

VREDESSTAD



STAD IEPER

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Leesvriendelijke versie (zonder markeringen / schrappingen)



**Gezien en voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van 6 maart 2017**

op bevel,  
zegel der gemeente

Stefan Depraetere  
Secretaris

Jan Durnez  
Burgemeester

---

**Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ter inzage heeft gelegen van maandag 3 april 2017 om 9 uur tot zaterdag 1 juli 2017 te 12 uur.**

namens het College van Burgemeester en Schepenen,  
zegel der gemeente

Stefan Depraetere  
Secretaris

Jan Durnez  
Burgemeester

---

**Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad in zitting van ..... 2017**

op bevel,  
zegel der gemeente

Stefan Depraetere  
Secretaris

Jan Durnez  
Burgemeester

---

# STAD IEPER

## GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

---

### Voorwoord

Voor u ligt het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Ieper.

Een document dat eigenlijk al 17 jaar oud is, maar in de loop der tijd is bijgewerkt en herzien. In het jaar 2000 was er dus al een plan hoe Ieper zich verder wilde ontwikkelen. De fundamenten die toen gelegd zijn – en al gedeeltelijk zijn uitgewerkt – blijven overeind. Andere doelstellingen moeten nog gehaald worden en op sommige vlakken is de context veranderd waardoor aanpassingen nodig zijn of nieuwe inzichten ontstaan.

Dit GRS stippelt de ontwikkeling van de stad uit voor de komende decennia. We kozen voor een ruime planperiode, tot 2040. Enerzijds omdat we ambitieus zijn, anderzijds omdat we in dit soort dossiers nu eenmaal op lange termijn moeten denken.

Aan deze bundel is al heel veel voorbereidend werk gebeurd door heel veel mensen. Antea Group en de dienst Ruimtelijke Ordening van de stad hielden de pen vast, maar de insteek kwamen van velen: bestuurders, de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening én de Ieperse bevolking. Want de Ieperlingen hebben de kans gekregen om hun mening te formuleren op verscheidene inspraakmomenten. Een oprechte dank voor wie zijn steentje bijdroeg.

U zal hier de ambities, de plannen en misschien zelfs de dromen van de stad Ieper ontdekken. Die zijn samen te vatten aan de hand van drie zegswijzen.

- 1) Plannen is winnen  
Met dit plan leggen we de ambities van onze stad voor de komende decennia vast op vlak van wonen, werken, mobiliteit, ... We kijken daarbij verder vooruit dan de gewone planperiode. Onze horizon ligt op 2040. Omdat we echt wel vooruit willen plannen én omdat we ons willen richten op jonge mensen. Onze stad heeft namelijk nood aan beroepsactieve inwoners. We willen hen later ook werk kunnen aanbieden, en een plek om te wonen dicht bij dat werk.
- 2) Stilstaan is achteruitgaan.  
In 2000 was Ieper één van de eerste Vlaamse gemeenten die zijn GRS klaar had. En nu zijn we met deze herziening opnieuw bij de koplopers. West-Vlamingen/ Westhoekers weten van aanpakken. Wij zitten niet stil, willen vooruit. Een eigenschap die ook spreekt uit dit plan. De ambities zijn duidelijk én haalbaar als wij er onze schouders onder zetten.
- 3) De toekomst begint nu  
Dit GRS is geen eindpunt. Integendeel, het is het begin van een nog veel grotere uitdaging. Ambities neerschrijven is één iets, ze uitvoeren nog iets helemaal anders. Maar nu we weten waar we naartoe willen als stad, kunnen we onze intenties in realiteit omzetten. Het wordt een werk van lange adem en daarom zijn we ook enthousiast om er zo snel mogelijk werk van te maken.

Ik wens u in naam van het stadsbestuur veel inspiratie bij het doornemen van dit Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en hoop op u te mogen rekenen om samen met ons en alle Ieperlingen onze stad van de toekomst uit te bouwen.

Dominique Dehaene  
Schepen van Ruimtelijke Ordening

**STAD IEPER**

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**

**DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE**



---

# INHOUDSTAFEL

---

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INHOUDSTAFEL</b>   | <b>3</b>  |
| <b>LIJST MET TABELLEN</b>   | <b>12</b> |
| <b>INLEIDING</b>  | <b>13</b> |
| <b>SITUERING</b>  | <b>14</b> |
| <b>1. geografische situering</b>                                    | <b>14</b> |
| <b>2. Cultuurhistorische situering</b>                              | <b>15</b> |
| 2.1. De natuurlijke structuur bepaalt de eerste groei               | 15        |
| 2.2. centrale ligging als basis voor de bloeiperiode                | 16        |
| 2.3. Ieper als militair-strategisch bolwerk                         | 18        |
| 2.4. grote infrastructuurwerken als economische hefboom             | 19        |
| 2.5. wereldoorlog I: de totale verwoesting                          | 20        |
| 2.6. Heropbouw gekoppeld aan economische ontwikkeling               | 20        |
| <b>3. kencijfers</b>  | <b>22</b> |
| <b>BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</b>                              | <b>25</b> |
| <b>1. FYSISCH SYSTEEM</b>   | <b>26</b> |
| 1.1. Geologische structuur en bodem                                 | 26        |
| 1.2. Relief   | 27        |
| 1.3. Waterlopen   | 28        |
| <b>2. Structurerende elementen op MACRO- NIVEAU</b>                 | <b>30</b> |
| 2.1. De stedelijke gebieden   | 30        |
| 2.1.1. Ieper als hoofdplaats van de Westhoek                        | 30        |
| 2.1.2. De stedelijk gebieden ten oosten en ten zuidoosten van Ieper | 31        |
| 2.1.3. De Rijselse metropool  | 31        |
| 2.2. Het buitengebied rond IEPER                                    | 32        |
| 2.2.1. Algemene karakteristieken                                    | 32        |
| 2.2.2. Het landschap en de natuurlijke structuur                    | 33        |
| 2.3. De lijninfrastructuren op boven-regionaal niveau               | 34        |
| 2.3.1. Wegeninfrastructuur  | 34        |
| 2.3.2. Andere belangrijke lijninfrastructuren                       | 35        |
| <b>3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN IEPER</b>                           | <b>37</b> |
| 3.1. Inleiding  | 37        |

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 3.2.     | Globale landschapsstructuur Van Ieper                                 | 37 |
| 3.2.1.   | Reliëf  | 38 |
| 3.2.2.   | Waterlopenpatroon   | 38 |
| 3.2.3.   | Beplantingspatroon  | 38 |
| 3.2.4.   | Bebouwingspatroon   | 39 |
| 3.2.5.   | Wegenpatroon  | 40 |
| 3.2.6.   | Patroon van beeldbepalende oriëntatiepunten                           | 40 |
| 3.3.     | Hoofdcomponenten van het landschap                                    | 42 |
| 3.4.     | Bebouwde ruimteSTRUCTUUR  | 43 |
| 3.4.1.   | Algemene karakteristieken   | 43 |
| 3.4.2.   | Indeling in type kernen   | 43 |
| 3.4.3.   | Het stedelijk gebied Ieper  | 46 |
| 3.4.3.1. | Historische kern  | 46 |
| 3.4.3.2. | Perifeer stedelijk landschap  | 47 |
| 3.4.3.3. | Regionale bedrijvigheidsstrip langsheen het Ieperleekanaal            | 47 |
| 3.4.4.   | De kernen in het buitengebied   | 48 |
| 3.4.4.1. | Hoofddorpen Vlamertinge, Elverdinge, Boezinge                         | 48 |
| 3.4.4.2. | Woonkernen Brielen, Voormezele, Zillebeke en Dikkebus                 | 49 |
| 3.4.4.3. | De overige kern in het buitengebied Hollebeke                         | 49 |
| 3.4.4.4. | De gehuchten St. Elooi, Zwarte Leen, Luzerne, Zuidschote en Brandhoek | 49 |
| 3.4.5.   | De linten als uitlopers van de kernen                                 | 50 |
| 3.5.     | Open-ruimtestructuur  | 51 |
| 3.5.1.   | Algemene karakteristieken   | 51 |
| 3.5.2.   | Een globale openheid met een sterk landelijk (agrarisch) karakter     | 51 |
| 3.5.3.   | Bebouwingsconcentraties in de open ruimte                             | 52 |
| 3.5.4.   | Differentiatie van de open-ruimte structuur                           | 52 |
| 3.5.4.1. | Open agrarisch landschap  | 52 |
| 3.5.4.2. | Halfopen verweven landschap   | 53 |
| 3.5.4.3. | Bebouwingslinten  | 53 |
| 3.6.     | De natuurlijke structuur  | 55 |
| 3.6.1.   | Algemene karakteristieken   | 55 |
| 3.6.2.   | De Ieperboog  | 55 |
| 3.6.3.   | De beekvalleien   | 56 |
| 3.6.4.   | Bossen  | 57 |
| 3.6.5.   | Gebieden met kleine landschapselementen                               | 58 |
| 3.6.6.   | Ecologisch relevante gebieden   | 58 |
| 3.7.     | TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR                                     | 62 |
| 3.7.1.   | Algemene karakteristieken   | 62 |
| 3.7.2.   | Recreatieve infrastructuur van regionaal belang                       | 63 |
| 3.7.3.   | Toeristisch-recreatieve routes  | 63 |
| 3.7.4.   | Bezienswaardige kernen  | 64 |
| 3.7.5.   | Bezienswaardigheden   | 64 |
| 3.7.6.   | Logiesmogelijkheden   | 65 |
| 3.8.     | Lijninfrastructuren   | 66 |
| 3.8.1.   | Algemene karakteristieken   | 66 |
| 3.8.2.   | Busverbindingen   | 66 |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 3.8.3.    | Fietsinfrastructuur                             | 68        |
| 3.8.4.    | Spoorlijnen                                     | 68        |
| 3.8.5.    | Waterwegen                                      | 68        |
| 3.9.      | synthese: de ruimtelijke structuur van IEPER    | 69        |
| 3.9.1.    | Stedelijk Ieper                                 | 69        |
| 3.9.2.    | Landelijk Ieper                                 | 69        |
| <b>4.</b> | <b>ruimtelijke structuur van de kernen</b>      | <b>71</b> |
| 4.1.      | stedelijk ieper                                 | 72        |
| 4.1.1.    | Bebouwingsstructuur                             | 72        |
| 4.1.2.    | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur       | 74        |
| 4.1.3.    | bedrijvigheidsstructuur                         | 75        |
| 4.1.4.    | Natuurlijke structuur                           | 75        |
| 4.1.5.    | Verkeersstructuur                               | 76        |
| 4.2.      | SINT-JAN als onderdeel van het stedelijk gebied | 77        |
| 4.2.1.    | Bebouwingsstructuur                             | 77        |
| 4.2.2.    | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur       | 77        |
| 4.2.3.    | Natuurlijke structuur                           | 78        |
| 4.2.4.    | Verkeersinfrastructuur                          | 78        |
| 4.3.      | hoofddorp VLAMERTINGE                           | 79        |
| 4.3.1.    | Bebouwingstructuur                              | 79        |
| 4.3.2.    | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur       | 80        |
| 4.3.3.    | Natuurlijke structuur                           | 80        |
| 4.3.4.    | Verkeersinfrastructuur                          | 81        |
| 4.4.      | hoofddorp elverdinge                            | 82        |
| 4.4.1.    | Bebouwingstructuur                              | 82        |
| 4.4.2.    | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur       | 83        |
| 4.4.3.    | Natuurlijke structuur                           | 83        |
| 4.4.4.    | Verkeersinfrastructuur                          | 84        |
| 4.5.      | hoofddorp BOEZINGE                              | 85        |
| 4.5.1.    | Bebouwingsstructuur                             | 85        |
| 4.5.2.    | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur       | 85        |
| 4.5.3.    | Natuurlijke structuur                           | 86        |
| 4.5.4.    | Verkeersinfrastructuur                          | 86        |
| 4.6.      | Woonkern DIKKEBUS                               | 87        |
| 4.6.1.    | Bebouwingsstructuur                             | 87        |
| 4.6.2.    | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur       | 88        |
| 4.6.3.    | Natuurlijke structuur                           | 88        |
| 4.6.4.    | Verkeersinfrastructuur                          | 88        |
| 4.7.      | Woonkern Zillebeke                              | 90        |
| 4.7.1.    | Bebouwingsstructuur                             | 90        |
| 4.7.2.    | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur       | 90        |
| 4.7.3.    | Natuurlijke structuur                           | 91        |
| 4.7.4.    | Verkeersinfrastructuur                          | 91        |
| 4.8.      | Woonkern BRIELEN                                | 92        |
| 4.8.1.    | Bebouwingsstructuur                             | 92        |



|         |  |     |
|---------|--|-----|
| 4.8.2.  | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur      | 92  |
| 4.8.3.  | Natuurlijke structuur                          | 93  |
| 4.8.4.  | Verkeersinfrastructuur                         | 93  |
| 4.9.    | Woonkern Voormezele                            | 94  |
| 4.9.1.  | Bebouwingsstructuur                            | 94  |
| 4.9.2.  | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur      | 94  |
| 4.9.3.  | Natuurlijke structuur                          | 95  |
| 4.9.4.  | Verkeersinfrastructuur                         | 95  |
| 4.10.   | Hollebeke als overige kern in het buitengebied | 96  |
| 4.10.1. | Bebouwingsstructuur                            | 96  |
| 4.10.2. | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur      | 96  |
| 4.10.3. | Natuurlijke structuur                          | 97  |
| 4.10.4. | Verkeersinfrastructuur                         | 97  |
| 4.11.   | ZUIDSCHOTE                                     | 98  |
| 4.11.1. | Bebouwingsstructuur                            | 98  |
| 4.11.2. | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur      | 98  |
| 4.11.3. | Natuurlijke structuur                          | 99  |
| 4.11.4. | Verkeersinfrastructuur                         | 99  |
| 4.12.   | BRANDHOEK                                      | 100 |
| 4.12.1. | Bebouwingsstructuur                            | 100 |
| 4.12.2. | Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur      | 100 |
| 4.12.3. | Natuurlijke structuur                          | 100 |
| 4.12.4. | Verkeersinfrastructuur                         | 100 |

## SECTORALE BENADERINGEN

**101**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>1.</b> | <b>Wonen in ruime zin</b>                                   | <b>101</b> |
| 1.1.      | Demografische context                                       | 101        |
| 1.1.1.    | Bevolkingsevolutie  | 101        |
| 1.1.2.    | Evolutie bevolking naar leeftijdsgroepen                    | 103        |
| 1.1.3.    | Evolutie natuurlijke aangroei en migratie                   | 104        |
| 1.1.4.    | Evolutie huishoudens  | 104        |
| 1.2.      | woningaanbod en voorzieningenniveau                         | 106        |
| 1.2.1.    | Evolutie van het aantal bewoonde woningen                   | 106        |
| 1.2.2.    | Kwaliteit van het woningbestand                             | 107        |
| 1.2.2.1.  | Bouwjaar van de woningen                                    | 108        |
| 1.2.2.2.  | Geriefelijkheid van de woningen                             | 110        |
| 1.2.3.    | Aard van de woningen  | 111        |
| 1.2.4.    | Sociale huisvesting   | 111        |
| 1.2.4.1.  | Huidige geografische spreiding sociale huisvesting          | 112        |
| 1.2.4.2.  | Kenmerken bestaand sociaal huurpatrimonium                  | 112        |
| 1.2.4.3.  | Projecten in de steigers/grondreserves                      | 113        |
| 1.2.4.4.  | Profiel (kandidaat) huurders                                | 114        |
| 1.2.4.5.  | Welvaartsindex deelgemeenten                                | 115        |
| 1.2.5.    | Handel en diensten  | 116        |
| 1.2.5.1.  | Uitrustingsniveau van de kernen buiten het stedelijk gebied | 116        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>2. Economische bedrijvigheid</b>  | <b>119</b> |
| 2.1. socio-Economische context   | 119        |
| 2.1.1. Vergelijking bevolking-beroepsbevolking-werkgelegenheid               | 119        |
| 2.1.2. Sectoriële tewerkstelling   | 121        |
| 2.1.3. Werkloosheid  | 122        |
| 2.1.4. Migratie  | 122        |
| 2.1.5. Plaats van tewerkstelling   | 123        |
| 2.1.6. Conclusie   | 124        |
| 2.2. SECTORALE BENADERING: BEDRIJVIGHEID                                     | 125        |
| 2.2.1. Landbouwbedrijvigheid   | 125        |
| 2.2.1.1. Evolutie van het aantal landbouwbedrijven en de landbouwoppervlakte | 125        |
| 2.2.1.2. Evolutie van de agrarische activiteit                               | 126        |
| 2.2.1.3. Belangrijkste teelten naar ruimtegebruik                            | 128        |
| 2.2.1.4. De veestapel  | 129        |
| 2.2.2. Ambachtelijke en industriële bedrijvigheid                            | 129        |
| 2.2.2.1. Grootste bedrijven in Ieper naar tewerkstelling                     | 129        |
| 2.2.2.2. Ruimtelijke situering van de Ieperse bedrijvigheid                  | 130        |
| 2.2.2.3. Problematiek van de zonevreemde bedrijven                           | 130        |
| <b>3. Sectorale benadering dagrecreatie</b>                                  | <b>132</b> |
| 3.1. Bestaande voorzieningen   | 132        |
| 3.1.1. Aanbod in de deelgemeente Ieper                                       | 132        |
| 3.1.2. Aanbod overige deelgemeenten  | 133        |

## **PLANNINGS- EN JURIDISCHE CONTEXT 135**

|   |            |
|---|------------|
| <b>1. BELEIDSPLANNEN EN STUDIES OP BOVENGEMEENTELIJK NIVEAU</b>                                       | <b>135</b> |
| 1.1. Documenten op hogere planniveau's  | 135        |
| 1.2. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (en latere herzieningen)                                 | 135        |
| 1.2.1. Elementen uit 'de gewenste ruimtelijk structuur voor Vlaanderen' van belang voor de stad Ieper | 136        |
| 1.2.1.1. Stedelijk gebied   | 137        |
| 1.2.1.2. Buitengebied   | 139        |
| 1.2.1.3. Lijninfrastructuur   | 142        |
| 1.2.2. Bindende bepalingen  | 143        |
| 1.3. PRS WEST-VLAANDEREN (M.B. 6/3/2002)  | 145        |
| 1.3.1. Inleidend  | 145        |
| 1.3.2. Deelruimten  | 146        |
| 1.3.3. Gewenste ruimtelijke structuur   | 147        |
| 1.3.4. Beleid   | 147        |
| 1.3.4.1. De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken      | 147        |
| 1.3.4.2. Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide bundelen     | 147        |
| 1.3.4.3. De landschappelijke kwaliteit ondersteunen   | 148        |
| 1.3.4.4. Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden                                     | 148        |
| 1.3.4.5. Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied               | 148        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 1.4.      | HERZIENING PRS WEST-VLAANDEREN (ADDENDUM VAN HET PRS)  | 149        |
| 1.4.1.    | Gewenste nederzettingsstructuur  | 149        |
| 1.4.1.1.  | Vereenvoudiging selectiecategorieën  | 149        |
| 1.4.1.2.  | Verdeling van het aantal woongelegenheden – taakstelling op regionaal marktniveau<br>aangeleverd door de provincie         | 152        |
| 1.4.2.    | Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid   | 154        |
| 1.4.2.1.  | Verdeling van bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen  | 154        |
| 1.4.2.2.  | Vestigingscriteria bedrijventerreinen  | 155        |
| 1.4.3.    | Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur   | 156        |
| 1.4.4.    | Gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel   | 157        |
| 1.4.5.    | Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie   | 158        |
| 1.4.5.1.  | Het beleid voor de openluchtrecreatieve domeinen   | 158        |
| 1.4.5.2.  | Verder uitwerken van het beleid inzake bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur met<br>bovenlokale uitstraling     | 159        |
| 1.4.5.3.  | Toeristisch-recreatieve regio's  | 159        |
| 1.4.6.    | Bestaande reczaken in het buitengebied   | 160        |
| 1.4.7.    | Gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer  | 160        |
| 1.4.8.    | Gewenste ruimtelijke structuur van het landschap   | 161        |
| 1.4.9.    | Specifieke beleidskaders   | 161        |
| 1.5.      | Leefbaarheidsonderzoek in de plattelandskernen van de Westhoek   | 162        |
| 1.5.1.    | WOONPLAATSKEUZE  | 163        |
| 1.5.2.    | REGIONALE WONINGMARKT  | 163        |
| 1.5.3.    | SOCIALE VERANDERING  | 164        |
| 1.5.4.    | WOONMILIEUTYPES  | 164        |
| 1.6.      | Planningsprocessen voor landbouw, natuur en bos – afbakening van de gebieden van de natuurlijke en<br>agrarische structuur | 166        |
| 1.6.1.    | Inleidend  | 166        |
| 1.6.2.    | Gewenste ruimtelijke structuur   | 167        |
| 1.6.3.    | Operationeel uitvoeringsprogramma  | 167        |
| 1.7.      | Landschap  | 169        |
| 1.7.1.    | Landschapsatlas  | 169        |
| 1.8.      | Decreet grond- en pandenbeleid   | 169        |
| 1.8.1.    | Inleidend  | 169        |
| 1.8.2.    | Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod   | 170        |
| <b>2.</b> | <b>BELEIDSPANNEN EN STUDIES OP GEMEENTELIJK NIVEAU</b>   | <b>171</b> |
| 2.1.      | Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (G.N.O.P.)  | 171        |
| 2.1.1.    | Inleiding: GRS en GNOP   | 171        |
| 2.1.2.    | Algemene initiatieven binnen het GNOP  | 172        |
| 2.1.2.1.  | BOSSEN   | 173        |
| 2.1.2.2.  | BEKEN (en valleigebieden)  | 175        |
| 2.1.2.3.  | KANALEN, VIJVERS, PARKLANDSCHAPPEN, ...  | 177        |
| 2.1.2.4.  | KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN   | 181        |
| 2.2.      | Gemeentelijk mobiliteitsplan   | 184        |
| 2.2.1.    | Inleidend  | 184        |
| 2.2.2.    | Overzicht van de maatregelen per kern  | 184        |

