waardevolle kasteelpark. Het park is aangelegd in Engelse stijl, het bevat heel wat merkwaardige bomen. De park/bosrand heeft duidelijke ecologische potenties. Het spreekt voor zich dat het volledige parkgebied (35 ha) rond het 19<sup>de</sup> eeuwse kasteel met de imposante toegangsdreef (Sint-Livinusstraat) en de oude molen gevrijwaard moeten blijven van bebouwing. Gezien de landschappelijke en cultuurhistorische intrinsieke waarden van dit dorpslandschap, kan overwogen worden om een bescherming ervan uit te vaardigen (ev. als uitbreiding van het beschermingsstatuut als monument van de St.Petrus en Pauluskerk en de molen in de Vlamertingsestraat). Ook het 18<sup>de</sup> eeuwse heropgebouwde kasteel met een meer gaaf renaissance-karakter naar Franse smaak nabij de kerk –en de kapel verdienen een beschermingsstatuut.

Stroomafwaarts Elverdinge wordt de beekvallei van de Kemmelbeek gekenmerkt door een grote openheid. Het spreekt voor zich dat deze brede beekvallei als landschappelijk waardevol gebied in stand moet worden gehouden, o.a. door het handhaven van de huidige bestemmingen en de perimeters van de kernbebouwing van Elverdinge. Het (her)aanplanten van beekbegeleidende vegetaties wordt a.h.v. de voorgestelde instrumenten verder gestimuleerd. Een deel van de Galgebossen –recent verworven door het Vlaams gewest– wordt ingericht als speelbos, o.a. ten bate van de Elverdingse (georganiseerde) jeugd.

Het reeds vroeg (1993) ontwikkelde en ingerichte aanbod van trage wegen met mooie ingrediënten (bijv. Hospitaalhoeve, Warandebos, zichten op kasteelpark) is eerder grootmazig en kan tussen het Kasteelpark en de Hospitaalstraat, op relatief korte afstand van het dorp, verder versterkt worden met nog aanwezige, landschappelijk aantrekkelijke trage wegen (sentiers/chemins).

### 5.2.2.3. Boezinge (kaart 7)

In het te voeren beleid binnen de kernenhiërarchie wordt Boezinge gezien als een hoofddorp. Naar de gewenste ruimtelijke structuur toe wordt de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving, de ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones indien de berekende behoefte dit aantoont, en anderzijds naar de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein.

- \* Wat betreft het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden de volgende aandachtspunten als gewenst gezien.
  - In Boezinge worden diverse kleine en grotere zoekzones gesuggereerd voor het inplanten van bijkomende wooneenheden volgens de netto-woonprogrammatie (zie kaart). Steeds zijn er potenties voor meerwaardecreatie voor het bestaande weefsel. De zoekzone voor wooninbreiding tussen de Randweg en de Diksmuidseweg takt rechtstreeks aan op de Vrijbosroute, die op korte termijn zal worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een snelle en veilige verbinding richting het stedelijk gebied. De zoekzone ten noorden van de sportterreinen tussen de Randweg en de Diksmuidseweg betreft een locatie met kernversterkende potenties, die slechts een beperkte impact heeft op de open ruimte.
  - Boezinge heeft door zijn langgerekte vorm minder potenties om een sterk groennetwerk op het niveau van het dorp te realiseren. De aanwezigheid van enkele belangrijke lineaire structuren biedt wel des te meer de potentie om Boezinge sterker in te schakelen op het hogere netwerk op macroniveau. In die zin kan zowel de doorwaadbaarheid naar enerzijds het kanaal en anderzijds de Vrijbosroute worden verbeterd.
  - De specifieke morfologie van Boezinge leidt ertoe dat er niet echt voorkeuren zijn vanuit ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Elke zoekzone moet sowieso worden ontsloten naar de N369a, om vervolgens aan te takken op de N369 richting het stedelijk gebied. Nieuwe aantakkingen van projectsites, rechtstreeks op de N369, zijn immers niet denkbaar.
  - Uiteraard moet worden gefocust op het voorzien van bruikbaar openbaar groen in nieuwe projecten, maar de klemtoon ligt bij het connecteren van Boezinge met de stad op een duurzame manier. Immers, langs de Vrijbosroute ligt ook de zone voor strategische stadsontwikkeling langs de Veurnseweg.
  - Boezinge beschikt met het historische kasteelpark Thibault de Boesinghe (met het – verwaarloosde - heropgebouwde kasteel) over een bijzonder, maar ongebruikt, potentieel. De ontwikkeling van dit park als een natuurrijk, recreatief en cultuurhistorisch geënt, semi-publiek wandelpark met zacht-recreatieve inrichting zal de aantrekkingskracht van Boezinge als woondorp versterken ('woondorp tussen kasteel en kanaal'). De wijze waarop dit kan gerealiseerd worden moet verder onderzocht worden (bijv. via erfpacht, medegebruik, beheersovereenkomsten, ...). Eventueel kan een beperkte woonontwikkeling in dit kader worden overwogen.
  - De wandel- en fietsas langs het kanaal – ook richting 't Sas – en de Vrijbosroute dienen gevrijwaard en versterkt te worden. Op die manier worden verbindingen naar Ieper gemaakt waardoor men aansluiting kan krijgen met de fietsverbindingen naar het West-Vlaamse Heuvelland.