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| 2.2.2.1.  | Stedelijk gebied Ieper en omgeving            | 184        |
| 2.2.2.2.  | Sint-Jan:                                     | 184        |
| 2.2.2.3.  | Vlamertinge                                   | 185        |
| 2.2.2.4.  | Dikkebus en omgeving                          | 185        |
| 2.2.2.5.  | Voormezele                                    | 185        |
| 2.2.2.6.  | Hollebeke                                     | 186        |
| 2.2.2.7.  | Zillebeke                                     | 186        |
| 2.2.2.8.  | Boezinge                                      | 186        |
| 2.2.2.9.  | Zuidschote                                    | 186        |
| 2.2.2.10. | Elverdinge                                    | 187        |
| 2.2.2.11. | Brielen                                       | 187        |
| 2.2.3.    | Categorisering van de wegen                   | 187        |
| 2.2.3.1.  | Hoofwegen en primaire wegen I                 | 187        |
| 2.2.3.2.  | Primaire wegen II                             | 187        |
| 2.2.3.3.  | Secundaire wegen I                            | 187        |
| 2.2.3.4.  | Secundaire wegen II                           | 188        |
| 2.2.3.5.  | Lokale wegen I                                | 188        |
| 2.2.3.6.  | Lokale wegen II                               | 188        |
| 2.2.3.7.  | Lokale wegen III                              | 189        |
| <b>3.</b> | <b>UITVOERINGSGERICHTE DOCUMENTEN</b>         | <b>190</b> |
| 3.1.      | Gewestplan                                    | 190        |
| 3.2.      | Gemeentelijke plannen van aanleg              | 190        |
| 3.2.1.    | Deelgemeente (stad) Ieper.                    | 191        |
| 3.2.1.1.  | bpa Westsector (± 66,7ha)                     | 191        |
| 3.2.1.2.  | bpa Noordsector A (± 38,4 ha)                 | 191        |
| 3.2.1.3.  | bpa Ieperleekanaal De Brieke (± 66,2 ha)      | 192        |
| 3.2.1.4.  | bpa Zuiderring (± 26,9ha)                     | 192        |
| 3.2.1.5.  | bpa Noord-Westsector (± 83,9ha)               | 192        |
| 3.2.1.6.  | bpa Bellewaerde (± 33,7ha)                    | 193        |
| 3.2.1.7.  | bpa Ieperleekanaal uitbreiding I (± 98,7ha)   | 193        |
| 3.2.1.8.  | bpa Ieperleekanaal uitbreiding II (± 133,4ha) | 194        |
| 3.2.1.9.  | bpa Rijselseweg-Oudstrijderslaan (± 24,9ha)   | 194        |
| 3.2.1.10. | bpa Kasteelwijk (± 56,3ha)                    | 194        |
| 3.2.1.11. | bpa Kruiskalsijde (± 21,7ha)                  | 195        |
| 3.2.1.12. | bpa Ieperleekanaal uitbreiding III (± 61,3ha) | 195        |
| 3.2.2.    | Deelgemeente Sint-Jan                         | 196        |
| 3.2.2.1.  | bpa Sint-Jan Dorp (± 1,7ha)                   | 196        |
| 3.2.3.    | Deelgemeente Brielen                          | 196        |
| 3.2.3.1.  | bpa Brielen-Centrum (± 18,5 ha)               | 196        |
| 3.2.4.    | Deelgemeente Boezinge                         | 196        |
| 3.2.4.1.  | bpa Elverdingestraat (± 6,3 ha)               | 196        |
| 3.2.4.2.  | bpa Dorpstraat (± 3,7 ha)                     | 197        |
| 3.2.4.3.  | bpa De Brug (± 6,4ha)                         | 197        |
| 3.2.4.4.  | bpa Schoolstraat (± 2,4ha)                    | 197        |
| 3.2.5.    | Deelgemeente Elverdinge                       | 198        |

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
| 3.2.5.1.  | bpa Warande Dreef (± 6,5ha)  | 198 |
| 3.2.6.    | Deelgemeente Vlamertinge   | 198 |
| 3.2.6.1.  | bpa Lage Meers (± 13,5ha)  | 198 |
| 3.2.6.2.  | bpa De Landing (± 11,5ha)  | 199 |
| 3.2.6.3.  | bpa Brielenstraat (± 6,20ha)   | 199 |
| 3.2.6.4.  | bpa Hoge Akkerweg (± 10,3ha)   | 199 |
| 3.2.7.    | Deelgemeente Zillebeke   | 200 |
| 3.2.7.1.  | bpa Hoge Voute (±15,1ha)   | 200 |
| 3.2.8.    | Deelgemeente Voormezele  | 200 |
| 3.2.8.1.  | Abdij (± 9,3 ha)   | 200 |
| 3.2.8.2.  | bpa Bedrijvenzone Vierstraat (± 11,1ha)  | 201 |
| 3.2.9.    | Deelgemeente Hollebeke   | 201 |
| 3.2.9.1.  | bpa Dorpscentrum (± 0,7ha)   | 201 |
| 3.3.      | Ruimtelijke uitvoeringsplannen   | 202 |
| 3.3.1.    | Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen  | 202 |
| 3.3.1.1.  | GRUP 'onderdelen van de Grote Eenheid Natuur Ieperboog' (B.V.R. 20/2/2004)             | 202 |
| 3.3.1.2.  | GRUP Klei van Ieper en Maldegemklei (B.V.R. 12/10/2012)                                | 202 |
| 3.3.1.3.  | GRUP Wegverbinding Ieper-Veurne (B.V.R. 21/6/2013)                                     | 203 |
| 3.3.2.    | Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen   | 203 |
| 3.3.2.1.  | PRUP rioolwaterzuiveringsinstallatie Ieper (M.B. 05/01/2006).                          | 203 |
| 3.3.2.2.  | PRUP bedrijventerrein FLV (M.B. 27/8/2003)   | 203 |
| 3.3.2.3.  | PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Ieper (gedeeltelijk goedgekeurd M.B. 06/07/2009) | 204 |
| 3.3.2.4.  | PRUP Potyze (M.B. 18/1/2012)   | 204 |
| 3.3.2.5.  | PRUP Bellewaerde (M.B. 23/9/2014)  | 204 |
| 3.3.2.6.  | PRUP Solitaire Vakantiewoningen Westhoek (M.B. 18/10/2013)                             | 205 |
| 3.3.3.    | Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen   | 205 |
| 3.3.3.1.  | Sectoraal RUP zonevreemde bedrijven (B.D. 16/10/2008)                                  | 205 |
| 3.3.3.2.  | Sectoraal RUP Zonevreemde recreatie en toerisme (B.D. 25/4/2013)                       | 206 |
| 3.3.3.3.  | RUP Kruiskalsijde II (B.D. 4/9/2003)   | 206 |
| 3.3.3.4.  | RUP Kattenkerkhof (B.D. 16/12/2004)  | 206 |
| 3.3.3.5.  | RUP Kalfvaart (B.D. 5/2/2004)  | 206 |
| 3.3.3.6.  | RUP Kasteelwijk (B.D. 5/7/2007)  | 206 |
| 3.3.3.7.  | RUP De Vloei (B.D. 12/4/2012)  | 207 |
| 3.3.3.8.  | RUP Maarschalk Haiglaan (B.D. 6/5/2010)  | 207 |
| 3.3.3.9.  | RUP Dehemlaan (B.D. 1/3/2007)  | 208 |
| 3.3.3.10. | RUP Langs de Vaart (B.D. 25/3/2010)  | 208 |
| 3.3.3.11. | RUP Vlamertinge – Hoge Akker II (5/11/2007)  | 208 |
| 3.3.3.12. | RUP Vuile Beek Vlamertinge (B.D. 2/10/2008)  | 208 |
| 3.3.3.13. | RUP RWZI Vlamertinge (B.D. 29/6/2006)  | 209 |
| 3.3.3.14. | RUP Brandhoek (B.D. 2/8/2007)  | 209 |
| 3.3.3.15. | RUP Elverdinge – Herneming (B.D. 17/1/2008)  | 209 |
| 3.3.3.16. | RUP Boezinge Centrum (B.D. 15/5/2008)  | 209 |
| 3.3.3.17. | RUP Vijverbeek (B.D. 11/12/2007)   | 210 |
| 3.3.3.18. | RUP Zacht Recreatiegebied Ieperboog (B.D. 19/10/2001)                                  | 210 |
| 3.3.3.19. | RUP Forrez (2/12/2010)   | 210 |
| 3.3.3.20. | RUP Hoge Voute   | 210 |

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
| 3.3.3.21. | RUP Ieperleekanaal Uitbreiding III     | 210 |
| 3.3.3.22. | RUP Minneplein                         | 210 |
| 3.3.3.23. | RUP Vestingslandschap (B.D. 16/7/2015) | 210 |

## LIJST MET TABELLEN

|   |     |
|---|-----|
| TABEL A: INDELING VAN DE BEBOUWINGSCONCENTRATIES IN TYPES KERNEN                            | 44  |
| TABEL B: BEVOLKING EN BEWOONDE PARTICULIERE WONINGEN PER DEELKERN                           | 45  |
| TABEL C: ECOLOGISCH RELEVANTE GEBIEDEN  | 59  |
| TABEL D: TOERISTISCH-RECREATIEVE ROUTES TE IEPER  | 64  |
| TABEL E: OVERZICHT VAN DE BUSLIJNEN TE IEPER  | 67  |
| TABEL F: VERKLARING VAN DE GEBRUIKTE LEGENDE  | 71  |
| TABEL G: EVOLUTIE VAN HET AANTAL INWONERS   | 102 |
| TABEL H: BEVOLKINGSEVOLUTIE PER LEEFTIJD SKLASSE  | 103 |
| TABEL I: EVOLUTIE NATUURLIJK ACCRES EN MIGRATIE   | 104 |
| TABEL J: EVOLUTIE VAN HET AANTAL GEZINNEN   | 104 |
| TABEL K: EVOLUTIE VAN DE GEZINSGROOTTE IN IEPER   | 106 |
| TABEL L: EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEWOONDE PARTICULIERE WONINGEN                             | 106 |
| TABEL M: BOUWJAAR VAN DE BEWOONDE WONINGEN ( 2011)  | 109 |
| TABEL N: GERIEFLIJKHEID VAN DE BEWOONDE WONINGEN (1991)                                     | 110 |
| TABEL O: VOORZIENINGEN IN DE KERNEN (1998)  | 116 |
| TABEL P: OVERZICHT BEVOLKING, BEROEPSBEVOLKING EN WERKGELEGENHEID VOOR DE PERIODE 1947-1991 | 119 |
| TABEL Q: SECTORIËLE TEWERKSTELLING VAN DE STAD IEPER  | 121 |
| TABEL R: WERKENDE IEPERLINGEN NAAR PLAATS VAN TEWERKSTELLING (EXCLUSIEF DE THUISWERKENDEN)  | 123 |
| TABEL S: HERKOMST VAN IN IEPER TEWERKGESTELDEN  | 124 |
| TABEL T: EVOLUTIE VAN DE LANDBOUWBEDRIJVEN  | 125 |
| TABEL U: EVOLUTIE EN VERSCHUIVINGEN IN DE TEELTEN 1996-2013                                 | 127 |
| TABEL V: EVOLUTIE VAN DE VEESTAPEL 1986-1996-2013   | 129 |
| TABEL W: INDICATIEVE LIJST ZONEVREEMDE BEDRIJVEN NAAR DEELGEMEENTE EN AARD VAN ACTIVITEIT   | 131 |
| TABEL X: OVERZICHT OPENLUCHTSPORTVELDEN DEELGEMEENTE IEPER NAAR EIGENDOMSSTRUCTUUR          | 132 |
| TABEL Y: OVERZICHT OPENLUCHTSPORTVELDEN VAN DE DEELGEMEENTEN                                | 133 |
| TABEL Z: DIFFERENTIATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN  | 138 |
| TABEL AA: FUNCTIONELE CATEGORISERING VAN HET WEGENNET                                       | 142 |
| TABEL BB: OVERZICHT VAN DE BINDENDE BEPALINGEN M.B.T. IEPER                                 | 144 |

---

## INLEIDING

---

Het informatief gedeelte is het eerste deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In een eerste hoofdstuk wordt de stad Ieper gesitueerd en een beschrijving gegeven van de historische ontwikkeling van de stad.

Het tweede hoofdstuk geeft een beschrijving en evaluatie van de fysiek-ruimtelijke structuur, op macro-, meso- en microniveau a.d.h.v. de structuurbepalende componenten: de bebouwde ruimte, de open-ruimte, de natuurlijke structuur, de toeristisch-recreatieve structuur en de lijninfrastructuur.

Op het einde van dit hoofdstuk worden in een synthese de belangrijkste structurerende elementen nog eens samenvattend opgesomd.

Omdat het menselijke handelen en dus het functioneren van de samenleving sterk het ruimtelijke beeld bepalen, wordt in het derde hoofdstuk dieper ingegaan op het wonen en werken in de gemeente, als twee sterk ruimtelijk structurerende functies.

In de volgende hoofdstukken wordt een overzicht gegeven van het gevoerde gemeentelijke ruimtelijke beleid en de beleidsopties van de hogere planniveaus.

Het informatief gedeelte, met al zijn deelaspecten, vormt de onderbouwing van 'de gewenste ruimtelijke structuur' in het tweede deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tot slot dient er gewezen te worden op het feit dat de kaarten die de hiernavolgende teksten verduidelijken in een aparte kaartenmap werden gebundeld om het lezen te vergemakkelijken.



# Hoofdstuk 1

## SITUERING

---

### 1. GEOGRAFISCHE SITUERING

Ieper is ontstaan door de fusie van de gemeenten Ieper, St. Jan, Brielen, Boezinge, Zuidschote, Elverdinge, Vlamertinge, Dikkebus, Voormezele, Hollebeke en Zillebeke.

Ieper situeert zich in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen, nabij Poperinge, Menen, Roeselare, Wervik en Mesen en grenst:

- \* in het noordoosten aan de gemeente Langemark-Poelkapelle;
- \* in het oosten aan de gemeente Zonnebeke;
- \* in het zuidoosten aan de gemeente Comines-Warneton (provincie Henegouwen);
- \* in het zuiden aan de gemeente Heuvelland;
- \* in het westen aan de stad Poperinge;
- \* in het noordwesten aan de gemeente Vleteren.
- \* in het noorden aan de gemeente Lo-Reninge;

Administratief behoort de stad Ieper tot het arrondissement Ieper en vormt er de hoofdplaats van.

Ieper wordt eveneens aanzien als de hoofdplaats van de Westhoek, een ruimere geografische entiteit omvattende de arrondissementen Ieper, Veurne en Diksmuide.

Zowel ten opzichte van West-Vlaanderen als ten opzichte van Vlaanderen is Ieper excentrisch gelegen aangrenzend bij de provincie Henegouwen (Comines-Warneton) en dicht tegen de Franse grens. In internationale context ligt Ieper centraal in de driehoek Londen-Parijs-Brussel.

*kaart A: situering van Ieper in de provincie West-Vlaanderen*

## 2. CULTUURHISTORISCHE SITUERING

Om de opbouw van de bestaande ruimtelijk structuur goed te kunnen doorgronden, is een historische analyse onmisbaar. Het is deze geschiedkundige analyse die veel van de huidige ruimtelijke situatie verklaart. De hele geschiedenis van Ieper is hier samengevat in een aantal periodes die duidelijk een verschillende impact hebben gehad op de ruimtelijke ontwikkeling.

Ieper heeft een bewogen en boeiende geschiedenis gekend met periodes van enorme macht en rijkdom, maar evenzeer tijden van enorme treurnis en armoede welke hier werd ingedeeld in 6 verschillende periodes met elk hun eigen impact op de ruimtelijke ontwikkeling van Ieper en omgeving.

Uit deze historische schets komt duidelijk de centrale rol die de stad Ieper steeds heeft gespeeld, naar voren: hetzij als wereldcentrum dan weer een regionaal centrum met achtereenvolgens voornamelijk een economische (en financiële) functie, agrarische functie, handelsfunctie, militaire functie en verzorgingsfunctie met een belangrijke uitstraling voor zijn directe omgeving.

### 2.1. DE NATUURLIJKE STRUCTUUR BEPAALT DE EERSTE GROEI

Tot circa de 10<sup>de</sup> eeuw was het gebied rond Ieper hoofdzakelijk bedekt met natuurbos, meer bepaald lagen drie zeer uitgestrekte boscomplexen, die een groot deel van Zuid-West-Vlaanderen bedekten, als een krans omheen Ieper dat als landbouwuitbating ontstaan was in de 8<sup>ste</sup>-9<sup>de</sup> eeuw:

- \* ten noorden het uitgestrekte bos van Houthulst (meer dan 2.000 ha in de 11<sup>de</sup> eeuw);
- \* een boscomplex ten noordwesten en ten westen van Ieper dat zich uitstreekte van Zuidschote tot Watou en waarvan de huidige Galgebossen nog een restant zijn. Meer zuidwaarts, tussen Ieper en Poperinge viel dit complex in enkele meer versnipperde en kleine bosjes uit elkaar en langs de noordzijde werd het begrensd door het alluviale gebied van de IJzer;
- \* en tenslotte een brede zoom bossen die zich uitstreekte langs de oostzijde van Ieper, van Roeselare in het noorden tot Voormezele en Dikkebus in het zuiden en waardoor de huidige deelgemeenten Zillebeke en Voormezele praktisch volledig met bos werden bedekt en, Hollebeke en Dikkebus gedeeltelijk.

Zekerheid bestaat tevens over het feit dat 2 verschillende heirbanen het Ieperse grondgebied doorkruisten om Cassel dat in de eerste eeuwen na Christus één van de belangrijkste Romeinse centra was in onze streken te verbinden met andere belangrijke nederzettingen, namelijk de heirbaan Duinkerke-Ieper-Kortrijk en een tweede die Cassel via Steenvoorde, Poperinge en het Zuidschootse gehucht Steenstraat met Aardenburg in Zeeuwsch-Vlaanderen verbond.

Naast het hierboven beschreven boscomplex bestond het oorspronkelijke natuurlandschap eveneens uit 'wastinen' die hier, als uitzondering op de regel voor de zandleemstreek, tamelijk talrijk in de 12de en 13de eeuw vermeld worden. Wellicht staat dit in verband met de minder goede, meer licht zandlemige kwaliteit van de bodem.

De geleidelijke versnippering en verbrokkeling van het natuurlandschap in de 10de -11de eeuw was toe te schrijven aan:

- \* de aanwezigheid van 'wastinen', woeste gronden;
- \* wilde ontginningen en begrazing;
- \* ontginningen door ondermeer de abdij van Voormezele.

Tevens kwamen er ook moerassen voor waaruit turf werd gedolven en waaruit later door afdamming de vijvers van Zillebeke en Dikkebus ontstonden.

Het is in deze periode dat de meeste dorpsnamen voor het eerst worden vermeld (vooral tijdens de tweede helft van de 11de eeuw), daar waar Ieper reeds in de 8ste-9de eeuw als een Karolingische landbouwuitbating was ontstaan.

De belangrijkste ontginningsperiode vond plaats vanaf de 12de eeuw tot de 13de eeuw.

In deze periode werd het oorspronkelijke natuurlandschap door de omzetting op grote schaal van bos, heide, moeras en veen in vruchtbaar landbouwland omgevormd tot een cultuurlandschap dat in grote trekken tot op heden bleef voortbestaan. Het vormt een cruciale periode in de landschaps- en bewoningsgeschiedenis van Vlaanderen in het algemeen en Ieper in het bijzonder. Reeds in de 12de eeuw moet in de streek van Ieper (een vrij dichte) bebouwing in een krans van dorpen en gehuchten rondom de snel groeiende stad aanwezig zijn geweest <sup>1</sup>. De snelle groei van Ieper in de 11de - 12de eeuw werd overwegend gerealiseerd door immigratie vanuit het platteland wat wijst op een relatieve overbevolking van het Vlaamse platteland in de 12de eeuw en waardoor Ieper zich in een razend tempo van agrarisch centrum tot internationaal handelscentrum wist te ontwikkelen.

## 2.2. CENTRALE LIGGING ALS BASIS VOOR DE BLOEIPERIODE

### *Gunstige, centrale ligging*

In de 13de en 14de eeuw ontwikkelde het Graafschap Vlaanderen zich tot een belangrijk handelscentrum waarbij de Vlaamse steden tot de grootste van West-Europa behoorden (Brugge, Gent, Ieper, Antwerpen, Mechelen, Brussel en Leuven hadden elk meer dan 10.000 inwoners). Nergens in West-Europa was de dichtheid van dergelijke 'grootsteden' en industriële centra (textiel) zo belangrijk.

---

<sup>1</sup> Vele dorpsnamen in de streek van Ieper en Diksmuide worden tijdens de tweede helft van de 11de eeuw voor het eerst vermeld en de streek behoorde samen met de streek van Gent en het Land van Dendermonde en Aalst tot de oudste en dichtst bewoonde gebieden van het Graafschap Vlaanderen.

leper en meer algemeen de Westhoek lag toen centraler in het nog jonge Graafschap Vlaanderen dat zich uitstrekte tot aan de Aa in het zuiden en de Leie in het oosten.

Omwille van zijn gunstige ligging in Vlaanderen, aan een rivier (de leperlee) en op de grote weg Rijsel-Brugge kon leper in de 13<sup>de</sup> en 14<sup>de</sup> eeuw dankzij de lakennijverheid en -handel uitgroeien tot een belangrijke macht in Europa. Daarbij was de zeeverbinding via Nieuwpoort van levensbelang voor de industriële bloei, evenals de inschakeling in een netwerk van Vlaamse jaarmarkten: Brugge, Torhout, leper, Mesen en Rijsel, die via landwegen met elkaar in verbinding stonden. Vandaag maken zij nog de typisch stervormige hoofdwegenstructuur uit van leper (Rijselstraat, Torhoutstraat, Komenseweg, weg leper-Waasten).

### *Wereldstad leper*

leper ontstond in de 9<sup>de</sup> -10<sup>de</sup> eeuw als een Karolingische landbouwuutbating waarvan de hofstede zich op een motte bevond die grensde aan de leperlee. Dit uitbatingscentrum werd in de vroege 10<sup>de</sup> eeuw omgebouwd tot een grafelijk castrum en viel nauw samen met het huidige stadscentrum.

In de 10<sup>de</sup> eeuw kwam rond de Sint-Pieterskerk en eveneens aan de oever van de leperlee een ommuurde handelsnederzetting tot stand met een marktplein en een haventje. In de 12<sup>de</sup> eeuw ontwikkelde het huidige marktplein tot de vitale stadskern. De leperlee speelde bij deze stedelijke ontwikkeling een cruciale rol.

Tussen 1140 en 1380 groeide de macht van leper naar haar hoogtepunt met anno 1260 circa 40.000 inwoners, voor die tijd een stad van wereldformaat.

Deze economische groei had volgende ruimtelijke repercussies:

- \* ontstaan van de 'historische stad' met zijn karakteristieke plattegrond rondom de Sint-Maartenskerk en het marktplein op het snijpunt van de belangrijkste handelswegen langs de leperlee. Dit handelscentrum met marktplein, een haven en andere commerciële activiteiten werd omgeven door een eerste stadsverdediging (aarden wal) op de plaats waar later de vesting is gekomen;
- \* de economische groei weerspiegelde zich ook in de rijke architectuur van de stad: de verschillende openbare gebouwen vormden samen het meest majestueuze gotische complex van het 13<sup>de</sup> -eeuws West-Europa. Het bijzonder rijke middeleeuws architecturaal patrimonium was mede een gevolg van het feit dat leper 3 eeuwen lang een bisschopsstad was. Het zijn deze markante gebouwen (belfort, hallen, kerkgebouwen, burger- en gildenhuisen) die een uiting zijn van rijkdom en macht en 8 eeuwen later nog steeds de skyline van leper grotendeels bepalen;
- \* ook gedurende de 13<sup>de</sup> eeuw bleef de economische groei zich manifesteren in stadsuitbreiding, met vanaf het midden van de 13<sup>de</sup> eeuw vooral locaties buiten de omwalling met het ontstaan van buitenwijken. Zo was de huidige Verdrongen Weide één van de 4 buitenparochies nabij de versterkte stad, namelijk de Sint-Michielsparochie. Het waren vrij dicht bewoonde volkswijken die vooral arbeiders en ambachtsslui, wier activiteiten binnen de stadsmuren niet gewenst waren omwille van allerlei hinder, huisvestten en op hun beurt beschermd waren door een tweede stadsverdediging of 'Uterste Vesten' waar op vandaag weinig van overblijft (Schaartjesbeek met wallichaam, relict ten noorden van Oude Veurnestraat),

- \* aanleg door afdamming van de Zillebekevijver en Dikkebusvijver met een dubbele rol: leper van water voorzien (ten behoeve van de inwoners en de textielindustrie), en bevoorraden van de stadsgrachten;
- \* het ontstaan van een uitgestrekt landbouwgebied rondom Ieper met grote walgrachthoeves als grote welvarende landbouwbedrijven die de Middeleeuwse wereldstad Ieper van voedsel moesten voorzien;
- \* een uitgebreid water- en wegennet:
  - \* De Ieperlee gaf Ieper via het IJzerestuarium een rechtstreekse verbinding met de Noordzee. Deze waterweg was van vitaal belang voor de commerciële en industriële activiteiten van Ieper voor de aan- en afvoer van basis- en afgewerkte producten. Ook de Leie was van belang (o.a. voor de aanvoer van wol uit Engeland) en maakte de middeleeuwse bloei mogelijk (verbinding over de weg).
  - \* Het radiaalconcentrisch wegenpatroon dateert grotendeels uit deze periode en had een dubbele rol:
    - \* enerzijds fungeerde het als handelsverbinding naar de andere belangrijke commerciële centra Diksmuide (zeehaven), Torhout (jaarmarkt), Mesen (jaarmarkt) en Belle/Poperinge;
    - \* anderzijds werd het omringende platteland in verbinding gebracht met de Ieperse markt-functie.

Het is deze structuur die tot op vandaag nog doorleeft en de basis heeft gelegd voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling: de stadskern, gekenmerkt door een compacte bebouwing met errond een aantal (banale) uitbreidingen en omgeven door verschillende dorpen gelegen in een uitgebreid agrarisch gebied met verspreide walgrachthoeves.

### 2.3. IEPER ALS MILITAIR-STRATEGISCH BOLWERK

#### *vestingstad Ieper aan de grens*

In 1383 werd het gebied rond Ieper verwoest tijdens het befaamde 'Beleg van Ieper'.

Na dit beleg van 1383 kreeg de leidende centrumrol van Ieper een flinke deuk. Het bewoners-aantal slonk, de lakennijverheid deemsterde weg als gevolg van de concurrentie van het Engelse laken. Dit leidde vanaf de 14<sup>de</sup> eeuw tot een felle economische achteruitgang gepaard gaande met een sterke bevolkingsafname (mede ook het gevolg van pestepidemies en hongersnood) van 40.000 in 1260 naar 10.700 inwoners in het begin van de 15<sup>de</sup> eeuw en 7.600 op het einde van diezelfde eeuw.

Ieper zou nooit meer dezelfde uitstraling kennen. Daarenboven kwam Ieper in een grensgebied te liggen op een strategische plaats: de hele kuststreek was immers vanuit Ieper door een dicht kanalennet makkelijk te bereiken zodat Ieper in de volgende eeuwen de inzet werd van verschillende oorlogen tussen verschillende volkeren. Ieper viel achtereenvolgens in handen van de Fransen, de Engelsen, de Spanjaarden en de Hollanders.

Tijdens de 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuw werd Ieper als grensstad door zijn opeenvolgende bezetters verbouwd tot een reusachtige vesting. Uit deze periode dateert de huidige vesting. Het is de Franse vestingbouwkundige Vauban die rond 1680 het bastionsysteem toepaste en de Ieperse vesting tot een complex en uitgestrekt bolwerk uitbouwde. Ook de Verdronken Weide als moerasbuffer (inundatie) en de Dikkebusvijver met de bijbehorende Vaubantoren maakten deel uit van het verdedigingssysteem.

De vele oorlogen hadden naast het ontstaan van de vestingstad tot gevolg dat de buitenwijken rondom Ieper verdwenen en niet meer werden heropgebouwd en dat talloze kerken (Boezinge, Voormezele, Zillebeke, Vlamertinge), kastelen (Boezinge, Elverdinge) en kloosters werden vernield.

Ieper evolueerde doorheen de eeuwen tot een **militair bolwerk**, een **grensstad** die als buffer diende binnen de Europese machtsstrijd met een commerciële en industriële activiteit die was afgestemd op het militair-industriële apparaat en beperkt tot de behoeften van het militaire garnizoen. Doorheen de eeuwen degradeerde Ieper van een wereldhandelscentrum tot een plaatselijk centrum van regionale handel en huisnijverheid (waaronder kant) te midden van een agrarisch ommeland.

Uit de in Oostenrijkse periode opgemaakte Ferrariskaart (1770 - zie kaart 2) kan worden opgemaakt dat in die periode -eind 18<sup>de</sup> eeuw- de eerste steenwegen werden aangelegd, de voorlopers van onze actuele gewestwegen zoals de weg Ieper-Menen (18<sup>de</sup> eeuw) en werden ook hoe langer hoe meer wegen, die vanuit Ieper in het omliggende platteland uitwaaierden, verhard: de wegen naar Boezinge, Zonnebeke, Elverdinge, enz...

Tevens is dit de periode waarbij voor het eerst het landschap architecturaal werd gemodelleerd. Dit gebeurt onder meer door het aanleggen van majestueuze dreven tussen de kastelen van de landadel en de dorpskerk, aldus de band tussen de heersende klassen beklemtoneend.

In de 19<sup>de</sup> eeuw bracht de industrialisatie Ieper kleine nijverheden zoals blekerijen (cfr Blekerijstraat), een lintenweverij (cfr fabriek Seys) en kantconfectie.

Het is het voortdurend verlangen om de draad met de succesrijke middeleeuwse periode weer op te nemen die geleid heeft tot het ondernemen van een aantal grote infrastructuurwerken.

#### 2.4. GROTE INFRASTRUCTUURWERKEN ALS ECONOMISCHE HEFBOOM

Ondanks de verschillende economische tegenslagen en oorlogen ondernam Ieper verschillende pogingen om de succesvolle draad van het verleden weer op te nemen. Hiervan zijn een aantal grote infrastructuurwerken het resultaat:

- \* Ieperleekanaal: werd rond 1640 gegraven als alternatief voor de steeds moeilijker bevaarbare Ieperlee.
- \* Het kanaal Ieper-Komen: poging om een kunstmatige waterweg aan te leggen doorheen de heuvelrug naar de Leie en zodoende de IJzer met de Leie te verbinden voor de scheepvaart.

Dit was een verzuchting van de plaatselijke industrie om zodoende een verbinding over het water te creëren met het Waalse steenkoolbekken.

- \* De spoorlijn: aanleg van een spoorverbinding als gevolg van de industrialisatie in de 19<sup>de</sup> eeuw - spoorlijn tussen Kortrijk en Ieper-Poperinge waardoor de aansluiting mogelijk was op Noord-Frankrijk en op het Waalse industriële bekken met o.a. de aanvoer van steenkolen en landbouwproducten (aansluiting in 1854). Sinds de calibratie van de Leie op 1350 ton is deze spoorlijn onderbroken ter hoogte van Menen-Halluin.

## 2.5. WERELDOORLOG I: DE TOTALE VERWOESTING

Vooraf in de 20<sup>ste</sup> eeuw is het landschap ingrijpend veranderd. In eerste instantie door de Eerste Wereldoorlog, vervolgens door de heropbouw en de industriële ontwikkeling van Ieper in het kader van de opeenvolgende vijftienplannen.

### *Dodenstad Ieper*

De Eerste Wereldoorlog betekende voor de stad Ieper het tragische dieptepunt van haar geschiedenis. Ieper lag in het middelpunt van de boogvormige frontlijn ('de Ypres Salient' of 'Ieperboog') die samenviel met de West-Vlaamse heuvelrug en de rug van Westrozebeke. Meer dan 1 miljoen doden, gewonden en vermisten en een totaal verwoeste stad en streek waren het resultaat van het vier jaar durende beleg rond Ieper. Omzeggens alle woonkernen als ook de beboste heuvelrug werden volledig vernield en verwoest en herschiepen het Ieperse landschap in een maanlandschap van bomkraters.

Ondanks de getrouwe wederopbouw van de stad en de dorpen volgens hun oorspronkelijke structuur is op vandaag de Eerste Wereldoorlog nog zeer nadrukkelijk aanwezig in het Ieperse landschap. Circa 150 militaire kerkhoven, vele oorlogsmonumenten, -relicten en -musea, waarvan de Menenpoort het bekendste voorbeeld is, en een aantal bomkraters zijn de stille getuigen van de zwartste bladzijde uit de Ieperse geschiedenis.

De heropbouw van de compleet verwoeste stad zou meer dan 40 jaar duren...

## 2.6. HEROPBOUW GEKOPPELD AAN ECONOMISCHE ONTWIKKELING

De periode onmiddellijk na de Eerste Wereldoorlog werd gekenmerkt door een heropbouw van de totaal verwoeste stad en een sterke immigratiebeweging. Het is in de periode 1919-1925 dat onder leiding van Coomans de stad vrij getrouw werd heropgebouwd volgens de oude stadsplattegrond. Aangezien de heropbouw echter niet gepaard ging met een economische heropbouw kende Ieper in de volgende decennia tot na de Tweede Wereldoorlog een aanzienlijke grens- en seizoensarbeid en tevens een sterke emigratiebeweging.

Om deze negatieve spiraal om te buigen werd in de jaren zestig gestart met een aantal ambitieuze vijftienplannen. De door de opeenvolgende vijftienplannen nagestreefde industrialise-

ring in de Westhoek, geconcentreerd in de stedelijke kernen, resulteerde in de uitbouw van de economische infrastructuur in een versneld tempo. De economische streekfunctie werd bewust geconcentreerd in Ieper aan de in opbouw zijnde A19 en in Veurne aan de A18. De opeenvolgende programma's hadden de verdienste dat ze op een geconcentreerde wijze de regio op eigen kracht verder hielpen. Dankzij de opeenvolgende vijfjarenplannen kende Ieper, en meer algemeen de Westhoek- de jongste decennia een economische heropleving.

Niet alleen het economische weefsel werd versterkt door de uitbouw van bedrijventerreinen en centra en door de verbetering van de ontsluitingswegen. Er werden ook middelen naar voren geschoven voor de versterking van de landbouwstructuren, waterwinning en -zuivering, en voor het toerisme. Ook deze plannen getuigden nog van een sterke infrastructurele en economisch gerichte aanpak. Er werd gebouwd, genivelleerd, ruilverkaveld en gekanaliseerd.

De grote inspanningen die werden geleverd voor de uitbreiding en de aanpassing van het wegennet, waardoor Ieper en de omliggende kernen vlot bereikbaar en ontsloten werden, resulteerde in grote ruimte-inname voor economische activiteiten (bijvoorbeeld Industriezone Ieper-leekanaal) maar ook voor het wonen. De vlotte bereikbaarheid en de democratisering van het autoverkeer zijn de belangrijkste succesfactoren. Het maakt wonen in een rustige, verkeersveilige, landelijke omgeving mogelijk waarbij gezinnen zich liever vestigen in landelijke verkavelingen. Vroegere landbouwgronden worden verkaveld vaak met open bebouwing, een type dat in kernuitbreidingen, als lintbebouwing of in grote verkavelingen wordt toegepast. Het totstandkomen van de banlieu van Ieper gebeurde op een planmatige wijze. Dit resulteerde in de realisatie van een aantal wijken zoals de Ligywijk en de Posthoornwijk die sterk geënt zijn op de tuinwijkgedachte en later de Kalfvaartwijk en Witten Huis. In de jaren '70 werd tevens een structuurplan opgemaakt voor Ieper (Ch. Vermeersch) dat hoofdzakelijk resulteerde in een bijzondere aandacht voor het patrimonium in de binnenstad (intra muros) waardoor het centrum geen schaalbreuken kent ten gevolge van de in de jaren '60 opgang makende CIAM<sup>2</sup>-gedachte.

De realisatie van deze sociale woonwijken geeft aanleiding tot grote kernuitbreidingen met een geheel eigen karakter. Het realiseren van sociale woonwijken was vooral het gevolg van de wet Brunfaut en in mindere mate de wet De Taeye.

Winkels en lokale bedrijven hebben zich op een groot aantal plaatsen in Vlaanderen langs de belangrijkste verkeersaders gevestigd waar ze gemakkelijk bereikbaar zijn en voldoende parkeermogelijkheden hebben. Bovendien hebben bedrijven die niet tussen de kernbebouwing zitten veel meer ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden. Door een vooruitziend ruimtelijk beleid heeft Ieper dergelijke ontwikkelingen niet gekend waardoor de uitzwerping van handelsfuncties in perifere gebieden beheerst werd wat op vandaag een concentratiebeleid toelaat en het functioneren van het binnenstedelijk winkelapparaat niet bezwaard heeft.

Dit korte historische overzicht geeft een idee van de wijze waarop het oorspronkelijke natuur-landschap, doorheen de eeuwen heen is verworpen tot een cultuurlandschap. Het menselijke ingrijpen heeft het uitgestrekte natuurlandschap omgevormd tot een landbouwgebied met centraal een regionaal verzorgingscentrum met daarrond verschillende woonkernen, maar door ditzelfde menselijk ingrijpen zijn eveneens nieuwe natuurelementen ontstaan zoals de Zillebeke- en Dikkebusvijver, de Verdrongen Weide, het Ieperleekanaal en het verwezen kanaal Ieper-komen.

---

<sup>2</sup> Congrès Internationaux d'Architecture Moderne



### 3. KENCIJFERS

De huidige stad Ieper is samengesteld uit de in 1976 gefusioneerde deelgemeenten Ieper, St. Jan, Brielen, Boezinge, Zuidschote, Vlamertinge, Elverdinge, Dikkebus, Voormezele, Hollebeke en Zillebeke.

De totale oppervlakte van Ieper beslaat ca. , 13.144ha waarvan:

- ca. 1869 ha deelgemeente Ieper,
- ca. 573 ha deelgemeente Brielen,
- ca. 449 ha deelgemeente St. Jan,
- ca. 1824 ha deelgemeente Boezinge,
- ca. 439 ha deelgemeente Zuidschote,
- ca. 1399 ha deelgemeente Elverdinge,
- ca. 2083 ha deelgemeente Vlamertinge,
- ca. 1006 ha deelgemeente Dikkebus is.
- ca. 574 ha deelgemeente Hollebeke,
- ca. 1193 ha deelgemeente Voormezele,
- en ca. 1735 ha deelgemeente Zillebeke is.

Op 31 december 2015 telde Ieper 34.958 inwoners (bron: Stad Ieper), waarvan:

- 19.807 in de deelgemeente Ieper
- 939 in de deelgemeente Sint-Jan
- 850 in de deelgemeente Brielen
- 2.524 in de deelgemeente Boezinge
- 430 in de deelgemeente Zuidschote
- 1.736 in de deelgemeente Elverdinge
- 3.570 in de deelgemeente Vlamertinge
- 1.444 in de deelgemeente Dikkebus
- 680 in de deelgemeente Hollebeke
- 888 in de deelgemeente Voormezele
- 2.090 in de deelgemeente Zillebeke

Tabel A geeft de evolutie van het ruimtegebruik tussen 1986 en 2012.

| IEPER   | 1986<br>in ha   | 1986<br>in %      | 1996<br>in ha   | 1996<br>in %      | 2012<br>In ha   | 2012<br>In%          |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|----------------------|
|   |                 | % t.o.v. tot opp. |                 | % t.o.v. tot opp. |                 | % t.o.v. tot opp.    |
| <b>Bebouwde oppervlakte</b>                             | <b>1.029,3</b>  | <b>8,3%</b>       | <b>1.499,0</b>  | <b>11,5%</b>      | <b>1.887,5</b>  | <b>14,4%</b>         |
| <i>waarvan</i>  |                 | % t.o.v. beb opp. |                 | % t.o.v. beb opp. |                 | % t.o.v. beb opp.    |
| gebouwen voor woongelegenheid (appartementen en huizen) | 740,0           | 68,3%             | 969,7           | 64,7%             | 1.219,9         | 65%                  |
| bijgebouwen en serres                                   | 32,3            | 3,0%              | 60,6            | 4,0%              | 106,6           | 5,6%                 |
| gebouwen voor economische activiteiten                  | 212,5           | 20,3%             | 319,3           | 21,3%             | 381,1           | 20,2%                |
| openbare gebouwen                                       | 15,2            | 1,4%              | 54,0            | 3,6%              | 60              | 3,2%                 |
| welzijn, gezondheid, onderwijs en ontspanning           | 40,4            | 6,9%              | 93,5            | 6,2%              | 117,8           | 6,2%                 |
| Andere bebouwde   |                 |                   |                 |                   | 1,49            | 0,08%                |
|   |                 | % t.o.v. tot opp. |                 | % t.o.v. tot opp. |                 |                      |
| <b>Onbebouwde oppervlakte</b>                           | <b>11.032,1</b> | <b>84,5%</b>      | <b>10.887,9</b> | <b>83,4%</b>      | <b>10.465,5</b> | <b>80,1%</b>         |
| <i>waarvan</i>  |                 | % t.o.v. onb opp. |                 | % t.o.v. onb opp. |                 | % t.o.v. onbeb. opp. |
| landbouwgrond e.d.                                      | 10.308,4        | 93,4%             | 9.912,5         | 91,0%             | 9.437,7         | 90,1%                |
| bossen, tuinen, parken                                  | 582,9           | 5,3%              | 577,2           | 5,3%              | 601,9           | 5,8%                 |
| wegenis en pleinen                                      | 46,5            | 0,4%              | 64,5            | 0,6%              | 72,8            | 0,7%                 |
| woeste gronden, waters en recreatieve terreinen         | 40,6            | 0,4%              | 234,3           | 2,2%              | 241,1           | 2,3%                 |
| andere onbebouwde                                       | 54,0            | 0,5%              | 99,4            | 0,9%              | 112,0           | 1,1%                 |
| <b>totale oppervlakte</b>                               | <b>13.061</b>   | <b>100,0%</b>     | <b>13.061</b>   | <b>100,0%</b>     | <b>13.061</b>   | <b>100%</b>          |

Bron: Algemene Directie Statistiek van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie



## hoofdstuk 2

# BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

---

De ruimte is geen fenomeen dat op zichzelf staat. De 'fysieke ruimte' - het landschap zoals we het waarnemen - is inherent verbonden met het gebruik van de ruimte door de mens. Wonen, werken, landbouw, verkeer,... zijn maatschappelijke elementen die het ruimtelijke beeld bepalen.