- Langs de Diksmuidseweg en in de Brugstraat wordt stapelbouw mogelijk geacht.
- Naast de potenties die m.b.t. het kasteelpark zijn aangegeven, biedt het kanaal Ieper Ijzer troeven van zowel recreatief gebruik als m.b.t. het verbeteren en optimaliseren van natuurwaarden. Het kanaal is t.h.v. het pand Molenstraat-Boezinge Sas aan beide zijden omzoomd met een smalle strook bos. Deze bosrand biedt o.a. omwille van het sterke verloop van gradiënten (oriëntatie, nat-droog, helling, ...) duidelijke ecologische potenties. In het GNOP zijn in dit verband acties beschreven en grotendeels uitgevoerd. Door het aanleggen van het wandelpad aan de oostzijde van het kanaal wordt een gesloten lus als bijkomende wandelvoorzieningen t.a.v. Boezinge gecreëerd. Het pad zal bijkomend worden ingericht als natuurleerpad, gericht op scholen en geïnteresseerde gebruikers. Het nieuwe pad is niet te gebruiken voor fietsers.

#### 5.2.2.4. Zillebeke – Zwarte Leen (kaart 8)

In het te voeren beleid binnen de kernenhiërarchie wordt Zillebeke gezien als een woonkern terwijl Zwarte Leen daar los van gezien wordt als een gehucht (niet geselecteerd).

Naar de gewenste ruimtelijke structuur toe wordt de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de gefaseerde ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones.

- \* Wat betreft het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden de volgende aandachtspunten als gewenst gezien:
  - De beperkte ruimtelijke scheiding die tussen de kernen van Zillebeke en Zwarte Leen nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven. Zoniet zou de bestaande open ruimtecridor dichtslibben en zou er een zeer langgerekt woonlint van ca. 2 km ontstaan waarbij de bebouwing in de Wervikstraat zich als visuele buffer in het landschap zou manifesteren. De landschapsbeleving komt hierdoor in het gedrang.
  - De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet verhoogd worden. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving. Centraal hierbij moet door herinrichting het plein (Zillebekedorp) in haar ware pleinfunctie hersteld worden, zodat het een dynamische ontmoetingsplaats wordt die meer betekenis krijgt dan alleen maar een parkeerplaats. Verder dient onderzocht hoe de leefbaarheidsaspecten van de Wervikstraat en de Blauwepoortstraat kunnen worden verbeterd.
  - Aangezien iedere hoofdkern een recreatieve functie dient te vervullen op het niveau van de kern, werd de bestaande sportinfrastructuur (voetbalveld Zandvoordestraat, voetbalveld Wervikstraat en staande wip Seelbachdreef) en het cultureel centrum (Seelbachdreef) reeds bestendigd via een (sectoraal) RUP. In zijn algemeenheid is bij de benadering van de sportvelden bijzondere aandacht uitgegaan naar landschappelijke inkleding en het kleinschalige karakter. Voor de sportvelden langs de Wervikstraat, die functioneren op het niveau van het dorp Hollebeke, is het medegebruik van de infrastructuur in functie van de toegankelijkheid van de Gasthuisbossen een bijzonder aandachtspunt naast het zeer eigen karakter van de infrastructuur (zeer kleinschalig en behorend tot de lokale eigenheid). Bellewaerdepark wordt als recreatieve infrastructuur van bovenlokaal belang beschouwd en kreeg flexibelere voorschriften via de opmaak van een PRUP. Ten slotte krijgt OC 't Riet aan de Seelbachdreef een beperkte uitbreiding, conform het sectoraal RUP zonevreemde ruimtegebonden toerisme en recreatie.
  - Zillebeke heeft een grote (blauw)groene troef, nl. Zillebekevijver. Daarnaast is er ook de vallei van de Zillebeek, die sterk structurerend werkt voor het straatdorp. Ze kruist immers de dorpskern. De beek en de vijver zorgen samen voor een rechtstreekse connectie met de stad (zie eerder), vandaar dat de zoekzones voor wonen ook zo dicht mogelijk bij deze structuren gesitueerd zijn. Bovendien takken ze beiden aan op reeds bestaande infrastructuren voor zachte weggebruikers, om nog meer deze alternatieve modus te stimuleren.
  - In de zoekzone ter hoogte van de Blauwepoortstraat kan een extra openbare groene ruimte worden gecreëerd in aansluiting op het daar geplande bufferbekken (i.k.v. de dorpskernvernieuwing) en de onthaalparking van Zillebekevijver. Binnen deze zoekzone