De verandering van de fysieke ruimte kan en mag niet los gezien worden van maatschappelijke ontwikkelingen. Hierbij is echter vandaag geen sprake meer van een symmetrische beïnvloeding: het maatschappelijke of functionele gebruik van en in de ruimte determineert de fysieke ruimte, de fysieke ruimte kan de functionele ruimte slechts beïnvloeden.

Rekening houdend met de ruimtelijke structuur van de stad Ieper worden in de analyse en beschrijving van de ruimtelijke structuur vier hoofdcomponenten onderscheiden<sup>3</sup>:

\* **de bebouwde-ruimte:**

Het zijn bebouwingsentiteiten die zich door hun samenhang en verschijningsvorm aftekenen in het omringende landschap als concentraties van bebouwing t.o.v. een meer open landschap er rond. Functioneel overheerst veelal de woonfunctie, samen met de aan het wonen verwante activiteiten (handel, diensten, recreatie, kleine bedrijfjes,...).

\* **de open-ruimte:**

Het zijn de ruimtelijke entiteiten die, in tegenstelling tot de elementen van de bebouwde-ruimtestructuur, een open karakter hebben. Dit wil echter niet zeggen dat er in de open-ruimte geen bebouwing voorkomt, maar de globale openheid overheerst.

\* **de natuurlijke structuur:**

Het zijn voornamelijk fysiek-ruimtelijke elementen, die op een (semi-)natuurlijke manier ontstaan zijn en/of een belangrijke ecologische waarde hebben. Ze hebben vooral in het verleden een belangrijke invloed gehad op de menselijke activiteiten. Het zijn de (abiotische) elementen uit het fysisch systeem (waterlopen, reliëfverschillen,...) en biotische natuurelementen (bv. bossen, graslanden,...).

\* **de lijninfrastructuren:**

Het zijn de verbindende elementen (wegen, spoor- en waterwegen, ...) tussen de verschillende activiteiten in de functionele ruimte. Ze zijn ook als duidelijk herkenbare elementen in het fysieke landschap ingeschreven.

---

<sup>3</sup> Afhankelijk van de schaal waarop de ruimte wordt geanalyseerd (regionaal, gemeentelijk, deeltkernniveau) kunnen deze begrippen een andere inhoud hebben. Zo wordt bijvoorbeeld de differentiatie tussen 'bebouwde ruimte' - 'open-ruimte' op regionaal niveau aangeduid met de begrippen 'stedelijk gebied' - 'buitengebied' (cfr. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen). Bij de analyse van de gemeente wordt het onderscheid tussen 'bebouwde ruimte' - 'open-ruimte' verfijnd waarbij bv. de woonkernen als bebouwde ruimte worden gezien in tegenstelling tot de open-ruimte errond.

# 1. FYSISCH SYSTEEM

Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht.

Het fysisch systeem ligt aan de basis van de ruimtelijke structuur van de open ruimte.

## 1.1. GEOLOGISCHE STRUCTUUR EN BODEM

De geologische structuur van Ieper en zijn omgeving is voornamelijk tot stand gekomen tijdens de tertiaire en kwartaire geologische periode <sup>4</sup>:

Tijdens het **Tertiair** (meer bepaald het **Eoceen** tussen de 55 en 35 miljoen jaar geleden) werden lagenpakketten afgezet (Vlaanderen was toen door de zee overspoeld) bestaande uit een afwisseling van horizontale zand- en kleilagen. Het belangrijkste en meest bekende lagenpakket is het Ieperiaan. Ter hoogte van Ieper is deze laag 100 à 120 meter dik en komt voor tot op een hoogte van 50 à 60 meter boven de zeespiegel (in Ieper: 25/30 m).

Alle volgende tertiaire lagen (het Paniseliaan, Lediaan en het Bartoniaan) zijn onder de werking van rivier-, hellings- en winderosie omzeggens volledig weggeërodeerd tot op de Ieperiaanse klei. Alleen ter hoogte van Zillebeke en Hollebeke treffen we nog andere tertiaire lagen aan (zandige toplaag van het Ieperiaan en Paniseliaanse klei) bovenop de Ieperiaanse klei.

In het uiterste noorden van Ieper ter hoogte van Zuidschote, overeenkomend met de streek van het laagland en polders van de IJzervallei, is de Ieperiaanse klei afgedekt met mariene klei en wordt gekarakteriseerd als 'polder'.

Tijdens het **kwartaair** (vanaf 7 miljoen jaar geleden) en meer bepaald tijdens de laatste ijstijd (het **Pleistoceen**) voerde de overheersende noorderwind zand- en leemdeeltjes over Vlaanderen aan. De zwaardere zanddeeltjes vielen het eerst neer en de lichtere leemdeeltjes bereikten de zuidelijker gelegen gebieden. De scheidingslijn tussen de zandleemstreek en de leemstreek wordt gevormd door de heuvelrij Rode berg - Wijtschate.

In Ieper bestaat de aangevoerde deklaag hoofdzakelijk uit zandleem waardoor Ieper algemeen wordt gerekend tot de **zandleemstreek**.

Deze aangevoerde kwartaire zandlemige deklaag varieert in dikte onder invloed van de verschillende erosieprocessen:

in de **valleien**: een tiental meters dik

op de **hellingen**: hoogstens een meter dik

---

<sup>4</sup> REGIONAAL LANDSCHAP WESTVLAAMSE HEUVELS, 'GNOP Ieper'

Het merendeel van het oppervlak van de gemeente Ieper is bedekt met, veelal matig droge tot matig natte, licht-zandleem- en zandleemgronden. Deze gronden zijn vruchtbaar en geschikt voor velerlei teelten. Bovendien zijn er weinig niet-geschikte bodems; natte gronden krijgen vaak een functie als graas- of hooiweide.

Op plaatsen waar de kwartaire deklaag na de ijstijd onder de werking van water, hellingprocessen en wind grotendeels werd weggeërodeerd en de tertiaire lagen (Ieperiaanse klei of tertiair zand) dagzomen is de landbouw omwille van een slechte waterhuishouding op deze plaatsen moeilijker.

Landbouw komt bijgevolg niet voor op die gronden die het niet toelaten, hetzij omwille van de slechte waterhuishouding (laaggelegen alluviale gronden zoals de Verdrongen Weide) ofwel omwille van de karakteristieke droge zandige bodem. Deze zandige bodems komen voor op de heuveltoppen waar de tertiaire lagen dagzomen en zijn meestal bebost (Hill 62,..). Ze zijn zeer variabel (bv. met vette kleilagen) en bevatten her en der silexbanken.

## 1.2. RELIEF

In West-Vlaamse context maakt nagenoeg het volledige grondgebied van Ieper deel uit van het zogenaamde 'centrale plateau' of de 'centrale golvende vlakte' dat zich uitstrekt van het noordoosten naar het zuidwesten van West-Vlaanderen met een hoogte van 20 tot 50 m.

Dit centrale laagplateau gaat in het zuidwesten over in het West-Vlaamse heuvelland, dat veelal hoger ligt dan 60 m en waar het hoogste punt op de Kemmelberg 156 meter bedraagt. Naast het West-Vlaamse heuvelland met zijn typische getuigenheuvels, loopt er eveneens een hogere kam vertrekkend van Wijtschate, in een boog om Ieper tot voorbij Passendale. Deze heuvelrug die in noordoostelijke richting loopt, wordt de 'heuvelrug van Westrozebeke' genaamd en overschrijdt de hoogte van 50 meter.

Deze kamlijn gevormd door de West-Vlaamse heuvelrij en de heuvelrug van Westrozebeke vormt de scheiding voor de afwatering van het landschap: wat noordelijk en westelijk ligt watert af naar de IJzer, wat zuidelijk en oostelijk ligt vloeit af naar de Leie (Scheldebekken). Deze waterscheidingslijn loopt doorheen 2 Ieperse deelgemeenten, Hollebeke en Zillebeke (de Pappotstraat ligt precies op deze lijn).

Het karakteristieke zachtgolvend reliëf te Ieper vindt zijn oorsprong in de periode van de **Alpine plooiing** (tussen 35 en 25 miljoen jaar geleden). Door deze plooiing waarbij zich de Alpen hebben gevormd kwamen de gesedimenteerde lagen niet alleen hoger te liggen maar ook onder een lichte helling in noordoostelijke richting.

Het verband tussen geologie en reliëf is hier zeer duidelijk. Doordat de tertiaire geologische formaties nagenoeg horizontaal liggen, kennen in een heuvelachtig landschap de begrenzingen tussen 2 geologische formaties aan het aardoppervlak hetzelfde grillig verloop als de hoogtelijnen. De verschillende geologische formaties lopen met andere woorden nagenoeg parallel met de hoogtelijnen. Dit laat zich goed waarnemen via de bronniveaus. In de Ieperse 'heuvels' liggen die tussen de 45 en 50 meter hoogte, ter hoogte van de grens tussen de zandige toplagen en de onderliggende kleifformaties van het Ieperiaan.

Op basis van zijn reliëf kan Ieper in 3 zones worden verdeeld <sup>5</sup>:

- \* het uiterste noorden van de gemeente (ter hoogte van Zuidschote) wordt gekenmerkt door een vlak reliëf (< 20m), het is het laagst gelegen gedeelte van de gemeente (en vormt een zuidelijke uitloper van de IJzervlakte);
- \* het hoogst gelegen zijn de zuidelijke deelgemeenten Hollebeke, Zillebeke en Voormezele (tussen 40 en 60m) met een karakteristiek zacht golvend, licht heuvelachtig reliëf. Deze deelgemeenten liggen op een uitloper van de West-Vlaamse heuvelrij (die loopt van de Zwarte berg tot de Wijtschateheuvel) die over Hollebeke, Zillebeke, Geluveld visueel doorloopt tot in Passendale en overgaat in de heuvelrug van Westrozebeke. Het hoogste punt van Ieper (62,5m) ligt in Zillebeke.
- \* De tussenliggende zone (Ieper, Vlamertinge en Sint-Jan) ligt tussen de 20 en 40 meter en kan als licht golvend worden omschreven.

### 1.3. WATERLOPEN

De waterlopen die zich op Iepers grondgebied bevinden, behoren tot 2 stroombekkens, met name het **IJzerbekken** en het **Leiebekken**. Grotendeels maakt Ieper deel uit van het stroombekken van de IJzer. Het zuidoostelijke deel van de gemeente behoort tot het stroombekken van de Leie.

De waterlopenstelsels zijn sterk vertakt en vinden hun oorsprong in bronnen op de flanken van de heuvelrug, waar het Paniseliaan en het Ieperiaan elkaar raken. De belangrijkste beken van de beide bekkens worden hierna besproken.

#### IJZERBEKKEN

De belangrijkste waterlopen van het IJzerbekken op Iepers grondgebied zijn de **Grote Kimmelbeek** en de **Bollaertbeek-leperlee**. Van het Grote Kimmelbeekbekken ontspringen enkel de Wanebeek en de Vuilebeek op Iepers grondgebied, van het Ieperleebekken zijn dat de brongebieden van de Bellewaerdebeek, Zwaanhofbeek en Klijtgatbeek.

De bronbeken van de beide bekkens (bovenlopen van Bassevillebeek, Drieblotenbeek, Vijverbeek, Kleitgatbeek en Palingbeek) zijn gekoppeld aan een bosrijke omgeving. Wegens de vele niveauverschillen meanderen de beken zeer sterk.

Andere belangrijke waterlopen zijn voorts de Dikkebusvijverbeek die het vervolg is van de Kimmelbeek en die in Ieper-centrum via een sluizencomplex ter hoogte van de Tulpenlaan ofwel in het verwezen kanaal Ieper-Komen ofwel via de vestinggrachten naar de Verdrongen Weide stroomt. Het water van de Verdrongen Weide stroomt gravitair naar het verwezen kanaal via de parking Rijselsepoort, terrein magazijn technische dienst stad Ieper en Hommelhofstraat, er is een noodafloop naar de Ieperlee voorzien. De Vuilebeek die in Vlamertinge in de Grote Kimmelbeek stroomt. De Bollaertbeek, voorloper van de Ieperlee, is de hoofdbeek die het zui-

<sup>5</sup> REGIONAAL LANDSCHAP WESTVLAAMSE HEUVELS, 'GNOP Ieper'

delijk deel van de gemeente ontwatert en sedert 1995 het spaarbekken van de Verdrongen Weide voedt en verder in de bedding van het verwezen kanaal richting vaart Ieper-IJzer wordt afgevoerd.

## LEIEBEKKEN

Op de zuidflank van de hoogte te Zillebeke en Hollebeke ontspringen de **Palingbeek** en de **Bassevillebeek** die uitmonden in de Kortekeerbeek, die op zijn beurt uitmondt in de Leie.

Naast het uitgebreid rivier- en bekenrivierenstelsel zijn nog een aantal andere wateroppervlaktes van belang voor de Ieperse waterhuishouding:

- \* Ieper wordt van noord naar zuid doorsneden door twee kanalen, enerzijds het **Ieperleekanaal** of kanaal Ieper-IJzer en anderzijds het **kanaal Ieper-Komen** van Ieper naar de Leie, dat echter nooit in gebruik is geweest
- \* **Verdrongen Weide**: een zeer drassig valleigebied waar 2 beken samenkomen en de Ieperlee vormen. De natuurlijke, overstroombare vallei werd in de periode 1993-1995 verruimd, uitgegraven en ingericht als het wachtbekken van de Bollaertbeek (ca 32 ha). In het wachtbekken werd een spaarbekken van ca 15 ha uitgegraven dat rechtstreeks gevoed wordt door de Bollaertbeek en de Vijverbeek. De Bollaertbeek wordt tevens via een stuwensysteem omgeleid naar de oude vaart Ieper-Komen en het Ieperleekanaal. De Ieperlee wordt als overwelfde rivier in de stad enkel nog gevoed door riool- en hemelwater.
- \* de **Zillebekevijver**: een 26 ha groot drinkwaterreservoir op het eind van de 13<sup>de</sup> eeuw ontstaan als afdamming van de Vijverbeek
- \* de **Dikkebusvijver**: een 36 ha groot drinkwaterreservoir in 1320 ontstaan als afdamming van de Kemmelbeek
- \* de **Bellewaerdevijver**



## 2. STRUCTURERENDE ELEMENTEN OP MACRO-NIVEAU

### 2.1. DE STEDELIJKE GEBIEDEN

#### 2.1.1. Ieper als hoofdplaats van de Westhoek

Ieper is gelegen in het uiterste zuidwesten van Vlaanderen in een groot aaneengesloten open-ruimte-gebied met voornamelijk een agrarische functie.

Binnen dit perifeer gebied maakt Ieper deel uit van een ongeschonden Vlaams-Waalse en een Frans-Belgische grensregio. Deze grensregio wordt vaak geduid als de Westhoek, bestaande uit de arrondissementen Ieper, Diksmuide en Veurne, die omzeggens volledig deel uitmaakt van dit groot aaneengesloten gaaf open-ruimte-gebied (uitgezonderd de kustgemeenten).

De stad Ieper is met zijn uitgebreid voorzieningenniveau (zowel commerciële, publieke als recreatieve) en als plaats van tewerkstelling structuurbepalend voor de Westhoek. Ieper profileert zich als belangrijkste verzorgingscentrum en kan worden aanzien als de hoofdplaats van de Westhoek. Ieper is immers voor de inwoners van de Westhoek van groot economisch, sociaal en cultureel belang. Daarnaast is Ieper als stedelijk gebied met een bewogen geschiedenis en een rijk cultuurhistorisch patrimonium een belangrijke toeristische trekpleister met internationale uitstraling.

Ook Veurne, Diksmuide en Poperinge hebben een stedelijke structuur, doch hebben in bepaalde segmenten een te laag voorzieningenniveau om hun achterland op bevredigende wijze te verzorgen. Waar Ieper een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van regionaal belang is, zijn Poperinge, Veurne en Diksmuide als kleinstedelijk gebied eerder van subregionaal belang. Poperinge is voor Ieper voornamelijk van betekenis voor de landbouw door de ligging van Afcowest als regionaal afzetplatform voor land- en tuinbouwproducten.

De ruimtelijke structuur van de Westhoek is uniek voor Vlaanderen: een hiërarchisch kernenpatroon met aan de ene kant een vierhoekig stedelijk patroon van verzorgings- en tewerkstellingspolen, een ruimtelijk beheerste industrialisatie op regionale bedrijventerreinen aansluitend bij de stedelijke kernen, aangevuld met een netwerk van kleine woonkernen in een voor het overige aaneengesloten agrarisch gebied met hoge landschappelijke waarden. Binnen de Westhoek vormen de kustgemeenten een aparte entiteit, fysiek-ruimtelijk gekenmerkt door een uitgestrekt bebouwingslint ('the atlantic wall') en functioneel deel uitmakend van het toeristisch-recreatieve netwerk van de volledige Kust, structuurbepalend op Vlaams niveau.

Tenslotte is ook de lineaire stedelijke ontwikkeling langs de kust met de regionale steden Oostende en Brugge en met de kleine steden Blankenberge, De Panne, Knokke-Heist en Nieuwpoort structuurbepalend voor de ruime regio rond Ieper. De stedelijke ontwikkeling en netwerkvorming is hier geënt op de toeristische en recreatieve ontwikkelingen.

### 2.1.2. De stedelijk gebieden ten oosten en ten zuidoosten van Ieper

Ten oosten van Ieper (en de rug van Westrozebeke) bevindt zich een sterk verstedelijkt landschap bestaande uit enkele regionaal en grootstedelijke gebieden gekoppeld aan en mede gestructureerd door belangrijke infrastructuurassen zijnde de N32 ontdubbeld door de aanleg van de A17, de E17-A14, de N36 en de Leie:

- \* De stedelijke ontwikkeling langsheen de verbindingsweg N36 (Ingelmunster, Izegem en Roeselare met daartussen een bebouwd stedelijk landschap met belangrijke bedrijvigheidsstructuur). Roeselare is daarbij te aanzien als een groeiende regionale stad, in het centrum van de provincie, die als regionaal centrum functioneert voor een gebied dat zich uitstrekt tot in de arrondissementen Ieper, Diksmuide en Tielt.
- \* De stedelijke ontwikkeling langsheen de transportas E17 (met de steden Kortrijk, Menen, Moeskroen, Waregem).
- \* Stedelijke strip langsheen de Leie met opeenvolging van stedelijke kernen (Komen, Wervik, Menen, Wevelgem, Kortrijk en Harelbeke) en aan de Leie gebonden nijverheid (al dan niet watergebonden bedrijvigheid). Het maakt deel uit van de economische as Kortrijk-Gent.

Deze verschillende stedelijke gebieden ten oosten van Ieper zijn structurerend op Vlaams en internationaal niveau.

#### Functioneel-ruimtelijk

De regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk zijn complementair ten opzichte van elkaar en nemen elk een aantal grootstedelijke functies waar. Zij hebben beide een belangrijke aanvullende dienstverleningsfunctie voor de Ieperse regio:

- \* Roeselare als tewerkstellingspool (metaalbewerking, electronica, chemie,...) en voor de landbouw wegens de aanwezigheid van de exportveiling en een aantal grote toeleverings- en verwerkende bedrijven in de omgeving van Roeselare (slachthuizen, groenteverwerkende nijverheid, veevoeders,...);
- \* Kortrijk als tewerkstellingspool als vervoersknooppunt (openbaar vervoer) en als centrum voor hoger onderwijs.

### 2.1.3. De Rijselse metropool

Ieper behoort eveneens deels tot de invloedssfeer van de multipolaire agglomeratie Rijsel-Roubaix-Tourcoing of 'unité urbaine' van circa 1,1 miljoen inwoners (611km<sup>2</sup>).