wordt een wandelpad gesuggereerd dat de link legt tussen Zillebekevijver en het bestaande wandelpad vanaf de Blauwepoortstraat richting Larch Wood Cemetery. Bovendien kan dit pad vanaf de militaire begraafplaats ook verder worden gezet richting het zuiden tot aan de Zwarteleenstraat. In de zoekzone ten oosten van de Taccoenstraat en ten westen van de voetbalvelden Zandvoordestraat spreekt het voor zich dat voldoende groene ruimte wordt voorzien aanliggend aan de beek, die ook invulling geeft aan de noden voor waterbuffering. Ook de site Forrez kan herontwikkeld worden i.f.v. wonen, bij een eventuele stopzetting van de activiteiten. Het betreft een hoger gelegen zoekzone, wat voordelen biedt in relatie tot waterhuishouding. De ontsluiting van de site dient echter grondig onderzocht. De zoekzone past bovendien perfect binnen de strategie van het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om het ruimtelijk rendement te verhogen: een herbestemming zou een intensivering betekenen van een zone die reeds in grote mate verhard is, direct aansluit bij de woonomgeving en op wandelafstand ligt van de dorpskern. Mits een kleine uitbreiding kan een trage verbinding worden gecreëerd richting het ontmoetingscentrum en de fietsverbinding langs de Zillebekevijver. De zoekzone heeft een beperkte oppervlakte (iets meer dan 1ha), waardoor hogere densiteiten aangewezen zijn. Ook hier kan het dorp Zillebeke een kwalitatieve randafwerking krijgen, in verweving met de open ruimte rondom Zillebekevijver. In het geval de site zou worden herbestemd in functie van wonen, dient het provinciaal reconversiekader te worden gevolgd.

- De twee zoekzones worden met de stad geconnecteerd voor gemotoriseerd verkeer via de Maaldestedestraat-Meenseweg. Dit is suboptimaal, daar de Meenseweg al vrij hoge verzadigingsgraden laat optekenen tijdens de avondspits. Er ligt een alternatief in het traject Blauwepoortstraat-Komenseweg-Rijselseweg, want dit geeft ook rechtstreeks connectie met de kleinhandelsconcentratie Rijselsepoort.

Het is van belang te benadrukken dat de zoekzones in Zillebeke voldoende ruim moeten worden voorzien in het kader van waterbuffering. De bufferingsvoorwaarden zijn in deze kern immers allesbehalve gering, ook in de hoger gelegen zones. Sowieso zijn de doelstelling van een optimale hemelwaterhuishouding en vooral de maatregelen die hieraan gekoppeld zijn, leidend voor de verdere ontwikkeling van het dorp.

- \* De stedenbouwkundige context van het centrale dorpsplein (Zillebeke dorp) laat weinig ruimte voor meerlagige appartementsbouw. De aanzet in de Wervikstraat biedt terzake wel potenties (cfr. sociaal bouwproject Ons Onderdak).
- \* Gezien de ruimtelijke mogelijkheden voor de locatie van een ambachtelijke zone te Zillebeke beperkt zijn, opteert de gemeente voor een behoud en groeikansen van de bestaande bedrijven langsheen de Maaldestedestraat en de Wervikstraat, deels zonevreemde bedrijven of zonevreemde uitbreidingen. Dit heeft uitvoering gekregen aan de hand van een sectoraal RUP.

De Vijverbeek dwarst de kern van Zillebeke. De beek(vallei) is een natuurlijk structurerende infrastructuur. Deze functie zal in de toekomst worden geaccentueerd met de realisatie van de verkaveling ten zuiden van de beekvallei. Voldoende ruimte wordt voorzien om naast een zachte verbinding naar de Zandvoordestraat (zie supra), ook de natuurlijke kwaliteiten te verbeteren. Ten westen van de Maaldestedestraat zullen de beektaluds meer als parkgroen worden beheerd in relatie tot het gegeven van het Cultureel Centrum aldaar.

Verder zijn de nabijgelegen Zillebeke Vijver en het toegankelijke Zwarteleen(bron)bos (deel van de Gasthuisbossen) massieve eco-structuren met hoge potenties (cfr. GNOP).

- \* De organisatie van de waterhuishouding van Zillebeke verdient bijzondere aandacht: waterbufferende en overstroombare valleigebieden moeten onderkend én gevrijwaard worden van harde ontwikkelingen. Zillebeke bezit immers meerdere grote blauwgroene troeven van bovengemeentelijk niveau (Zillebekevijver, Gasthuisbossen, Palingbeekdomein). De te ondernemen acties dienen daar de aspecten van de drinkwaterproductie en landinrichting te integreren.

### 5.2.2.5. Dikkebus (kaart 9)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Dikkebus gezien als een woonkern.

- \* In Dikkebus worden de aanwezige woonuitbreidingsgebieden deels geselecteerd als zoekzones voor de bijkomende wooneenheden volgens de netto-woonprogrammatie.
- \* Dikkebus wordt in het “Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek” als een kern met dynamiek door mogelijkheden beschouwd door de aanwezigheid enerzijds van de hiervoor genoemde woonuitbreidingsgebieden en anderzijds van de effectief recent gerealiseerde verkavelingen en projecten. Verder heeft deze deelgemeente een aantrekkelijkheid die gevormd wordt door Dikkebusvijver, een recreatieve trekpleister op regionaal niveau, de afgeleide activiteiten daarvan (o.a. horeca) en het ruime aanbod aan voorzieningen (o.a. handelszaken, publieke voorzieningen en sportinfrastructuur). Toch neemt de bevolking er in de kern af, terwijl het aantal huishoudens groeit, en dient de leefbaarheid (kindvriendelijkheid) versterkt te worden. Voor Dikkebus kunnen in dit opzicht de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden.
  - De sportinfrastructuur (voetbalveld) in de Kerkstraat is -mits een landschappelijke inkleding- bestemd door middel van een sectoraal RUP. De inkleding van de infrastructuur van dit kleine watersportcentrum is geslaagd.
  - De ruimtelijke scheiding die tussen het woonlint aansluitend bij de kern van Dikkebus en het woonlint van Vijverhoek nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven van bebouwing; zoniet zou de bestaande open ruimtecridor dichtslibben en zou er een zeer langgerekt woonlint van ca. 2,5 km ontstaan waarbij van op de Dikkebusseweg het landschap visueel zou onttrokken worden.
- \* Wat betreft Dikkebusvijver, dient de toegang en meer bepaald de parking ervan op een kwalitatieve manier ingericht te worden, alsmede het DWPC op zijn noordwestflank. Hiertoe is op provinciaal initiatief reeds een gebiedsvisie en inrichtingsplan opgemaakt. De opmaak van een provinciaal RUP is nog op te starten.
- \* In de kern van Dikkebus zijn geen penetrerende natuurlinten aanwezig. Dikkebus manifesteert zich ruimtelijk als woonlint, waarop 2 sociale verkavelingen –met kwalitatieve groenaanleg- zijn geënt. Natuurwaarden zijn aanwezig in en rond Dikkebusvijver: kwetsbare oeverzones zullen beter worden beschermd, spontane ontwikkeling van rietvegetaties moet worden begeleid teneinde paar- en broedplaatsen voor de fauna extra kansen te geven (zie GNOP).
 

Ten noordwesten van de kern is een vrij monotoon en kaal ruilverkavelingsgebied, m.i.v. een oud vliegveld, gesitueerd. De voorhanden zijnde stimuleringsinstrumenten kunnen de attractiviteit en natuurwaarde van het gebied verhogen.
- \* Het uitgestrekte landbouwgebied ten noorden van de Dikkebusseweg moet verder vergroend worden door systematische aanplanting van bomenrijen in de brede bermen. Dit was reeds voorzien in het kader van de ruilverkaveling van de jaren 1970. Zo krijgt dit eertijds prachtige, kleinschalige landbouwlandschap (iets van) zijn aantrekkingskracht terug.



### 5.2.2.6 Brielen (kaart 10)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Brielen gezien als een woonkern. Dit impliceert dat het aanwezig resterend woongebied er gefaseerd kan aangesneden worden in functie van een autonome ontwikkeling. Daarnaast kan een beperkte uitbreiding van het woonweefsel worden voorzien.

- \* In Brielen wordt een beperkte bijkomende woonzone gecreëerd van 1ha. Hiervoor wordt één zoekzone vooropgesteld. Deze situeert zich ten westen van het dorp, aansluitend op de bestaande sportsite. Ten westen van de kern is nog een smalle strook WUG beschikbaar, maar deze zone heeft door haar vorm geen reële ontwikkelingsmogelijkheden. Een beperkte uitbreiding van de zone maakt de realisatie van het nog aanwezige WUG mogelijk en creëert in beperkte mate bijkomend woongebied. Bovendien is een rechtstreekse aansluiting op de sport- en recreatiezone mogelijk en kan de sportzone via de woonontwikkeling worden ontsloten op de Brielenstraat. Het realiseren van bijkomende parkeermogelijkheden voor de sportzone kan hierbij ook worden onderzocht.

In Brielen zijn enkele interessante kleinschalige groene ruimtes aanwezig, vooral in de recente woonwijken. Dit concept dient te worden doorgetrokken in de toekomstige woonontwikkeling. Zo is binnen de zoekzone de doorwaadbaarheid richting de westelijk gelegen sportsite van groot belang. Ook richting het oosten is er nog een opportuniteit om de wijk rond de Breydelhofstraat te connecteren met de Kerkweg, over enkele braakliggende percelen heen.