Rijsel is een veelkernige verzorgingspool, een winkelstad, heeft een universiteit, is een knooppunt inzake verschillende vormen van mobiliteit, is een tewerkstellingspool, enz. voor een breed gebied errond, waartoe Ieper kan worden gerekend. Het grootstedelijk winkel- en dienstencentrum, de economische infrastructuur en het voorzieningenniveau vormen een belangrijke aanvulling op de eigen voorzieningen.

Belangrijke recente infrastructurele ingrepen (Kanaaltunnel, HST-knooppunt Rijsel) zijn de motor voor een versteviging van dit grootstedelijk gebied Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen met belangrijke troeven op vlak van verkeer en diensten (Euralille)

## 2.2. HET BUITENGEBIED ROND IEPER

### 2.2.1. Algemene karakteristieken

Ieper maakt deel uit van een groot aaneengesloten open-ruimte-gebied waarvan de Westhoek (zonder de kustgemeenten) integraal deel uitmaakt.

Dit groot aaneengesloten open-ruimte-gebied is structurerend op Vlaams niveau en heeft een grote betekenis vanuit meerdere invalshoeken: land- en tuinbouw, natuur, landschap alsook voor toerisme en recreatief medegebruik.

Dit buitengebied wordt gekenmerkt door:

- \* Concentraties van woonbebouwing in een aantal kleine en middelgrote kernen waarbij de bebouwing zich nog vaak concentreert rond de kerktoeren. Typisch voor de streek is bovendien de veelvuldige aanwezigheid van vaak riante kasteelparken aansluitend bij de kern.
- \* Een sterke verspreiding van de landbouwbevolking in vaak grote hoeven. De streek vormt met andere woorden een uitgesproken plattelandsgebied.
- \* Het buitengebied is grotendeels gevrijwaard gebleven van lintbebouwing (noch woonlinten, noch commerciële linten).
- \* Het grote belang van de hoogdynamische land- en tuinbouw, zowel socio-economisch als landschappelijk. De teelt van tabak, cichorei, hop en vlas die vroeger typisch was voor deze streek is thans minder belangrijk geworden dan de veelteelt en de teelt van tarwe. Omwille van de in het recente verleden sterk opgekomen intensieve veehouderij (vnl. een sterke varkenssector) kan men op vandaag spreken van een streek met gemengde landbouw.
- \* Het verspreid voorkomen van militaire kerkhoven en andere oorlogsrelicten.
- \* Semi-natuurlijke relicten (bossen, groene linten,...)
- \* De hoppeaanplant die opnieuw zijn intrede maakt

Naast het toeristisch-recreatief en cultureel potentieel dat de stad Ieper aanbiedt en dat tot de toeristisch-recreatieve hoofdstructuur van Vlaanderen kan worden gerekend bevinden zich nog een aantal andere toeristisch-recreatieve sterkten (met vaak een culturele betekenis) in het buitengebied met een uitstraling tot ver buiten de gemeentegrenzen:

- \* Bellewaerde;
- \* provinciaal domein 'De Palingbeek';
- \* de vele militaire kerkhoven en andere oorlogsrelicten verspreid in de open ruimte die mee het landschapsbeeld bepalen (naast de vele militaire kerkhoven en oorlogsmonumenten die deel uitmaken van de bebouwde ruimte en 'In Flanders Field Museum' als toeristische trekpleisters met een uiterst belangrijke erfgoedwaarde);
- \* het Ieperleekanaal en de vijvergebieden van Dikkebus en Zillebeke voor waterrecreatie;
- \* de vele provinciale fiets- en wandelpaden die het Ieperse grondgebied doorkruisen;
- \* de toegankelijke bossen (o.a. O.C.M.W-bossen) en kasteelparken.

Met uitzondering van Bellewaerde Park dat een hoogdynamisch toeristisch-recreatieve infrastructuur is, gaat het om activiteiten op basis van het medegebruik van het buitengebied (niet structuurbepalend voor dat buitengebied).

Het cultureel en toeristisch-recreatief aanbod van Ieper vormt tevens een aanvulling op het toeristisch-recreatieve aanbod van de Kust (meestal op basis van complementariteit).

## 2.2.2. Het landschap en de natuurlijke structuur

Het Ieperse grondgebied wordt tot zandlemig Vlaanderen gerekend en maakt deel uit van enkele grootschalige landschappelijke eenheden:

- \* Het uiterst noordelijke deel van Ieper is een zuidelijke uitloper van de **IJzervlakte** (alluviale vlakte met poldergronden) met de typische natte weilanden en de vele afwateringskanaaltjes (slechts beperkt in oppervlakte voor het Ieperse grondgebied: circa 140 ha). De IJzervlakte maakt deel uit van de kustpolders als een vlak, open agrarisch landschap, met sterk verspreide bebouwing en wijde panoramische zichten en het stedelijk centrum Diksmuide.
- \* Het zuidelijk deel van Ieper maakt net geen deel uit van de **West-Vlaamse heuvels**, grensoverschrijdende rij getuigenheuvels die de Westhoek dwarst. Vooral tussen Kassel (in Frans-Vlaanderen) en Kemmel zijn ze zeer opvallend en bepalen het landschapsbeeld. Deze West-Vlaamse heuvels maken deel uit van een meer dan 200 km lange heuvelrij die de zuidergrens van Vlaanderen afzoomt en die begint in Boulogne en verder loopt langs de West-Vlaamse heuvelstreek over de Vlaamse Ardennen tot de Hagelandse heuvels. Door reliëf en vegetatie (bossen) is het landschap gedeeltelijk gecompartmenteerd. Brongebieden, getuigeheuvels als dominante structuren met weidse vergezichten, kleine kernen, archeologische sites en oorlogsherinneringen zijn kenmerkend. Deze heuvelrij vormt bovendien de grens tussen de zandleemstreek (ten noorden ervan) en de leemstreek in het zuiden.
- \* De **heuvelrug van Westrozebeke** ten oosten van Ieper: een verlenging (met afnemende hoogte) van de Westvlaamse Heuvels in noordelijke richting tot bij Diksmuide. Het vormt de waterscheidingsrug tussen Leie- en IJzerbekken en buffert het open agrarische gebied rond Ieper van het meer verstedelijkt gebied rond Roeselare en de Leie.
- \* Tussen deze sterk structurerende landschappelijke eenheden op Vlaams niveau bevindt zich een **overgangsgebied tussen polders en heuvels** (lichte zandleemstreek). Het belangrijkste deel van het Ieperse grondgebied maakt er deel van uit. Het is een zachtgolvend vrij open landelijk gebied. De stedelijke centra Poperinge en Ieper met eigen silhouet, kleine en grote kernen, verspreide bebouwing, enkele bossen, vele oorlogsherinneringen, hoppevelden in het Poperingse, de vijvers van Zillebeke, Dikkebus en Verdrongen Weide zijn hier structuurbepalend.

Deze verschillende landschapseenheden samen vormen één van de belangrijkste aaneengesloten open-ruimte-gebieden van Vlaanderen, de Westhoek.

In ruimere context maakt Ieper deel uit van het Regionaal Landschap Westvlaamse Heuvels (samen met Heuvelland, Mesen en Poperinge) .

Een aantal elementen van de **natuurlijke structuur** zijn structurerend op (*West-)Vlaams niveau*:

- \* De IJzervallei (vooral de broeken op de rechteroever met uitlopers zoals de Handzamevallei, de Sint-Jansbeek, de Ieperlee en het weidegebied van Lampernisse -EEG- Vogelrichtlijngebied en Ramsar-gebied-) en de Leievallei (met de Douvevallei als bijrivier) zijn belangrijke schakels in het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien in Vlaanderen.
- \* De bossen, waterlopen, bronnen, beekvalleivegetaties en de overal aanwezige kleine landschapselementen maken als natuurgebieden van de Ieperboog deel uit van de natuurlijke structuur van Vlaanderen.
- \* De bosstructuur langsheen de heuvelrug van Westrozebeke is van provinciaal belang. Ook de Galgebossen op de grens met Poperinge is een belangrijk element van de West-Vlaamse bosstructuur als stapsteen. In de ruime regio rond Ieper zijn de bossen ten noorden van Poperinge en het bos van Houthulst de belangrijkste bossen.
- \* De vijvers van Zillebeke, Dikkebus en de Verdronken Weide zijn als grote open waters een belangrijk onderdeel van de provinciale natuurlijke structuur. Het zijn belangrijke watervogelgebieden, zowel broed- als foerageerplaats voor verschillende indicatorsoorten.

Een aantal elementen van de **natuurlijke structuur** zijn structuurbepalend voor de *regio*:

- \* De Kemmelbeek en de Ieperlee zijn belangrijke beekstructuren op subregionaal niveau; ze behoren tot het IJzerbekken;
- \* Het Ieperleekanaal met ecologisch relatief waardevolle oeverstrook;
- \* Het verwezen kanaal Ieper-Komen;
- \* Het Ieperse Vestinglandschap;

### 2.3. DE LIJNINFRASTRUCTUREN OP BOVEN-REGIONAAL NIVEAU

Als functioneel verbindende elementen zijn vooral de weginfrastructuur en in mindere mate de spoorwegverbindingen en bevaarbare waterlopen van belang.

#### 2.3.1. Weginfrastructuur

Op macro-niveau situeert Ieper zich in de nabijheid van een aantal verkeersinfrastructuren van *internationale betekenis*: de hoofdwegen-driehoek Lille-Brugge-Dunkerque. Ieper ligt in het centrum van volgende driehoek van belangrijke autosnelwegen:

- \* A17 Brugge-Roeselare-Kortrijk-Doornik tot de A8 te Doornik
- \* A18 (E40) Oostende-Veurne-Duinkerke
- \* de A8 (A25-E42) Brussel-Rijsel-Groot-Brittannië

Daarnaast speelt ook de A25-A16 Calais-Dunkerque-Boulogne Sur Mer-Abbeville een belangrijke rol in het internationale perspectief.

De enige autosnelweg op het grondgebied Ieper is (structurend op Vlaams niveau):

- \* de A19 (Kortrijk-Ieper), die ten noordoosten van Ieper eindigt. Deze weg ontsluit Ieper naar het hoofdwegennet ten oosten van Ieper. De N38 Ieper-Poperinge (deels 2x2 weg) vormt het verlengde van deze autosnelweg en vormt de belangrijkste verkeersader in het studiegebied. Hij heeft een OW-verbindingsfunctie binnen de maas van autosnelwegen (belangrijke verzamelweg naar het hoofdwegennet). De N38 vervolgt in oostelijke richting naar Roeselare en in westelijke richting via Abeele naar Steenvoorde (R33-N333) en biedt aansluiting naar de A 25.

Andere structuurbepalende wegen op *regionaal niveau* zijn radiaal-concentrisch georiënteerd op Ieper. De voornaamste assen zijn:

- \* de N8 Menen-Ieper, en naar het noorden toe richting Veurne
- \* de N365 Ieper-Armentières met in Sint-Elooi een aftakking naar Lille
- \* de N375 Ieper-Bailleul
- \* de N308 Ieper-Poperinge, oude verbindingsweg tussen Ieper en Poperinge (sedert aanleg N 38 hoofdzakelijk voor lokaal verkeer - functieverlaging door komst N38)
- \* de N369 Ieper-Diksmuide

### 2.3.2. Andere belangrijke lijninfrastructuren

De spoorlijn (69) Ieper-Brussel verbindt het Ieperse rechtsteeks met de hoofdstad. Deze lijn is geen structuurbepalende lijninfrastructuur voor Vlaanderen maar moet tot het regionaal spoorwegennet worden gerekend.

Het station van Kortrijk functioneert als belangrijk openbaar vervoersknooppunt voor Ieper en verbindt Ieper met het hoofdspoorwegennet (vlotte overstapmogelijkheden richting Gent en Rijsel met HST-antenne).

Belangrijke waterwegen in de ruime omgeving rond Ieper zijn in eerste instantie de Leie en eveneens de IJzer.

Andere vervoersinfrastructuren van belang voor de Ieperse regio zijn:

- \* de luchthaven van Wevelgem;
- \* de luchthaven van Lesquin ten zuidoosten van Rijsel;
- \* HST-antenne te Rijsel: een belangrijk HST-knooppunt tussen Parijs, Londen en Brussel;
- \* de Kanaaltunnel (Calais);
- \* de veerhavens van , Duinkerke en Calais;

Via de A16 Dunkerque-Calais-Boulogne-sur-mer zijn Ieper en Poperinge op nauwelijks anderhalf uur verwijderd van de Kanaaltunnel.

De internationale luchthaven van Lille ligt op 3/4 uur rijden, de regionale luchthaven van Wevelgem op ca 20 min. De veerhavens van Oostende en Calais liggen op 1 uur rijden.

Het is aan deze infrastructurele ontwikkelingen te danken (HST-knooppunt, Kanaaltunnel en ook Euralille), dat Ieper beter ontsloten is dan voorheen en waaruit kan besloten worden dat Ieper, in West-Europees verband, in een meer centrale positie komt te liggen.

*Kaart 3: Structureerende elementen op macroniveau*

## **3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN IEPER**

### **3.1. INLEIDING**

De fysiek ruimtelijke structuur van Ieper wordt beschreven aan de hand van de ruimtelijk-structurerende componenten: de bebouwde-ruimte, de open-ruimte, de natuurlijke structuur, de toeristisch-recreatieve structuur en de lijninfrastructuren.

Als eerste aanzet worden de belangrijkste elementen van het landschap op gemeentelijk niveau in kaart gebracht in een eerste paragraaf 'globale landschapsstructuur te Ieper' waarin de belangrijkste structuurdragers van de gemeente worden weergegeven, die op hun beurt vertaald worden in de hoofdcomponenten van het landschap. Dit vormt de eerste ruimtelijk verkenning van de gemeente.

In de navolgende paragrafen worden de structurerende componenten verder uitgediept. Belangrijke elementen buiten de gemeentegrenzen, die vanwege hun onmiddellijke nabijheid en hun grootte toch bepalend (kunnen) zijn voor de structuur van Ieper, worden ook geduid.

Vanwege het functioneel structurerend belang van een aantal activiteiten in Ieper, worden het wonen en het werken (landbouw- en andere bedrijvigheid), alsook het recreëren te Ieper nader beschreven in aparte hoofdstukken.

### **3.2. GLOBALE LANDSCHAPSSTRUCTUUR VAN IEPER**

De landschappelijke structuur is de resultante van de dynamische wisselwerking tussen de fysieke omstandigheden (het biotisch en het abiotisch milieu) en de menselijke activiteiten. Kaart 4 geeft in zes verschillende deelkaartjes de structuurdragers van de globale Ieperse landschapsstructuur weer. Het reliëf samen met het water-, beplantings-, bebouwings- en lijninfrastructuurenpatroon en de beeldbepalende oriëntatiepunten maken het Ieperse landschap uit en vertonen een zekere samenhang met elkaar. Het zijn deze patronen die structuurbepalend zijn waarbij de rest van de elementen zich qua ordening aan deze structuurdragers schakelt.

De kwaliteit van het landschap en de ruimte wordt door de mate van samenhang tussen deze patronen bepaald.



### 3.2.1. Reliëf

Ieper is in het uiterste noorden vlak maar wordt naar het zuiden toe meer en meer golvend met in het zuiden van de gemeente de duidelijke contouren van een ZW-NO lopende heuvelrug). Het grillige verloop van de hoogtelijnen hangt nauw samen met de loop van het bekenstelsel dat zich in meer of mindere mate in het landschap heeft ingesneden. Op die manier accentueren de hoogtelijnen de loop van een aantal beken.

Het reliëf dat nauw samenhangt met de bodemsamenstelling (zie fysisch systeem) is eveneens van invloed op het beplantings- en bebouwingspatroon.

De duidelijk in het landschap geaccentueerde heuvelrug wordt slechts op één plaats doorbroken, namelijk ter hoogte van het verwezen kanaal Ieper-Komen een door de mens aangebrachte reliëfwijziging (1864-1913). Deze merkwaardige sleuf ligt aan de basis van het later ontstaan provinciaal domein van de Palingbeek.

### 3.2.2. Waterlopenpatroon

De Grote Kimmelbeek (niet te verwarren met de Kimmelbeek die vanuit de Kimmelberg naar Dikkebusvijver loopt) en de Ieperlee, die behoren tot het stroomgebied van de IJzer, zijn belangrijke structurerende elementen. Het fijnmazig bekenpatroon vertoont hoofdzakelijk een zuid-noord verloop haaks op de hoogtelijnen en bepaalt mee het golvende reliëf.

Het waterlopenstelsel is van structuurbepalend belang voor de ligging en de groei van de bebouwingkernen. Ook de meeste kasteeldomeinen zijn qua ligging aan het bekenstelsel verbonden.

Het Ieperleekanaal accentueert dit noord-zuid patroon en geldt als een belangrijke barrière in het landschap. Voornamelijk de bebouwingsstructuur ter hoogte van Ieper en Boezinge heeft zich naar deze gekanaliseerde waterloop gericht.

Het stelsel van waterlopen wordt aangevuld met 4 waterplassen (Zillebekevijver, Dikkebusvijver, Verdrongen Weide en Bellewaerdevijver) die naast hun ecologisch belang ook een recreatieve en nutsfunctie hebben (drinkwatervoorziening). Deze drie vijvergebieden liggen aan de voet van de heuvelrug en worden gevoed door beken die op de flanken ervan ontspringen.

### 3.2.3. Beplantingspatroon

De bosstructuur in het zuiden van de gemeente is gelieerd aan de heuvelrug (en de specifieke bodemsamenstelling) en benadrukt tegelijkertijd de reliëfrijke heuvelstreek.

Het zijn vaak bronbossen met soms waardevolle ecosystemen van waaruit de beken ontspringen die stroomafwaarts uitmonden in Leie en IJzer.

In het noordwesten bevinden zich een aantal kleinere bosjes die relictten zijn van een voormalig veel omvangrijker bosstructuur en een aantal kasteelparken die, vanwege de kasteelvijvers, geënt zijn op de er voorkomende waterlopen. Zo zijn de kasteelparken van Elverdinge en Vlamertinge verbonden aan de Grote Kemmelbeek en het kasteel de Drie Torens aan de Wanebeek.

Ook vele lijnvormige beplantingspatronen zijn aan het water verbonden als oever- of beekbegeleidende beplanting.

### 3.2.4. Bebouwingspatroon

De bebouwing concentreert zich in één stedelijk gebied en verschillende kleinere kernen die als een kralensnoer rondom dit stedelijk gebied (dat gekenmerkt wordt door zijn compacte vorm) zijn gelegen. De ligging van deze kernen hangt samen met het waterlopenstelsel en voornamelijk het wegenstelsel. Zo is Ieper ontstaan op een kruispunt van wegen langs een waterloop die een verbinding gaf met de zee. De andere kernen zijn hoofdzakelijk ontstaan langsheen de verbindingswegen van de stad Ieper met andere Vlaamse steden (Brielen, Dikkebus, Elverdinge, Boezinge, Sint-Jan) en/of langsheen een waterloop (Boezinge, Vlamertinge, Elverdinge).

Een aantal andere kernen zijn dan weer eerder ontstaan in relatie tot het beplantingspatroon en de heuvelrug (Hollebeke, Voormezele).

Ook de groei en ruimtelijke uitbreiding van de verschillende kernen is in grote mate bepaald door de andere structuurdragers:

- \* Ieper heeft als zwaartepunt de belangrijkste bebouwing dynamiek gekend, eerst als een band van bebouwing rondom het middeleeuws stadscentrum en daarnaast ook als een noord-zuid lopende bedrijvigheidsstrip. Dit langgerekte regionale industrieterrein langsheen het Ieperleekanaal en verbonden aan de N38 doorbreekt als een noordelijke uitloper van Ieper het compacte kernenpatroon.
- \* Hollebeke en Voormezele zijn met hun geïsoleerde ligging nabij de heuvelflanken klein gebleven
- \* Zillebeke heeft ondanks de belemmerende aanwezigheid van de Zillebekevijver en de vallei van de Vijverbeek maar met een gunstige ligging dicht tegen het hoofdwegennet zich ontwikkeld in twee lobben langs beide zijden van de historische kern, aan de Vijverbeek.
- \* Dikkebus en Boezinge zagen zich niet beperkt door beekvalleien en hebben zich verder ontwikkeld
- \* Ook Vlamertinge en Elverdinge hebben door hun gunstige ligging in een vlak agrarisch waardevol gebied met een vlotte ontsluiting een grotere dynamiek gekend met de randvoorwaarden van de beekvalleien en kasteeldomeinen.
- \* Een aantal kleinere woonkernen zoals Zuidschote, Luzerne, Brandhoek, Sint-Elooi, Wieltje en Zwarte Leen hebben zich ontwikkeld langs verbindingswegen.

- \* Een aantal gehuchten met diverse ontstaansgeschiedenis komen verspreid over het grondgebied voor (t'Hooghe, Verbrande Molen, Millekruis, Vierstraete, Kruisstraathoek, Koningshoek, Steenstraete, Kanonhoek, etc.).

### 3.2.5. Wegenpatroon

Het oorspronkelijke hoofdwegenpatroon is stervormig en loopt radiaalconcentrisch vanuit Ieper naar de omliggende dorpen en kernen van de aangrenzende gemeenten. De meeste van deze wegen zijn als het ware bovenop de andere structuurdragers gelegd. Het zijn vaak kaarsrechte wegen die weinig rekening houden met het reliëf en het waterlopenpatroon en als dusdanig vaak een barrière zijn in het landschap.