- \* Ten slotte kan het ook een potentie zijn om de recente woonwijken van Brielen te connecteren met de Adriaansensweg, om zo de zachte weggebruiker op een veilige manier richting de stad te loodsen. Aandachtspunt is dan wel de oversteekbaarheid van de Noorderring, die op zich een grote barrièrewerking heeft. Een andere optie om dit te doen zou erin kunnen bestaan om connectie te zoeken met de Vrijbosroute, maar ook hier is de oversteekbaarheid van de ring een aandachtspunt. Sowieso is een link tussen Brielen en de site voor strategische stadsontwikkeling ook op het vlak van de groenstructuur na te streven. Zoals eerder vermeld wordt hier immers bij voorkeur ook een grotere groene zone, minstens op wijkniveau voorzien, die zich ook binnen een bereikbare afstand van Brielen bevindt.
- \* Gezien het voorgaande dient de prioritaire aandacht dan ook te gaan naar de versterking van de leefbaarheid van de woonomgeving. Brielen wordt in het “Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek” immers als een stagnerende kleine kern beschouwd. Voor Brielen kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden om de aantrekkelijkheid van de woonomgeving te bestendigen en te verhogen:
  - De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet in de dorpskom verhoogd worden. De langwerpige kernbebouwing langs de Veurnseweg (N8) geeft een “grijze indruk” en is weinig aantrekkelijk. Om daaraan te verhelpen moet prioritair de doortocht van de Veurnseweg in de dorpskom over een afstand van bijna 1 km heringericht worden in functie van de woonomgeving. Contacten zullen worden gelegd met de wegbeheerder. Speciale aandacht kan hierbij gaan naar het kruispunt met de Brielenstraat die naar de recente verkavelingen leidt. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid (o.a. aandacht voor de zwakke gebruiker) en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving. De typologie van de straatwand

aan de Veurnseweg laat vanuit stedenbouwkundig oogpunt op bepaalde plaatsen beperkte stapelbouw (2 à 3 bouwlagen) toe waardoor enige woningverdichting kan worden bekomen.

- De autovrije verbinding tussen de oude bebouwing langs de Veurnseweg en de nieuwe verkavelingen moet bestendig en versterkt worden als een wandel- en fietspad die tevens verder naar het voetbalveld leidt. Deze wandel- en fietspaden zijn omgeven door een ruime groene strook waarin o.a. ook de speeltuin en het basketbalplein zich bevinden.
  - Het recent vergunde nieuwe jeugdheem achter de kerk, langs de kerkwegel, moet binnenkort een belangrijke positieve impuls geven voor de betrokken jeugdbewegingen.
- \* In de kern Brielen zijn geen noemenswaardige natuurelementen aanwezig. Brielen is historisch gegroeid als straatdorp langs de Veurnseweg en de Brielenstraat. Binnen de zone waarin de sociale verkaveling zich ontwikkelde, komen nog vrij grote onbebouwde stukken grond voor die potenties hebben naar openbaar groen toe. Potenties naar “natuurlijk” groen zijn in de directe omgeving van Brielen slechts aanwezig in de bosrand van het privaat Parkgebied van het kasteeldomein “Drie Toren”.

Verder moeten de bosrelicten ten noordoosten van de dorpskern worden bestendig en als stepstones blijven functioneren in het fijnmazig web van ecologische structuren gesponnen over grondgebied van de gemeente. De als wandelpad ingerichte ‘kerkwegel’ laat de bewoners toe de open ruimte tussen Brielen en Boezinge als wandelgebied te gebruiken. Het is de bedoeling dat dit gebied verkeersluw blijft.

### 5.2.2.7. Sint-Jan – Wieltje (kaart 3)

Sint-Jan heeft zich in het verleden als een aparte kern ontwikkeld, maar sluit door de woonlinten langsheen de Groenestraat/Briekestraat en de Brugseweg enerzijds en door het bedrijventerrein langs de Potyzestraat anderzijds, aan bij de morfologische structuur van Ieper. Sint-Jan is dan ook opgenomen in de afbakening van het stedelijk gebied.

- \* Op korte en middellange termijn worden Sint-Jan en Wieltje echter nog aanzien als twee aparte woonkernen die losstaan van de stedelijke ontwikkelingen:
  - de Bellewaerdebeekvallei met landerijen en weiland blijft daarbij dan ook functioneren als ruimtelijke scheiding tussen het stedelijke gebied van Ieper (RUP Kalfvaart) en de dorpskom;
  - de open ruimtecorridor tussen het einde van de woonkern (woonlint langsheen de Brugseweg) van Sint-Jan en het verdere woonlint Wieltje, dient gevrijwaard te blijven van bebouwing.

Het dient vermeld dat door de recente harde herinrichting van het weidelandschap met belangrijke kleine landschapselementen tot een monotoon grootschalig akkerland, de authenticiteit van dit eeuwenoude cultuurhistorische landschapsrelict met grote natuurwaarden, voorgoed dreigt uitgewist te worden. Het behoud en de integratie van de weinige, nog resterende, gelijkaardige relictgebieden staat voorop.

- \* Op termijn zal Sint-Jan feitelijk, zowel ruimtelijk als functioneel nog sterker tot het stedelijk gebied van Ieper horen door de volgende ontwikkelingen:
  - De invulling van nog onbebouwde gronden aan de oostzijde in de nabije toekomst van Ieper Business Park tussen de Noorderring, de Pilkemseweg en de Briekestraat;
  - de aanwezigheid van de ziekenhuiscampus Jan Yperman en de uitbreidingsmogelijkheden op de omgevende gronden die bestemd zijn als gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen; voor deze zone is het trouwens aangewezen een inrichtingsplan op te maken. Hierbij dient de functionaliteit van een aantrekkelijke groene ruimte als helende impuls voor de patiënten van het ziekenhuis onderkend.
- \* Waar mogelijk moet een synergie tot stand worden gebracht tussen beide sites. Het valleigebied van de Bellewaerdebeek en Schaartjesbeek functioneert als ruimtelijke scheiding tussen Sint-Jan en de stedelijke bebouwing van Ieper. Dit open ruimte gebied moet ook in de toekomst zijn scheidend vermogen behouden. Verdere lintbebouwing langs de Brugseweg is aldus uit te sluiten. Dit vnl. weidegebied is rijk aan KLE's. Bestaande beleidsinstrumenten zullen aangewend worden om de aanwezige eco-structuur nog te verbeteren. In het bijzonder zou een houtkant of haag direct naast het wandelpad van de Bellewaerdebeek de loop van de beek landschappelijk accentueren. Eerder werd ook reeds aangegeven dat dit gebied zijn landbouwfunctie dient te behouden, maar met een duidelijke groene/erfgoedcomponent.
- \* In het kader van de ontwikkeling van de ziekenhuiscampus Jan Yperman zal met deze uitgangspunten rekening worden gehouden. Bijkomende infrastructuur (bedden, parking, ...) zal worden gebouwd aansluitend aan het bestaande complex. Ook tussen de campus en de dorpskern zal een voldoende massieve groenbuffer in stand worden gehouden.

De open ruimte rondom het Jan Ypermanziekenhuis wordt behouden als uitbreidingsruimte op termijn voor laatstgenoemde. Een deel wordt ingeschakeld in functie van volkstuinen. De denkoefening dient gemaakt of de onbebouwde ruimte gekoppeld aan de Bellewaerdebeek geen parkachtige inrichting kan krijgen, zonder daarom de uitbreidingsmogelijkheden van het ziekenhuis te hypothekeren. Hierbij kan voor uitbreidingen van het ziekenhuis verdere verticalisering zeker overwogen worden. Daarnaast blijft het golfterrein uiteraard behouden als groene ruimte in het weefsel.

### 5.2.2.8 Voormezele – Sint-Elooi (kaart 11)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Voormezele gezien als een woonkern. Dit impliceert dat woongebieden er gefaseerd aangesneden kunnen worden in functie van een autonome ontwikkeling.

- \* Voormezele heeft zich volop ontwikkeld in de jaren '80. Sinds 2000 hebben zich er nauwelijks nog ontwikkelingen voltrokken. Verschillende kleinschalige zoekzones worden gesuggereerd, met de klemtoon op inbreiding (zie kaart). Verder uitbreiden zou het specifieke karakter van Voormezele immers enkel schade toebrengen.

De kleinere taakstelling voor Voormezele is ten dele ingegeven door de positie van het dorp binnen de ontsluitingsstructuur. Via de Sint-Elooisweg en de Rijselseweg kan men zich vrij vlot naar het stedelijk gebied begeven.

- \* Wat betreft de kwalitatieve versterking van de woonomgeving, kunnen de volgende zaken als gewenste aandachtspunten aanzien worden.
  - De schaal van Voormezele is te klein om te spreken van een eigen groen netwerk. De kern dient daarom des te meer te worden geconnecteerd met het macroniveau. Dit is sowieso reeds het geval via de Wittenhuisstraat en de Kalleputstraat, die beiden connectie geven met het verwezen kanaal Ieper-Komen en bijgevolg ook met het provinciaal domein Palingbeek.
  - Gezien de schaal van het dorp is het niet aangewezen stapelbouw als woonvorm te stimuleren.
  - De ruime beekvallei van de Haring- en Bollaertbeek kan in het licht van het hierboven gestelde als de zuidelijke harde grens van de woonkern aanzien worden. Daardoor wordt de huidige bebouwing langs de Sint-Elooisweg gevrijwaard van achterliggende nieuwe bebouwing, en wordt de structuur van de beekvallei bestendig. De Bollaertbeek vormt ook oostwaarts van de kern een harde grens tussen de bebouwde en de open ruimte.
  - De kernen van Voormezele en Sint-Elooi moeten ook in de toekomst als aparte ruimtelijke entiteiten blijven bestaan. Dit betekent dat de open ruimtecridor tussen de beide kernen bestendig moet worden.
  - Het woningenbestand van Sint-Elooi wordt gekenmerkt door het beperkte comfortniveau. Initiatieven voor verbetering van het woningenbestand zullen er door het stadsbestuur extra gestimuleerd worden.
- \* De Bollaertbeek met zijn beekbegeleidende vegetaties raakt de kern van Voormezele aan de oostzijde. Het belang van de vallei van de Bollaertbeek met de aanwezige KLE's als ecologische hoofdstructuur moet bestendig worden. Het in het groen geïntegreerde avontuurlijk speelplein aan de Haringbeek is een geslaagde (sociale) realisatie. Het moet blijvend functioneren als geleidelijke overgang tussen dorp, beekvallei en het verder open ruimte gebied. Net als Elverdinge beschikt Voormezele over een netwerk van trage wegen. Dit kan versterkt worden de openbare veldwegen (sentiers) langs de Bollaertbeek. De essentiële relictten uit De Grote Oorlog (drie grote mijnkraters op Sint-Elooi) verdienen volle aandacht als landschappelijk erfgoed.