Daarnaast wordt Ieper gekenmerkt door een netwerk van landelijke wegen die de verschillende deelen onderling met elkaar verbinden. Zij hebben meestal een grilliger verloop en vormen doorgaans geen schaalbreuk in het landschap.

Voorts snijdt een oost-west lopende hoofdas als belangrijkste verkeersdrager doorheen de gemeente. Deze verkeersas houdt geen rekening met het fysisch systeem en snijdt door zijn breed wegprofiel en de grootschaligheid van de bochtlijnen Ieper in twee stukken. Bovendien doorbreekt de A19 de heuvelrug en isoleert Ieper landschappelijk van zijn buurgemeente Zonnebeke. Deze hoofdas heeft een belangrijke dynamiek teweeggebracht in Ieper: het ontstaan van de bedrijvigheidsstrip langs het Ieperleekanaal enerzijds en de uitwaaiing van wonen en andere activiteiten ten oosten van Ieper richting A19 waardoor Sint-Jan aansluit bij het stedelijk centrum van Ieper anderzijds, zijn hiervan een rechtstreeks gevolg.

Daarnaast zijn ook enkele andere wegen beeld- en structuurbepalend: de spoorweg en de waterwegen Ieperleekanaal en het verwezen kanaal Ieper-Komen delen als belangrijke lijninfrastructuur de gemeente op in verschillende deelgebieden of compartimenten.

### 3.2.6. Patroon van beeldbepalende oriëntatiepunten

De kerktorens van de bebouwingskernen, de kastelen met hun parken, de watertoren en nog enkele andere beelddragers (electriciteitsmast, oorlogsmonumenten,...), grootschalige bedrijven zoals Picanol-Proferro, Purina, Valcke, de hoge volumes op Ieper Business Park samen met de nieuwbouw van Eandis op de hoek Briekestraat-Noorderring (in oprichting), de grootschalige attracties van Bellewaerdepark,... fungeren net zoals de negen windturbines op het regionaal bedrijventerrein Ieperleekanaal als oriëntatiepunten in het landschap. Enerzijds markeren ze de bebouwingskernen in het landschap en anderzijds polariseren zij de open ruimte. Naast deze 'gebouwde' beelddragers hebben een aantal landschappelijke ingrepen zoals de Verdronken Weide, de vijvers van Zillebeke en Dikkebus, de Gasthuisbossen etc. een belangrijke beeldwaarde in het landschap.

*kaart 4: Structuurdragers van het landschap*

### 3.3. HOOFDCOMPONENTEN VAN HET LANDSCHAP

De structuurdragers kunnen naar analogie met de gebruikte terminologie in de structuurplanning, vertaald worden in een aantal hoofdcomponenten zoals weergegeven op kaart 5, zijnde:

- \* de bebouwde-ruimtestructuur bestaande uit de kernbebouwing van de verschillende kernen van Ieper en de bedrijventerreinen (bebouwingspatroon en deels ook de beeldbepalende oriëntatiepunten);
- \* de natuurlijke structuur met als componenten: bossen, kasteelparken, waterlopen en de heuvelrug (beplantings- en waterlopenpatroon en reliëf);
- \* de open-ruimtestructuur met als belangrijkste drager de land- en tuinbouw maar ook de bebouwing voor agrarische activiteiten, de woonbebouwing buiten de kernen, de (beperkte) verspreide bedrijvigheid en de recreatieve infrastructuur;
- \* de toeristisch-recreatieve structuur bestaande uit enerzijds recreatieve infrastructuur (zijnde onder andere bebouwing) zowel in de kernen als in de open ruimte en anderzijds het medegebruik van de andere structuurbepalende componenten voor toeristisch-recreatieve doeleinden (wandelpaden in de bossen, waterrecreatie op de vijvers, cultuurhistorisch erfgoed,...). Zo kan te Ieper Bellewaerde Park als een hoofdcomponent van het landschap worden beschouwd;
- \* de lijninfrastructuren als dragers van verkeersstromen en mede bepalend voor de ontwikkeling van de andere structuurbepalende componenten (wegenpatroon).

*Kaart 5: Hoofdcomponenten van het landschap*

### **3.4. BEBOUWDE RUIMTESTRUCTUUR**

#### **3.4.1. Algemene karakteristieken**

In 2012 wordt ongeveer 14,4 % (1.887 ha) van het Ieperse landschap als bebouwd beschouwd. Het merendeel van de bebouwde oppervlakte, nl. 70,6 % (ca. 1.326 ha) wordt ingenomen door gebouwen voor woongelegenheid, 15,8 % (ca. 298 ha) door industriegebouwen, 4,0 % (ca. 75 ha) door handelsgebouwen, 3,2 % (ca. 60 ha) door openbare gebouwen en 6,2 % (ca. 117,84 ha) door gebouwen voor welzijn, onderwijs, cultuur, sport en ontspanning. Slechts 0,9 % (ca. 17,28 ha) wordt ingenomen door appartementen en buildings.

Voor een verdere opdeling tussen woonbebouwing en bebouwing voor agrarische doeleinden (stallen, serres,...) grijpen we terug naar tabel 1, waaruit blijkt dat in 2012 de woonbebouwing 1.219,9 ha besloeg en 106,6 ha werd ingenomen door (agrarische) bijgebouwen en serres.

Hieruit mag blijken dat het wonen de belangrijkste functie is van de bebouwde ruimte. De structuur van het wonen kan en mag echter niet los gezien worden van de andere activiteiten van het dagelijkse leven. Wonen-werken, wonen-school, wonen-winkelen, wonen-ontspannen, zich verplaatsen, enzoverder, zijn activiteiten die nauw verbonden zijn, vaak ook ruimtelijk.

Onder 'wonen in ruime zin' verstaan we in de eerste plaats het louter wonen met het daaraan gekoppelde net van voorzieningen als handel, diensten, onderwijs en recreatie. Ook de kerngebonden bedrijventerreinen van lokaal belang worden tot het 'wonen in ruime zin' gerekend.

Naast de bebouwing voor de woonfunctie vormt de bedrijvigheidsstructuur een ander belangrijk onderdeel van de bebouwde ruimtestructuur. Ieper als stedelijk gebied heeft een belangrijke werkgelegenheidsfunctie voor zijn ruime omgeving wat zich ruimtelijk vertaalt in een aanzienlijke oppervlakte voor economische activiteiten die verder aangroeit.

Niet alle gebouwen die in de statistieken als bebouwde ruimte worden geïdentificeerd, maken onderdeel uit van de aaneengesloten bebouwingsentiteiten. Als structurerende elementen van de bebouwde ruimtestructuur onderscheiden we verschillende types van bebouwingskernen.

#### **3.4.2. Indeling in type kernen**

De bebouwingsconcentraties op het grondgebied van Ieper zijn niet allen van eenzelfde belang en grootte. Ieper als stedelijk centrum heeft bijvoorbeeld een veel grotere ruimtelijk structurende werking dan Vlamertinge of Zuidschote. Er kan dus een indeling worden gemaakt in verschillende types van kernen.

Deze indeling wordt overgenomen uit de herziening van het PRS West-Vlaanderen, die de selectie van kernen volgens categorieën vereenvoudigde. De vereenvoudigde selectie ziet er voor Ieper als volgt uit:

- **Stedelijk gebied:** de stedelijke kern Ieper
- **Hoofddorp:** Boezinge, Elverdinge, Vlamertinge
- **Woonkern:** Brielen, Zillebeke, Dikkebus, Voormezele
- **Overige kern in het buitengebied:** Hollebeke

De resterende kernen (Zuidschote-Luzerne en Brandhoek) werden niet geselecteerd.

Tabel A: Indeling van de bebouwingsconcentraties in types kernen

| <i>type kern</i>                   | <i>benaming</i>   | <i>kenmerken</i>  |
|------------------------------------|---|---|
| <b>stedelijk gebied</b>            | Ieper   | <ul style="list-style-type: none"> <li>* grote bebouwingsdichtheid in de kern met een sterke architecturale samenhang</li> <li>* verweving van functies in het centrum</li> <li>* bestaande uit verschillende deelgebieden (= wijken) met verschillende bebouwingsdichtheid</li> <li>* groot aantal en diverse types voorzieningen (commerciële, publieke, recreatieve, culturele,...)</li> <li>* uitgebreid aanbod aan regionale en lokale bedrijventerreinen</li> <li>* vlotte ontsluiting naar andere regio's en Vlaams hoofdwegennet</li> </ul> |
| <b>Hoofddorpen</b>                 | Vlamertinge<br>Elverdinge<br>Boezinge   | <ul style="list-style-type: none"> <li>* groot aantal voorzieningen ('zelfvoorzienende' kern)</li> <li>* belangrijke lokale bedrijventerreinen of aanwezigheid van bedrijven met regionale uitstraling</li> <li>* kern bestaande uit verschillende wijken met verschillende dichtheden</li> <li>* vrij omvangrijk aandeel recente bebouwing</li> <li>* vlotte verbinding met Ieper en het regionale wegennet</li> </ul>   |
| <b>Woonkernen</b>                  | Brielen<br>Voormezele<br>Zillebeke<br>Dikkebus  | <ul style="list-style-type: none"> <li>* historische bebouwingkern met beperkte(re) recente bebouwing</li> <li>* beperkt aanbod aan lokale voorzieningen ('afhankelijke' kern)</li> <li>* slechts beperkte lokale bedrijvigheid behorend tot het 'wonen in ruime zin'</li> <li>* hoofdzakelijk landelijk karakter</li> </ul>  |
| <b>Overige kernen en gehuchten</b> | Hollebeke<br>Sint-Jan<br>Zuidschote<br>Brandhoek<br>Wieltje<br>Sint-Elooi<br>Zwarte Leen<br>Luzerne<br>Pilkem | <ul style="list-style-type: none"> <li>* een kleine concentratie van bebouwing zonder duidelijk centrum</li> <li>* meestal ontstaan en gegroeid langs een kruispunt van wegen</li> <li>* beperkt tot 'woon'kern (wonen in enge zin)</li> <li>* geen of bijna geen basisvoorzieningen ('sterk afhankelijke' kern)</li> </ul>   |

Geitenhoek  
 Koningshoek  
 Kanonhoek  
 Verbrande Molen

In de ruimte bekeken heeft Ieper een specifiek en herkenbaar hiërarchisch kernenpatroon waarbij het stedelijk gebied zowel het functioneel-ruimtelijke als fysiek-ruimtelijke zwaartepunt vormt en de andere kernen als satellieten in een krans omheen het stedelijk gebied zijn gelegen, op Ieper zijn georiënteerd en ermee verbonden via een stervormig radiaalconcentrisch wegenpatroon.

De grootte van de kernen volgens het criterium van het aantal woningen (en het aantal inwoners) geeft volgend beeld:

*Tabel B: bevolking en bewoonde particuliere woningen per deekern*

| <i>IEPER</i>                  | <i>bevolking<br/>(1991)</i> | <i>bewoonde parti-<br/>culiere woningen<br/>(1991)</i> | <i>Bevolking<br/>(16/9/2013)</i> | <i>Bewoonde parti-<br/>culiere woningen<br/>(16/9/2013)</i> |
|-------------------------------|-----------------------------|--|----------------------------------|---|
| Ieper (incl. Sint-Jan)        | 20.386                      | 7.629  | 20.975                           | 9.561   |
| Vlamertinge (incl. Brandhoek) | 2.724                       | 987  | 3.589                            | 1.457   |
| Elverdinge                    | 1.598                       | 536  | 1.758                            | 679   |
| Boezinge                      | 1.272                       | 451  | 2.118                            | 859   |
| Dikkebus                      | 1.170                       | 395  | 1.496                            | 600   |
| Zillebeke (incl. Zwarte Leen) | 1030                        | 362  | 2.114                            | 825   |
| Brielen                       | 271                         | 93   | 884                              | 334   |
| Voormezele (incl. Sint-Elooi) | 551                         | 191  | 953                              | 370   |
| Hollebeke                     | 191                         | 69   | 655                              | 257   |
| Zuidschote-Luzerne            | 220                         | 80   | 402                              | 147   |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>29.413</b>               | <b>10.793</b>  | <b>34.944</b>                    | <b>15.089</b>   |

Bron: Volkstelling 1991 + 2013

Het stedelijk gebied omvat volgens actuele gegevens (toestand 16/9/2013) circa 60% van de bevolking ( $\pm$  20.975 inwoners) en 63% van de bewoonde particuliere woningen ( $\pm$  9.561 woningen).

De kernen buiten het stedelijk gebied ( hoofdorpen, woonkernen en overige kernen) samen vertegenwoordigen circa een vierde van de bevolking en de bewoonde particuliere woningen. Een verdere differentiëring leert dat het merendeel hiervan tot de hoofdkernen behoort: ca. 7.200 inwoners voor circa 2.500 woningen, hetzij omzeggens 20% van het totaal. Anders gezegd vertegenwoordigen de woonkernen en de gehuchten samen maar een goede 5% van de bevolking en bewoonde particuliere woningen. De rest van de bevolking (ca 5800 inwoners) woont verspreid over kleine woongroeperingen en in verspreid voorkomende bebouwing.



### 3.4.3. Het stedelijk gebied leper

Het begrip 'stedelijk gebied' slaat op een ruimtelijke zone waar intense ruimtelijke, culturele, en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten verlenen, werken, recreëren,...). Het is tevens een gebied waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Het begrip stedelijk gebied is dus een ruimtelijk begrip met een eigen specifiek beleid waarbij ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn.

Het stedelijk gebied van leper kan ruimtelijk worden beschouwd als bestaande uit 3 verschillende ruimtelijke entiteiten met een verschillend voorkomen en structurerend vermogen, met name het middeleeuws stadscentrum leper (de historische kern intra muros), het perifeer stedelijk gebied en de bedrijvigheidsstrip langsheen het leperleekanaal.

Samengeteld beslaat het volledig stedelijk gebied circa 1.500ha

#### 3.4.3.1. *Historische kern*

De historische kern vormt het stedelijk hart van leper en is een duidelijk afgebakend gebied met volgende contouren:

- \* in het noorden: Plumerlaan/Adjunct Masscheleinlaan/Hoge Wieltjesgracht
- \* in het oosten: Kasteelgracht
- \* in het zuiden: Majoorgracht
- \* in het westen: de spoorlijn en het verwezen kanaal leper-komen

Volgens berekeningen per statistische sector omvat dit kerngebied circa 2.821 particuliere woningen die samen ongeveer 5.700 leperlingen huisvesten. Dit betekent 2,02 inwoners per woning. De historische kern beslaat slechts een oppervlakte van circa 145 ha.

De historische kern vormt een herkenbare entiteit, een homogeen gebied met een grote architecturale en morfologische eenheid. Het komt overeen met het oorspronkelijk middeleeuwse stadscentrum dat ondanks de totale vernietiging tijdens de Eerste Wereldoorlog volledig werd heropgebouwd en met zijn vele torengebouwen een baken vormt in het open landschap rondom de stad.

Het stadscentrum intra muros wordt gekenmerkt door:

- \* dicht aaneengesloten historische bebouwing (wederopbouwarchitectuur)
- \* verschillende torengebouwen als herkennings- en oriëntatiepunten
- \* sterke verweving van functies
- \* belangrijke cultuurhistorische erfgoedwaarden
- \* uitgebreid handels- en dienstencentrum

- \* fijnmazig rastervormig stratenpatroon (herkenbare structuur)
- \* het vestinggebied

### **3.4.3.2. Perifeer stedelijk landschap**

De historische, traditionele stad heeft in de laatste decennia zowel morfologisch als functioneel belangrijke wijzigingen ondergaan. Verschillende functies, zoals wonen, werken en recreëren hebben zich in de ruimte verspreid. Dit proces heeft zich te Ieper ruimtelijk vertaald in een steeds groter wordende bebouwingsband omheen het historische centrum waardoor een perifeer stedelijk gebied is ontstaan.

Dit perifeer stedelijk gebied bestaat uit een netwerk van losse, als het ware naast elkaar gelegde functies. Deze fragmenten hebben zich ontwikkeld en worden samengehouden door het weggennet als mobiliteitsdrager. Het radiaal wegenpatroon fungeert als bindend element.

Door het uitzwermen van de verschillende activiteiten is de overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied op verschillende plaatsen niet meer zo scherp te trekken (hierbij dient te worden opgemerkt dat dit in vergelijking met tal van plaatsen in Vlaanderen sterk dient gerelativeerd te worden).

Een uitzondering hierop vormt het zuiden van de stad waar de vesting een duidelijke en scherpe begrenzing vormt van de stad.

Volgens gegevens van de volkstelling 2011 omvat dit perifeer gebied 5.933 bewoonde particuliere woningen voor 14.270 inwoners. Met een gemiddelde van 2,4 inwoners per bewoonde particuliere woning scoort dit gebied merkkelijk beter dan de historische kern wat kan worden verklaard door het feit dat enerzijds een groter deel van de kleinere woningen (waaronder appartementen) met één- en tweepersoonshuishoudens te situeren zijn in de historische kern, en dat anderzijds de perifere gebieden een groter aandeel gezinnen met kinderen huisvesten dan de historische kern. De bebouwingsdichtheid (aantal woningen per ha) daarentegen is in het perifeer gebied lager dan in het middeleeuws centrum.

Volgende activiteiten komen voor in deze perifere band:

- \* recreatie
- \* stedelijke voorzieningen met een groot ruimtebeslag
- \* woonverkavelingen en woonlinten
- \* bedrijvigheid van verschillende schaalgrootte en betekenis
- \* vrijliggende terreinen, al dan niet volledig door bebouwing ingesloten

Het is een gebied met beperkte interne samenhang en een verschillende schaligheid van de er voorkomende activiteiten zowel fysiek-ruimtelijk als functioneel. Het gebied bestaat als het ware uit een verzameling afzonderlijke entiteiten of wijken.

### **3.4.3.3. Regionale bedrijvigheidsstrip langsheen het Ieperleekanaal**

De laatste dertig jaar heeft zich vertrekkend vanuit de stad Ieper een bedrijvigheidsstrip ontwikkeld in noordelijke richting. Het inmiddels meer dan 200 ha grote bedrijventerrein is van regionale betekenis en vormt een aparte ruimtelijke entiteit in het stedelijke landschap met een eigen

structuur en schaalgrootte en hier en daar bebouwing die door zijn schaal en voorkomen als blikvanger - oriëntatiepunt fungeert.

De langgerekte strip heeft een hoofdzakelijk industrieel karakter gekenmerkt door grote bedrijfsgebouwen afgewisseld met vrijliggende terreinen. De perceelstructuur is rationeel en grootschalig te noemen.

Dit regionaal tewerkstellingsgebied is voornamelijk georiënteerd op het regionale wegennet dat op zijn beurt een vlotte verbinding verschaft met het Vlaamse en internationale wegennet en heeft op zich weinig uitstaans met de stad Ieper. Enkel in het uiterste zuiden komen de bedrijfsgebouwen verweven voor met de stedelijke woonbebouwing en bevinden zich ook bedrijven met een lokale reikwijdte, deze plaats herinnert tevens aan de vroegere havenfunctie.

Daarnaast is er nog Ieper Business Park, het voormalige Flanders Language Valley. De mogelijkheden waarbinnen het vroegere Flanders Language Valley bedrijven kon aantrekken (high-tech en spraaktechnologie), zijn via een ruimtelijk uitvoeringsplan verruimd. Alle activiteiten die binnen een "kantoorachtige omgeving" vallen, zijn aan de mogelijke activiteiten toegevoegd: verschillende soorten productieprocessen, onderzoeksprocessen, dienstverlening, opleiding en recent ontwikkelde economische activiteiten.

#### **3.4.4. De kernen in het buitengebied**

De kernen in het buitengebied worden opgesplitst in drie types, zijnde hoofddorpen, woonkernen en een overige kern in het buitengebied. Daarnaast zijn nog enkele kernen niet geselecteerd. Hierna worden de verschillende types besproken.

##### **3.4.4.1. Hoofddorpen Vlamertinge, Elverdinge, Boezinge**

Uit tabel 2 blijkt dat ongeveer 18% van het totaal aantal woningen in één van de 3 hoofddorpen van Ieper staat. Voor het aantal inwoners geldt hetzelfde. Uit dezelfde tabel blijkt dat in deze categorie naar inwonertal en aantal woningen nog een onderscheid kan worden gemaakt tussen Vlamertinge enerzijds, Elverdinge, Boezinge anderzijds, . Wanneer wordt gekeken naar het voorzieningenniveau en de aanwezige bedrijven wordt dit onderscheid verder onderschreven.

De zogenaamde hoofddorpen zijn behoorlijk uitgebouwde zelfvoorzienende leefentiteiten met eigen voorzieningen (handel en diensten, scholen, sportterreinen). De voorzieningen zijn hoofdzakelijk van plaatselijk belang (bv. detailhandel, plaatselijke bankagentschappen enzovoort) en voor sommige voorzieningen soms op het niveau van de gemeente zoals een sporthal, verzorgingstehuis,... Uit de inventarisatie van de winkels en horecazaken blijkt dat het merendeel veelal geconcentreerd voorkomt in enkele straten.