### 5.2.2.9 Hollebeke. (kaart 12)

In het te voeren beleid binnen de kernenhierarchie wordt Hollebeke gezien als een overige kern in het buitengebied. Dit impliceert dat de aanwezige beperkte reserve woongebieden er gefaseerd aangesneden kunnen worden en een beperkte uitbreiding van het woonweefsel in functie van een autonome ontwikkeling.

De meest recente ontwikkeling in Hollebeke betreft de verkaveling rondom de Bierboomstraat (tussen 1995 en 2000). Sindsdien hebben zich weinig of geen ontwikkelingen voltrokken. Er is evenwel een verkaveling met 18 wooneenheden gepland binnen het woongebied tussen de Komenseweg en de Kortewildestraat.

Er wordt volgens de netto-woonprogrammatische een beperkt aantal bijkomende wooneenheden toebedeeld aan Hollebeke. Omwille van de categorisering van Hollebeke als 'overige kern in het buitengebied', kan dit aantal niet worden opgetrokken.

Deze wooneenheden kunnen worden aangewend om onmiddellijk ten westen van de dorpskern te worden ondergebracht, om zo Hollebeke een echt 'hart' te geven t.h.v. de kerk. Op vandaag ontbreekt het hem immers aan kwaliteit in het openbaar domein. Dergelijke ontwikkeling kan de openbare ruimte impulsen geven. Ook aan de oostzijde van het dorp wordt een zoekzone voorzien, in aansluiting op een woonproject in de oude cichorei-ast.

Er zijn nog behoorlijk wat verdichtingsmogelijkheden op de ruim bemeten percelen binnen het landelijk woongebied. Gelet op de hoge vraag naar wooneenheden binnen Hollebeke, wordt een pleidooi gevoerd voor inbreidingsprojecten in het bestaande woongebied.

De prioritaire aandacht dient ook te gaan naar de versterking van de leefbaarheid. Hollebeke wordt in het "Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek" immers als een stagnerende kleine kern beschouwd. Daarbij kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden om de aantrekkelijkheid van de woonomgeving te bestendigen en te verhogen.

- De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet in de dorpskom verhoogd worden. De grote "steenvlaktes" bepalen sterk het gezicht van het dorp en belemmeren de aantrekkelijkheid ervan. Dit betekent dat enerzijds de herinrichting van de Komenseweg in de dorpskom verder moet worden doorgetrokken in Hollebeke dorp, met speciale aandacht voor het kruispunt en met de Neerwaastensestraat, Wielewaalstraat en Eekhofstraat.
- De bereikbaarheid van Ieper ten aanzien van de zwakke weggebruiker moet verhoogd worden; dit betekent dat fietspaden richting Ieper zoveel als mogelijk veilig moeten aangelegd worden en best gescheiden van de rijweg.
- Hollebeke heeft een te kleine schaal om te spreken van een eigen groen netwerk, maar heeft des te meer potentie om ingeschakeld te worden op de macrostructuur via de Palingbeek en het pad langs het verwezen kanaal. De verbinding met de stad voor zachte weggebruikers is m.a.w. al vrij goed. Paden die de doorwaadbaarheid vanuit Hollebeke richting voormelde (blauw)groene structuren verbeteren, strekken uiteraard tot de aanbeveling.

Dit netwerk van trage, recreatief aantrekkelijke paden moet verder ontwikkeld en versterkt worden. De mogelijkheid om een eeuwenoude sentier doorheen de verdwenen kasteelsite van Hollebeke (de ‘Groeneweg’) te heropenen is hiervoor significant”.

De kleine kern Hollebeke wordt niet doorsneden door een betekenisvol ecologisch structurerend element. Structurerend openbaar groen is er onvoldoende aanwezig. Door de afwerking (korte termijn) van de verkaveling in de Bierboomstraat wordt de mogelijkheid geschapen om een bijkomende zachte verbinding, met begeleidend openbaar groen, te realiseren tussen het dorpscentrum en de Komenseweg.

In de directe omgeving van de kern Hollebeke is een groot aanbod van lijn- en vlakvormige eco-structuren aanwezig (spoorwegbedding, verwezen kanaal, Vierlingen, Palingbeek, Gasthuisbossen, golfterrein, ...), elk met een groot potentieel verder te ontwikkelen gradiënten door een gericht beheer (zie GNOP)..

### 5.2.2.10 Zuidschote-Luzerne.(kaart 13)

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie worden Zuidschote en Luzerne, gezien de beperkte grootte en voorzieningen, niet geselecteerd als kernen met ontwikkelingsmogelijkheden.