De economische bedrijvigheid is eveneens voor een deel met het wonen verweven. Op enkele uitzonderingen na gaat het hierbij om kleine ambachtelijke bedrijven met een beperkt aantal werknemers. Bovendien zijn er een aantal bedrijventerreinen voor kleine KMO's die onmiddellijk aansluiten bij de kernen.

Er zijn echter ook een aantal middelgrote en grote bedrijven (van meer dan 10 tot meer dan 100 werknemers) die in of aansluitend bij de kernen liggen. Gezien de omvang en aard van de activiteiten en de schaal van de gebouwen kunnen ze bezwaarlijk tot de kernbebouwing en het wonen in ruime zin gerekend worden. Voornamelijk Vlamertinge, dat goed gelegen is langsheen de belangrijke verzamel- en verbindingsweg N38, heeft een grote industriezone aansluitend bij de kern.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de drie kernen verwijzen we naar paragraaf 4 'bestaande ruimtelijke structuur van de kernen'.

#### **3.4.4.2. Woonkernen Brielen, Voormezele, Zillebeke en Dikkebus**

Naast 3 hoofddorpen kunnen in Ieper 4 woonkernen worden onderscheiden. Naar inwonersaantal en aantal woningen hebben zij slechts een beperkt aandeel van het Ieperse totaal (telkens minder dan 5%). Toch zijn deze kernen structuurbepalend voor de gemeente omwille van het compact voorkomen van deze bebouwing met een belangrijke historische bebouwing en de kerk die hen in het landschap markeert en structureert.

Het voorzieningenniveau is beperkt alsook de lokale bedrijvigheid die verweven voorkomt met het wonen en als 'wonen in ruime zin' kan worden aanzien. Opmerkelijk is dat al deze woonkernen een eigen kleuter- of basisschool hebben. Het zijn deze scholen die nog een belangrijke sociaal bindende rol vervullen.

#### **3.4.4.3. De overige kern in het buitengebied Hollebeke**

Hollebeke wordt geselecteerd als overige kern in het buitengebied. Het betreft een kleine kern, die een zeer beperkt aandeel vertegenwoordigt binnen het bevolkingsaantal van de gemeente. Het dorp kent echter een zekere dynamiek, o.a. als gevolg van de daar gevestigde basisschool.

#### **3.4.4.4. De gehuchten St. Eloi, Zwarte Leen, Luzerne, Zuidschote en Brandhoek**

Naast het stedelijk gebied, de 3 hoofddorpen, de 4 woonkernen en de overige kern in het buitengebied zijn er in Ieper enkele gehuchten die historisch zijn gegroeid langs een kruispunt van wegen. Ze onderscheiden zich van de andere bebouwingsentiteiten in de open ruimte omwille van hun omvang en hun ligging. Zo zijn bv. St. Eloi en Zwarte Leen immers gelegen op de heuvelrug waardoor zij sterk opvallen in het landschap, de omgeving 'domineren' en de voor het overige van bebouwing grotendeels gevrijwaarde heuvelflanken mee structureren.

Aangezien het voorzieningenniveau in deze gehuchten beperkt is tot detailhandel in functie van voeding, kunnen ze niet worden beschouwd als zelfstandige leefentiteiten.

Eenzijds is er **Sint-Eloi**, een gehucht op een kruispunt van 2 bovenlokale wegen, met name de Armentièrseweg en de Rijselseweg, dat in hoofdzaak bestaat uit een dubbel bebouwingslint langsheen deze wegen, bestaande uit hoofdzakelijk woonbebouwing en voorts een aantal aan de landbouw gelieerde bedrijven.

Anderzijds is er **Zwarte Leen**, gelegen op de glooiing tussen de Wervikstraat en de Zwartel-  
eenstraat, bestaande uit een meer compacte concentratie van (hoofdzakelijk halfopen) woon-  
bebouwing met centraal een grootschalig veevoederbedrijf en een noordelijke uitloper richting  
Zillebeke waar enkele relatief grootschalige bedrijven zijn gevestigd.

**Brandhoek** bevindt zich ten westen van Vlamertinge, langs de verbindingssas richting Poperinge  
en Frankrijk en de spoorlijn richting Poperinge. Het dorp wordt letterlijk doorsneden door voor-  
melde infrastructuur en is gekenmerkt door de aanwezigheid van twee militaire begraafplaat-  
sen dichtbij de kern, alsook een behoorlijke agrarische bedrijvigheid.

**Luzerne** en **Zuidschote** maakten voorheen deel uit van de gemeente Zuidschote. Het betreffen  
twee zeer kleine gehuchten, met elkaar verbonden via de Zuidschotestraat.

### 3.4.5. De linten als uitlopers van de kernen

Opvallende lintbebouwing bevindt zich langs de Brugseweg, Zonnebeekseweg, Diksmuidseweg  
en de Dikkebusseweg (Ieper), Poperingseweg (Vlamertinge), de Dikkebusseweg (Dikkebus),  
Diksmuidseweg en Molenstraat (Boezinge) en de Wervikstraat te Zillebeke.

Deze linten zijn uitlopers van de kernbebouwing en veelal historisch gegroeid langs de inval-  
wegen naar de kernen. Vooral langs de drukke wegen is er een menging van wonen en bedrij-  
vigheid, bijvoorbeeld langs de Dikkebusseweg in Dikkebus en de Zonnebeekseweg te Ieper.

Deze linten werden in het gewestplan ingekleurd als (opeenvolgende) 'woongebieden met lan-  
delijk karakter'. Ze zijn veelal meer open van karakter dan de kernen, met afwisselend open  
bebouwing, rijwoningen, vaak ook kleine bedrijven, van sterk verschillende morfologie en zon-  
der éénduidige bouwlijn. Door hun uitgesproken lineair karakter onderscheiden ze zich op kaart  
van de kernen, maar in de realiteit is de grens tussen kern en lint minder duidelijk.

*kaart 6: Bebouwde-ruimtestructuur*

### **3.5. OPEN-RUIMTESTRUCTUUR**

#### **3.5.1. Algemene karakteristieken**

Volgens de bodembezettingcijfers van 2012 (Algemene Directie Statistiek van de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie) werd bijna 10.500 ha (of 80,1% van het Ieperse grondgebied) opgetekend als effectief onbebouwd, percelen die in hoofdorde als landbouwgrond in gebruik zijn. Bovendien maken ook stallingen, serres, hoevegebouwen, enzovoort deel uit van de agrarische activiteiten in strikte zin. De landbouw is dan ook de belangrijkste structurerende actor in de open-ruimte.

De Westhoek is één van de Vlaamse landbouwstreken bij uitstek. De streek rond Ieper-Poperinge wordt wat de landbouwstructuur betreft gekarakteriseerd als een gemengde landbouwzone, t.t.z. door een grote verscheidenheid aan gewassen en een aanzienlijk belang van de veeteelt.

Alhoewel de onbebouwde ruimte overheerst, wordt de open ruimte ook mee gestructureerd door een aanzienlijke oppervlakte bebouwing. Het gaat hierbij zowel om bebouwing voor agrarische doeleinden, verspreide woningen of kleine concentraties woonbebouwing en verspreide bedrijfsbebouwing. Landbouwzetels kunnen ook verlaten zijn of een residentiële functie hebben.

Volgens gegevens van het N.I.S. (volkstelling/statistische sectoren) behoorden in 1991 circa 1.950 woningen of 15 % van het totaal aantal bewoonde particuliere woningen tot de bebouwing buiten het stedelijk gebied, de hoofddorpen, de woonkernen en overige kernen. Volgens het gewestplan bevinden deze woningen zich in woongebied met landelijk karakter (voornamelijk lintbebouwing) of in agrarisch gebied. De verspreide woonbebouwing maakt dan ook een structurerend onderdeel uit van de open ruimte, hetzij als effectief geïsoleerde woningen of in kleine woonconcentraties.

#### **3.5.2. Een globale openheid met een sterk landelijk (agrarisch) karakter**

Het grootste deel van de open ruimte van Ieper kenmerkt zich als:

- \* een open landschap met vooral agrarische functie (belangrijke en dynamische land- en tuinbouwstructuur)
- \* uitgebreide aanwezigheid van structurele landschapselementen (zie natuurlijke structuur)
- \* voornamelijk bebouwd met landbouwzetels die als geïsoleerde bebouwingselementen in de open ruimte liggen
- \* doorweven met landelijke wegen die uitgeven op de verschillende verbindingswegen
- \* een sterke landschappelijke aanwezigheid van verspreid voorkomende militaire kerkhoven
- \* verschillende dominante kasteeldomeinen
- \* plaatselijk enkele geïsoleerde bedrijven en woonentiteiten

De verspreide bebouwing die overal in Vlaanderen en West-Vlaanderen in het bijzonder wordt aangetroffen, is in de Westhoek en Ieper minder sterk aanwezig. Ook lintbebouwing komt slechts in beperkte mate voor, vooral langs de grote verbindingswegen.

### 3.5.3. Bebouwingsconcentraties in de open ruimte

Niet alle woningen in de open-ruimte liggen geïsoleerd. Naast de lintbebouwing aansluitend bij de kernen zijn er ook bebouwingslinten en -concentraties die niet aansluiten bij de kern. Het zijn straatgehuchten, gegroeid langs de vroegere lokale verbindingswegen. Net als de lintbebouwing vanuit de kernen werden deze linten in de gewestplannen ingekleurd als woongebied met landelijk karakter.

Een onderzoek naar bebouwingsconcentraties resulteerde in de aanduiding van een beperkt aantal concentraties. Deze bebouwingsconcentraties bepalen in belangrijke mate de plaatselijke structuur van de open-ruimte en komen verspreid voor over het hele grondgebied. De grootste concentraties zijn deze van Pilkem in het noorden van de gemeente, Wieltje en Geitenhoek, Luzerne, 't Hooghe, Kanonhoek, Verbrande Molen etc..

### 3.5.4. Differentiatie van de open-ruimte structuur

Rekening houdend met de hierboven beschreven structurerende elementen kan de globale open-ruimtestructuur van Ieper gedifferentieerd worden in:

#### 3.5.4.1. *Open agrarisch landschap*

Het zijn aaneengesloten gehelen binnen de open-ruimte waar de versnippering en aantasting door bebouwing beperkt is. Het landschap bestaat vooral uit een aaneenschakeling van akkers en weiden. De land- en tuinbouwstructuur overheersen. De beperkte bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit hoevegebouwen, soms ook kleine bedrijfsgebouwen en enkele verspreide woningen.

Ook de verspreid voorkomende militaire kerkhoven zijn structuurbepalend en vormen belangrijke herkenningspunten in dit landschap.

Omzeggens het volledige grondgebied van Ieper, exclusief het stedelijk gebied, kan als een open agrarisch landschap worden omschreven. In het uiterste noorden van de gemeente sluit dit gebied aan bij het grote open vlakke landschap van de IJzervlakte. In het zuiden van de gemeente gaat het gebied over in het halfopen verweven landschap van de West-Vlaamse heuvels. Deze zone vormt een apart open-ruimte-gebied met een specifieke structuur en voorkomen.

Binnen dit grote gebied dat als open agrarisch landschap wordt bestempeld, zijn nog een aantal specifieke deelgebieden te duiden:

#### **A. Waardevol agrarisch landschap met belangrijke natuurwaarden**

Het gebied in de driehoek Elverdinge-Vlamertinge-Galgebossen onderscheidt zich in de open ruimte als een waardevol agrarisch landschap met enkele belangrijke natuurwaarden:

- \* verschillende beekvalleien met stroken beekbegeleidende vegetatie;
- \* verschillende bossen en waardevolle kasteelparken;
- \* sterke aanwezigheid aan kleine landschapselementen (bomenrijen, walgrachten, poelen, soortenrijke bermen,...);
- \* verspreid voorkomend traditioneel hoevetype (oude herenhoeves, met restanten van walgrachten);
- \* uiterst vruchtbare landbouwgrond met goede waterhuishouding.

## **B. Ruilverkavelingsgebieden**

Op Iepers grondgebied komen enkele gerealiseerde ruilverkavelingsgebieden voor die zich voornamelijk onderscheiden in de open ruimte door hun sterk open en agrarisch karakter met zeer weinig tot geen perceelsrandbegroeiing en grote landbouwpercelen. Deze gebieden beïnvloeden het totaalbeeld van de open ruimte in negatieve zin door een gebrek aan landschappelijke kwaliteiten:

- \* ruilverkaveling Boezinge -1978- (1.326 ha waarvan 966 ha op Iepers grondgebied)
- \* ruilverkaveling Vlamertinge-Dikkebus-Reningelst -1971- (2.035 ha waarvan 1.726 ha gelegen op Iepers grondgebied): open landbouwlandschap met grote strookvormige percelering, weidse panoramische zichten in vele richtingen.

Verder zijn de ruilverkavelingen van het zogenaamde 'nieuwe type' van belang, in het bijzonder omdat naast de economische-agrarische benadering ook aspecten van medegebruik en natuurontwikkeling er aan de orde zijn. Op Iepers grondgebied kennen we het ruilverkavelingsgebied Woesten .

### **3.5.4.2. Halfopen verweven landschap**

Het halfopen verweven landschap valt grotendeels samen met de glooiende rug en vormt een verweven landbouw- en natuurlandschap met een belangrijke recreatieve nevenfunctie.

'Halfopen' wijst erop dat het gebied door reliëf en vegetatie (de vele bossen en het lineair groen in de beekvalleien) gedeeltelijk is gecompartmenteerd met afwisselend weidse vergezichten. Dit gebied is eveneens over grotere gehelen gevrijwaard van bebouwing; naast bebouwing voor landbouwdoeleinden komen er een aantal toeristische, recreatieve en/of educatieve infrastructuur van hoofdzakelijk regionale betekenis voor: Bellewaerde, provinciaal domein 'De Palingbeek', Golfterrein 'Palingbeek' te Hollebeke.

### **3.5.4.3. Bebouwingslinten**

Langsheen een aantal verbindingswegen zijn bebouwingslinten gegroeid die als dominante structuren de open-ruimte doorsnijden. Op kaart lijken deze linten slechts een beperkte inbreuk op de openheid van het landschap, maar zoals het landschap dagdagelijks wordt waargenomen, nl. bij verplaatsing over de weg, is de openheid achter de lintbebouwing slechts sporadisch zichtbaar. Plaatselijk zijn er in de linten nog wel open-ruimteverbindingen (corridors) die een structurerende verbinding maken tussen de achterliggende open-ruimte. In vergelijking met de rest van Vlaanderen is Ieper op vandaag grotendeels gespaard gebleven van deze nefaste



ruimtelijke ontwikkeling. Slechts op een beperkt aantal plaatsen komen zulke woon- en bedrijvigheidslinten voor:

- \* Zillebeke en Zwarte Leen vergroeiden geleidelijk met elkaar door een strook van woon- en bedrijvigheidsbebouwing langsheen de Wervikstraat.
- \* Langsheen de Dikkebusseweg groeide een uitgestrekt woon- en bedrijvigheidslint van Dikkebus richting Vijverhoek (met verschillende schaal van de bebouwing)
- \* Aan de Molenstraat is in oostelijke richting een woonlint gegroeid vertrekkende van het Ieperleekanaal (Boezinge)
- \* enkele kleinere hoofdzakelijk woonlinten groeiden van de bebouwingskern van Ieper in de open ruimte (Diksmuidseweg, Dikkebusseweg, Brugseweg, Meenseweg)

Daarnaast komen nog een aantal kleinere bebouwingslinten voor aansluitend bij de kernen. Deze kunnen beschouwd worden als uitlopers van de kernbebouwing. Hun impact op de openruimte is minder ingrijpend.

*kaart 7: open-ruimtestructuur*

## **3.6. DE NATUURLIJKE STRUCTUUR**

### **3.6.1. Algemene karakteristieken**

Ieper ligt als het ware geprangd tussen twee grote natuurlijke structuren: met name de IJzer-vlakte in het noorden met de typische natte weilanden en de vele afwateringskanaaltjes en in het zuiden de heuvelrug, die mede door de verschillende boscomplexen duidelijk in het landschap is af te lezen.

De natuurlijke elementen met een relevante ecologische waarde zijn naar Vlaamse maatstaven relatief sterk vertegenwoordigd in Ieper. Er zijn voornamelijk langsheen de heuvelrug nog enkele kleine en middelgrote boscomplexen, verschillende waterlopen zijn vanwege hun sterk kronkelend verloop en de nog aanwezige oeverbegroeiing landschappelijk detecteerbaar, ook traditionele perceelsrandbegroeiing is nog op een aantal plaatsen bewaard gebleven. Hellings- en beekdalgraslanden, kleine taluds, poelen en sloten vormen plaatselijk nog kleine biotoopcomplexen.

De gebieden van ecologisch belang zijn sterk gerelateerd aan de abiotische elementen van het fysisch systeem. Zo speelde het reliëf en het waterlopenstelsel een belangrijke rol in het ontstaan en de vrijwaring van de ecologisch waardevolle gebieden. De fysische elementen waren van structurerend belang in de historische ruimtelijke (en functionele) ontwikkeling. Heden hebben ze nog steeds een belangrijke landschappelijke betekenis. Omdat ze veelal gevrijwaard bleven van ingrijpende bebouwing en bewerking, zijn ze van structureel belang voor de biotische natuurelementen.

Volgende elementen worden als landschappelijk en ecologisch structurerend weerhouden:

### **3.6.2. De Ieperboog**

De 'Ieperse' heuvelrug of Ieperboog, 40 à 60 m hoog, ligt in het zuidoosten en loopt van Sint Elooï naar de Meenseweg in Zillebeke. Als gevolg van het sterke reliëf en de inkleuring als 'landschappelijk waardevol gebied' op het gewestplan, is de bebouwing beperkt, vooral op de steilere zuidoostflank. Hierdoor biedt de heuvelrug weidse vergezichten en mooie perspectieven.

Heel wat waterlopen ontspringen op de heuvelrug (bronniveau's). Bovendien vormt het reliëfverschil, samen met de noordwaarts gelegen heuvelrug van Westrozebeke, de waterscheiding tussen het IJzer- en het Leiebekken.

Dankzij de boscomplexen, de bronnen en (natte) hellingsgraslanden heeft de heuvelrug een belangrijke ecologische waarde en kan als een waardevol biotoopcomplex worden beschouwd.

### 3.6.3. De beekvalleien

Ook in de beekvalleien is de bebouwing beperkt gebleven en daardoor hebben ze grotendeels hun landschappelijke waarde behouden. Door de specifieke bodemgesteldheid, de plaatselijke oeverbegroeiing en het behoud van het meanderend verloop zijn de beekvalleien bovendien van structureel ecologisch belang.

Vooraf de bredere lopen van de Ieperlee en de Grote Kemmelbeek vormen kenmerkende landschapseenheden. In het uiterste noorden van de gemeente vormen deze beken met de typische natte weilanden en de vele afwateringskanaaltjes de uitlopers van de IJzervlakte. De vallei van de Grote Kemmelbeek, met aanpalende natte gronden, werd in het gewestplan over omzeggens zijn volledige lengte ingekleurd als 'landschappelijk waardevol gebied'.

In principe kunnen alle geregistreerde waterlopen beschouwd worden als ruimtelijk structurend of potentieel structurerend, hetzij op meso- of microniveau. De beekdalgronden langsheen de waterlopen met plaatselijke bomenrijen en graslanden vormen waardevolle biotoopcomplexen.

Verschillende bronnen komen voor op de flanken van de heuvelrug te Hollebeke en Zillebeke: de Palingbeek en de verscheidene bronbeken van de Bassevillebeek van het Kortekeerbeeksubbekken van het Leiebekken, de Wanebeek en de Vuilebeek van het Grote Kemmelbeekbekken en de brongebieden van de Bellewaerdebeek, Vijverbeek en de Zwaanhofbeek van het Ieperleebekken

Deze bronbeken, soms met een uitzonderlijk goede waterkwaliteit, zijn gekoppeld aan een bosrijke omgeving en vormen een gevarieerd biotoop. Bovendien meanderen de beken zeer sterk door de vele niveauverschillen.

Tenslotte maken ook de verschillende op Iepers grondgebied voorkomende waterplassen deel uit van het uitgebreide bekenstelsel en de natuurlijke structuur. De Zillebekevijver en Dikkebusvijver ontstonden als afdamming van respectievelijk de Vijverbeek en de Kemmelbeek. De Verdronken Weide, van nature een overstroombaar valleigebied waar 5 beken samenstromen en de Ieperlee vormen, werd in 1993-1995 omgevormd tot een wacht- spaarbekken gevoed door de Bollaertbeek en haar zijbeken. Deze waterplassen dienen als drinkwaterreservoirs voor de stad Ieper en hebben in het gewestplan de bestemming van 'waterwinningsgebied'. Ze zijn van grote betekenis als fourageer- en overwinteringsgebied.

Ook de vestinggrachten vormen, naast een prachtig parklandschap met belangrijke natuurlijke waarden, een schakel in het bekenstelsel: de Dikkebusvijverbeek voedt de vestinggrachten die overlopen in de Ieperlee.

Tot slot vervolledigen het Ieperleekanaal en deels ook de Oude vaart Komen-Ieper het waterlopenstelsel. Voornamelijk het Ieperleekanaal is daarbij van structurerend belang in de Ieperse ruimte: als kanaal met over grote gedeelten aanzienlijke oeverbeplantingen vormt het een belangrijke corridor in het ecologisch netwerk. Daarenboven begrenst en buffert het de langgerekte bedrijvigheidsstrip die zich heeft uitgestrekt langsheen de oostelijke oever van het kanaal.