Naar de gewenste ruimtelijke structuur toe wordt de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de ontwikkeling van een nieuwe kwaliteitsvolle woonzone binnen het nog beschikbare woonuitbreidingsgebied, op maat van de kern.

- \* Wat betreft het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden de volgende aandachtspunten als gewenst gezien, temeer Zuidschote in het “Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek” immers als een stagnerende kleine kern beschouwd wordt.
  - De ruimtelijke scheiding die tussen de kern van Zuidschote en Luzerne nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven van de bebouwing; zoniet zou de bestaande open ruimtecorsridor dichtslibben en zou er een langgerekt woonlint van ca. 1km ontstaan waarbij van op de Zuidschootsestraat het landschap visueel zou onttrokken worden en op onverantwoorde wijze in infrastructuur moet worden voorzien.
  - De dorpskern van Zuidschote is vernieuwd in 2012. Dit heeft tot een sterke opwaardering van de beeldkwaliteit geleid en komt de leefbaarheid ten goede.
  - Gemeenschapsvoorzieningen als bibliotheek, speelplein en gemeentenzaal zullen blijven functioneren.
  - Het woningenbestand van Zuidschote–Luzerne wordt gekenmerkt door het beperkte comfortniveau. Initiatieven voor verbetering van het woningenbestand zullen er door het stadsbestuur extra gestimuleerd worden.
- \* Zuidschote-Luzerne is niet geselecteerd als kern en kan bijgevolg geen bijkomend woongebied opvangen. Er is evenwel nog woonuitbreidingsgebied aanwezig, waarvoor concrete plannen tot realisatie zijn door de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak en de stad Ieper.
- \* In de kleine kern van Zuidschote en Luzerne zijn geen structurerende groenelementen aanwezig. Daarom zal in de toekomst elke kans verder worden benut om de natuurlijke infrastructuur te verbeteren. Zo wordt gedacht om de beekvallei van de Grote Kemmelbeek meer als nu het geval is te voorzien van beekbegeleidende vegetaties.

De afwerking van de zgn. “lus” zal ook aanplantingen van openbaar groen met zich meebrengen waardoor ook de kwaliteit van de leefomgeving ten goede komt.



## 6. NIET BINDEnde ACTIES ALS SUGGESTIE NAAR DE HOGERE OVERHEID

Gelet op de selectie van Ieper als structuurondersteunend stedelijk gebied, maken een aantal elementen van de gewenste ruimtelijke structuur onderdeel uit van de bevoegdheden op provinciaal niveau. Deze beleidsopties kunnen niet verordenend worden geformuleerd in het bindend gedeelte van het GRS en worden bijgevolg in voorliggend richtinggevend gedeelte opgenomen als suggesties naar de hogere overheid.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd Ieper geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het behoort tot de taakstelling van de provincie het stedelijk gebied af te bakenen, wat reeds een eerste keer is gebeurd. De uitdagingen en taakstellingen waar de stad voor staat, nopen echter tot een herziening van de afbakeningslijn, vooral t.h.v. de strategische site Veurnseweg, ten oosten van de woonwijk de Vloei en de Pannenhuisstraat. Verwacht wordt dat de hogere overheid de herziening van het PRUP zal opnemen. Ook de eventuele aansnijding van de zoekzone Reigersburg-Zuid, zal onderwerp moeten uitmaken van een provinciaal planinitiatief, aangezien dit gebied reeds vervat zit in een PRUP.

Het bovenstaande gaat inherent samen met het bepalen van een aantal stedelijke behoeften. Zo is het provinciaal niveau belast met de verdeling van de pakketten bedrijventerreinen zoals geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Bovendien maakt dit niveau ook de oefening naar de verdeling van lokale pakketten op het niveau van de subregio's binnen de provincie. Zowel wat betreft lokale als regionale bedrijvigheid is de ruimtelijke visie vanuit de stad Ieper weergegeven in het richtinggevend gedeelte: de Noorderring wordt beschouwd als prioritaire economische as, terwijl lokale bedrijvigheid vooral in het stedelijk gebied zal worden voorzien, na invulling van de voorziene gronden in Vlamertinge.

Daarnaast wordt gesuggereerd de behoefte aan bijkomende grootschalige kleinhandel te onderzoeken in het licht van een substantiële in- en uitbreiding van zowel het residentiële als het economisch weefsel in de komende planperiode. Zo nodig kunnen bestemmingsmatige acties ondernomen worden bij de herziening van het PRUP voor de afbakening van het stedelijk gebied.

Ook de behoefte aan bijkomende stedelijke sportvoorzieningen kan worden onderzocht binnen een provinciaal planinitiatief voor de afbakening van het stedelijk gebied. Dit kan gekoppeld worden aan een onderzoek naar de wenselijkheid van het koppelen van een nieuwe scholencampus aan de stedelijke sportvoorzieningen op de gesuggereerde zoekzones.