### 3.6.4. Bossen

Op het grondgebied van Ieper is het relevante bosbestand met circa 441 ha relatief gesproken groot. De bestaande bossen in Ieper werden op het gewestplan ingekleurd als natuurgebied, reservaatgebied, bosgebied en parkgebied.

Wegens hun ecologische zowel als landschappelijke betekenis worden ze alle als structurerend weerhouden. Het Ieperse bosareaal is van groot belang voor de provinciale bosstructuur: het schaarse West-Vlaamse bos <sup>6</sup> komt in hoofddeorde slechts op 2 plaatsen geconcentreerd voor, namelijk ten zuiden van Brugge en in de streek Ieper-Poperinge.

Het bosbestand komt voornamelijk geconcentreerd voor ten noordwesten en zuidoosten van het centrum van Ieper:

- \* ten noordwesten liggen de Galgebossen (op de grens met Poperinge)
- \* ten zuidoosten vinden we de Gasthuisbossen, het provinciaal domein de Palingbeek en enkele private bossen (gelegen op de heuvelrug en -flanken)

De Galgebossen en andere versnipperde bosjes ten noordwesten van Ieper zijn restanten van een aaneengesloten bosgebied dat zich ooit uitstrekte tussen Elverdinge en de weg Ieper-Poperinge. Ondanks hun versnipperd voorkomen zijn deze bossen van groot ecologisch belang als stapstenen tussen de bossen rond Proven en de bossen langsheen de heuvelrug. Ze werden in 1996 verworven door het Vlaams Gewest en krijgen een op ecologische principes gebaseerd beheer.

De grootste oppervlakte aan bos vinden we terug ten zuidoosten van de stad Ieper gelegen op en langsheen heuvelrug- en flanken, maar dat, ondanks dit uitgebreide bosareaal, versnipperd voorkomt; het zijn immers relictten van een eertijds uitgestrekt bosgebied dat tot in de 19e eeuw nog omzeggens het totale landschap tussen Zillebeke, Zonnebeke en Zandvoorde bedekte.

De huidige gemeentegrensoverschrijdende keten van restbossen (ca. 217 ha) bedekt de toppen van de 'Ieperse' heuvelrug:

- \* het **Drieblotenbos** en de **Hoge Netelaar**, het **kasteeldomein Godtschalck**, het **Groenenburgbos** en het **Zwarte Leen**: *tussen Zillebeke en Zandvoorde*
- \* het **Papenelst- of Twaalfgemetenbos**: *in Hollebeke*
- \* enkele bossen die niet van het OCMW zijn, met name het **Vierlingenbos**, het **Molenbos** als deel van het **Provinciaal Domein Palingbeek**: *te Hollebeke*

Het grootste boscomplex te Ieper is het Groenenburgbos (deel van de OCMW-bossen) met een effectief beboste oppervlakte van ca 100 ha.

Opmerkelijk is dat sedert 1989 circa 70ha effectieve bebossingsoppervlakte bijkomend werd ontwikkeld. De grootste bijkomende oppervlakte wordt gerealiseerd aan het reeds bestaande boscomplex van de Palingbeek.

---

<sup>6</sup> de bebossingsindex van West-Vlaanderen bedraagt 2% tegenover circa 8% voor Vlaanderen. Ieper scoort met 3,4 % duidelijk boven dit West-Vlaamse gemiddelde.

Het provinciaal domein 'De Palingbeek' is van grote betekenis voor de provinciale natuurlijke structuur: het 254ha groot natuurgebied bestaat uit een afwisseling van oud en nieuw bos en open stukken gecombineerd met een afwisseling van reliëf en bodemgesteldheid (zand-klei), onder meer vanwege de kanaalsleuf doorheen de heuvelkam. Dit alles maakt van het domein een boeiend ecologisch geheel. Het domein omvat tevens een gedeelte van het verwezen kanaal Ieper-komen, met name de ingestorte kanaalsleuf, waarlangs zich in dit gradiëntrijke milieu een gevarieerde biotoop van bos, struweel en moeras heeft ontwikkeld met een voor West-Vlaanderen unieke fauna en flora.

Zoals hoger gemeld bevinden zich in de bossen op de flanken van de heuvelrug te Zillebeke-Hollebeke bron- en kwelzones die relatief belangrijke vegetaties herbergen (de belangrijkste vegetaties bevinden zich op het grondgebied van Heuvelland).

### **3.6.5. Gebieden met kleine landschapselementen**

Buiten de bossen zijn er nog kleinere bomengroepen en -rijen als restanten van de traditionele perceelsrand- en oeverbegroeiing of als boomgaarden en tuinen. Ook veedrinkpoelen zijn kleine landschapselementen die in Ieper veelvuldig voorkomen doordat de kleilaag op geringe diepte voorkomt.

Kleine landschapselementen komen verspreid voor over het gehele grondgebied, met uitzondering van de ruilverkavelingsgebieden waar ze met harde hand zijn uitgewist. Een sterke concentratie aan kleine landschapselementen vinden we terug in de driehoek Galgebossen-Vlamertinge-Elverdinge met veel houtachtige elementen in de omgeving van de kasteelparken, veedrinkpoelen en soortenrijke bermen.

Veelal komen de kleine landschapselementen gemengd voor: knotbomen zijn rond een veedrinkpoel geplant, komen voor in een geschoren haag of houtkant,....

Deze kleine landschapselementen hebben zowel een ecologische als landschappelijke waarde. Ze hebben een rijke geschiedenis en getuigen van een langdurige landbouwtraditie. Ze zijn dan ook als een vorm van levende monumenten te beschouwen die het nodige respect verdienen. Sommige van deze kleine landschapselementen hebben nog steeds een economische betekenis: veedrinkpoelen, houtkanten als windscherm en erosiebestrijding en (knot)bomenrijen als oeverversterking van beken. Momenteel verdwijnen veel populierenrijen die de kaprijpe leeftijd bereikt hebben. Met het instrument van de kapvergunning wordt telkens heraanplanting met waardevolle soorten opgelegd.

### **3.6.6. Ecologisch relevante gebieden**

Rekening houdend met het bodemtype, de cultuurhistorische waarde, het grondgebruik, kleine landschapselementen, de oppervlaktewateren en de juridische toestand, werden in overleg met de begeleidingscommissie volgende gebieden in het GNOP (4/11/1996) weerhouden als ecolo-

gisch meest waardevolle gebieden in Ieper. Het gaat hierbij veelal om een combinatie van graslanden, kleine landschapselementen, bossen en beekvalleien. Vooral vanwege hun ecologische waarde en de mogelijke gevolgen naar toekomstig ruimtegebruik worden ze als (potentieel) structurerende elementen opgenomen.

Om de ecologische waarde van een gebied te duiden werd uitgegaan van het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan en de Biologische Waarderingskaart:

*Tabel C: Ecologisch relevante gebieden*

| nr  | ecologisch relevante gebieden  |
|-----|--|
| 1.  | <b>bosstrook langsheen Ieperleekanaal</b><br>eerst rij essen, evolueert tot brede houtkant om uiteindelijk tot een volwaardige bosstrook uit te groeien met soortenrijke bermen; rijke bosomgeving zorgt voor een druk vogelleven  |
| 2.  | <b>kasteelpark Boezinge</b><br>vrij dicht begroeid kasteelpark met open partijen   |
| 3.  | <b>natte omgeving ten zuidoosten van Boezinge</b><br>graasweide met bomenrij   |
| 4.  | <b>oude spoorwegbedding Ieper-Passendale</b><br>interessante vegetatie (struweel) op berm van de verlaten spoorweg<br>verruigd grasland op enkele delen  |
| 5.  | <b>restbosjes langsheen Wanebeek</b><br>kleine bosjes van het eiken-haagbeukenbostype; mooie zoom omheen enkele bosjes<br>belangrijke verbindingsbosjes samen met de kasteelparken tussen de bossen in het zuidoosten van Ieper en de Galgebossen; ingesloten weiden geven meerwaarde aan het bosbiotoop (roofvogels vinden er knaagdieren); broedplaats voor roofvogels |
| 6.  | <b>Kasteelpark Elverdinge</b><br>uitzonderlijke betekenins door eeuwenoude loofbomen (eik, beuk, linde van ca 250 jaar)  |
| 7.  | <b>Grote Kemmelbeek tussen Elverdinge en Vlamertinge</b><br>boscomplex eikenhaagbeukenbos langs Grote Kemmelbeek<br>meanderende rivier met goede tot zeer goede structuurelementen   |
| 8.  | <b>omgeving Hospitaalhoeve</b><br>biologisch waardevol gebied vanwege kleine landschapselementen: bomenrij, hagen, knotbomen, poelen, walgracht  |
| 9.  | <b>Galgebossen</b><br>overgrote deel eiken-beukenbos<br>groot bos overwegend loofhout met zeer goede structuur<br>verbindingsbos (step-stone) tussen bossen rond Proven en de Gasthuisbossen   |
| 10. | <b>kasteelpark Vlamertinge</b><br>biologisch waardevol kasteelpark, goed ontwikkeld bomenbestand, vijvers, graslanden, rijk vogelleven, amfibieën, ...   |
| 11. | <b>Vuilebeek noordelijk gelegen tov Poperingsweg</b><br>houtelementen  |
| 12. | <b>de vesting</b><br>waardevolle oevervegetaties; moeraszone; muurvegetaties<br>tevens cultuurhistorisch en toeristisch-recreatief belang  |
| 13. | <b>Verdronken Weide</b><br>combinatie van graslanden met water- en moerasgebied (steltlopers); foerageer- en overwinteringsgebied; kwelzones; natuurbeheer sedert de omvorming tot wacht- en spaarbekken.  |
| 14. | <b>Zillebeekse vijver</b><br>foerageer- en overwinteringsgebied<br>bos aan de noordrand bestaande uit gedeeltelijk essen-eikenbos<br>oostelijk deel van de vijver is floristisch interessant (waterlelies)<br>klein en waardevol bosje aan de noordzijde (broedgebied roofvogel)   |
| 15. | <b>Dikkebusse vijver</b><br>gevarieerde en zeer waardevolle vegetatie in de noordoostelijke 'verlande' oeverstrook<br>plaatselijk ontwikkelde rietkraag<br>dicht ontwikkelde oevervegetatie langs de noordelijke oever<br>gevarieerde bossingel op het bredere noordelijke talud   |
| 16. | <b>Elzenwalle</b>  |

- gedeeltelijk bos, gedeeltelijk kasteelpark van het eiken-haagbeukenbostype  
bos aansluitend Elzenwallepark gevarieerd loofbos met resten van oorspronkelijke ondergroei
17. **bosgebied ten zuiden van Elzenwalle**  
waarde sterk gewijzigd door hard parkbeheer vanaf 1996 - weekendhuisjes.
18. **bronbosje**  
bronbosje ten westen van Wijtschaatse beek (met waardevolle graasweide en bomenrij)
19. **bovenloop van de Wijtschaatsebeek**  
landschappelijk uiterst waardevol; meanderend verloop met zeer goede structurelementen  
kronkelend verloop; sommige delen van de oevers met bomenrijen;  
structuur volgens 18de eeuw, loop volgens Ferraris (lijnrelict)
20. **bovenloop van de Bollaertbeek**  
goede structurelementen met natte graslanden met natuurlijke en halfnatuurlijke komgronden
21. **provinciaal domein 'de Palingbeek'**  
resten oud kanaal omringd met bomen, rijk bosgebied; botanisch en ornithologisch belang;  
waardevolle berm langs de sleuf (3 km lang tot 20 m diep)  
grote natuurhistorische waarde vooral om de aanwezige gradiënten van de toppen van de heuvelrug  
naar de bedding van het kanaal toe. Deze bossen variëren van eikenbos naar elzenbos in de depressies  
of in de kwelzones
22. **Molenbos**  
zeer goede bosstructuur; broedgebied roofvogels  
is een eiken-beukenbos met veel dood hout
23. **Papenelst**  
hellend bos met natte kwelzones en heideresten, hagedis, ree
24. **Vierlingenbos**  
zeer gevarieerde bosstructuren, variatie met water en open delen en unieke veenmosrelicten, groot belang voor fauna vanwege rustgebied voor roofvogels, ree, bunzing, ...
25. **verwezen kanaal Ieper-Komen**  
rietland in verlande delen van het kanaal  
vijvers met een mooi ontwikkelde watervegetatie  
gedeeltelijk dichtgeslibt kanaal heeft mooi ontwikkelde oevervegetaties  
ook landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol (natuurreservaat sinds 1998, reeds natuurbeheer sinds 1989)  
gevariëerd en waardevol lijnrelict  
ook buiten het provinciaal domein 'De Palingbeek' is het oude kanaal Ieper-Komen een zeer waardevol natuurgebied (dikwijls beter ontwikkelde watervegetaties)
26. **Zwarte Leen**  
ecologisch waardevol: gevarieerd loofhout; brongebied van Vijverbeek (voedt Zillebekevijver); bos afgewisseld met weidepercelen; broedgebied roofvogels
27. **Groenenburg**  
landschappelijk waardevolle omgeving: bosrijk, bloemrijke wegbermen en beekvalleien (Bassevillebeek)  
weilandjes omgeven door bos -> interessante jachtgebieden voor roofvogels restanten heidevegetaties
- 28.. **bovenloop Bassevillebeek**  
zeer goede structurelementen; natte graslanden met grote ecologische waarde; variatie bosbeekveldbeek  
de houtkanten en knotboomrijen verraden zijn kronkelend verloop
29. **gebied ten oosten van het Passendaleveld**  
(fragmentair) moerassig rietland in laaggelegen weide ten oosten van het bos Godschalk krijgen we van noord naar zuid zeldzame opeenvolging van essenhakhout, moeras en meers
30. **Godtschalck**  
heidepercelen en ondergroei naaldhoutaanplant bestaat uit een gedegradeerde heidevegetatie  
ecologisch waardevol bos: brongebied Bassevillebeek (vochtige kwelzones) + bos bevat restanten van heideveldjes (door gebrek aan beheer sterk bedreigd)
31. **Hoge Netelaar bos**  
ecologisch waardevol bos bestaande uit overwegend loofhout (gedeelte eiken-haagbeukbos) en een waardevol hakhoutbos met vijver in het zuidwesten (R-gebied)  
brongebied van de Drieblotenbeek; Canadalaan als cultuurhistorisch monument  
complex van eiken-beukenbos op de drogere delen en eiken-haagbeukenbos op de vochtigere bodems  
sterke biologische druk door aanwezige fazantenkwekerij (i.f.v. de jacht)  
zuidelijk stuk is natuurgebied met wetenschappelijke waarde bw
32. **bronbosje ten westen Hill 62**  
belangrijk bronbos (N-gebied): Vijverbeek
33. **Bos Bellewaerde (N.W.)**

34. uniek restant origineel oorlogslandschap met verscheidene poelen in het bos (= oude bomputten)  
**Bos ten westen Bellewaerde Hoeve**  
biologisch zeer waardevol



## 3.7. TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

### 3.7.1. Algemene karakteristieken

Naast de bebouwde ruimtestructuur, de open-ruimtestructuur en de natuurlijke structuur vormt ook de toeristisch-recreatieve structuur een wezenlijk onderdeel van de bestaande ruimtelijk structuur van de gemeente Ieper. Kaart 9 geeft een beeld van de ruimtelijk structuur van het toeristisch-recreatieve aanbod.

Door de rijke en turbulente geschiedenis is de regio rond Ieper globaal genomen een cultuurhistorisch waardevol gebied met vele toeristisch-recreatieve aantrekkingspunten.

De gemeente speelt een trekkersrol binnen het groot aaneengesloten open-ruimte-gebied van de Westhoek en het Regionaal Landschap Westvlaamse Heuvels, te aanzien als een belangrijk toeristisch-recreatief concentratiegebied voor Vlaanderen. Het (middeleeuws) stadscentrum, het oorlogsverleden, de rust en stilte in het gave open ruimtegebied (inclusief de vele bossen) zijn de belangrijkste toeristisch-recreatieve troeven van Ieper en maken dat Ieper vele vormen van toerisme en recreatie kent: wandel- en fietsrecreatie in de open ruimte, sportrecreatie (met o.a. golfterreinen en waterrecreatie), cultuurtoerisme, oorlogstoerisme, jeugdtoerisme, plattelands- en hoevetoerisme, pretparkbezoek (Bellewaerde), ...

De ruime mogelijkheden voor vele vormen van toerisme en recreatie brengen jaarlijks heel wat mensen uit de regio, Vlaanderen en het buitenland naar Ieper. De recente realisaties binnen deze context (In Flanders Field en andere musea, vestingroute etc.) ondersteunen deze betekenis en breiden ze nog uit.

Naast een uitgebreid cultuurhistorisch en toeristisch-recreatief aanbod van bovengemeentelijke betekenis heeft Ieper eveneens een uitgebreid aanbod aan recreatieve voorzieningen voor de eigen bevolking.

De recreatieve infrastructuur kan, naar omvang en aantrekkingskracht, onderverdeeld worden in twee categorieën, functionerend op lokaal niveau en op regionaal niveau.

De recreatieve infrastructuur van lokaal belang maakt onderdeel uit van het 'wonen in ruime zin' in de gemeente en is ook duidelijk kerngebonden. Het zijn de sportvelden en andere sportinfrastructuur gelegen in of aansluitend bij de kernen.

*Kaart 9: Toeristisch-recreatieve structuur*

### 3.7.2. Recreatieve infrastructuur van regionaal belang

Ieper bezit een aantal grootschalige recreatieve infrastructuren van regionaal (en Vlaams-internationaal) belang welke hoofdzakelijk ruimtelijk verspreid voorkomen in de open ruimte:

- \* het groene attractiepark Bellewaerde (familie recreatie)
- \* Ieper Open Golf te Ieper (13 ha) en Golfclub De Palingbeek te Hollebeke (69 ha) (golfsport op diverse niveau's)
- \* Dikkebusvijver met BLOSO-faciliteiten (wandelen, hengelen, waterrecreatie) 36 ha
- \* Zillebekevijver (wandelen, hengelen, waterrecreatie) 28 ha
- \* provinciaal domein 'De Palingbeek' 147 ha (natuur, wandelen, joggen) binnen het gegeven van de Ieperboog
- \* jeugdstadion (actieve sporten, kinder- en jeugdanimatie) 12 ha
- \* aanlegplaatsen voor waterrecreatie langsheen Ieperleekanaal
- \* vestinglandschap (cultuur en natuur langs recent ontworpen toeristische route) 70 ha
- \* Verdronken Weide (wandelen, natuurbeleving) 32 ha
- \* Gashuisbossen Zillebeke (wandelen, natuurbeleving) 200 ha
- \* Het cultuurhuis 't Perron, gesitueerd t.h.v. het station, heeft een ruim aanbod met een aantrekkingskracht op de ruimere regio.

### 3.7.3. Toeristisch-recreatieve routes

Ieper heeft een uitgebreid aanbod aan bewegwijzerde en beschreven toeristisch-recreatieve routes voor wandelaars, fietsers, ruiters en automobilisten. Ruimtelijk concentreren deze routes zich voornamelijk langsheen de heuvelrug en het Ieperleekanaal, maar ook daarbuiten komen een aantal routes voor. Zowel het verwezen kanaal Ieper-komen, het Ieperleekanaal evenals de vele oorlogsmonumenten fungeren daarbij als belangrijke drager van deze routes en zorgen ervoor dat het uitgebreid netwerk van fiets- en wandelpaden te Ieper en de West-Vlaamse Heuvelstreek aansluit met het fiets- en wandelpadennetwerk in de IJzervlakte.

Kaart 9 geeft de belangrijkste wandeltrajecten, de ligging van de Grote Routepaden en de bewegwijzerde fietsroutes weer. Daarnaast vervolledigen een aantal ruitersporen en mountainbikeparcours het uitgebreide netwerk van toeristisch-recreatieve paden doorheen de gemeente.

Naast deze routes bestaan er ook heel wat wandelpaden in de vele bossen van Ieper die toegankelijk zijn voor wandelaars. Deze bossen maken integraal deel uit van de zachte recreatieve infrastructuur te Ieper.

De Ieperboog is ontsloten voor de zachte recreant middels het wandelnetwerk Ieperboog, en dit voor een breed gamma doelgroepen: scholen, jeugdbeweging, natuurliefhebbers, socio-culturele groepen, ... Via afzonderlijke routes is deze evenzeer ontsloten voor de automobilist en de fietser.

De routes, als drager van de recreanten, worden voorzien van randvoorzieningen als parkeerplaatsen, begeleidende verkeersmaatregelen en een bezoekerscentrum verbonden een kinderboerderij en kruidentuin.

Tabel D: toeristisch-recreatieve routes te Ieper

| <i>toeristisch-recreatieve route</i> | <i>benaming</i>   |
|--------------------------------------|---|
| wandeltrajecten                      | Ieperlee: rivier wordt beek met kanaal (Boezinge)<br>Langs oude kerk- en spoorwegen (Brielen)<br>Langs de vijver naar de Hallebast (Dikkebus)<br>Rondom een groen kasteeldorp (Elverdinge)<br>Op- en om de stadsvestingen (Ieper)<br>Van de Bollaertbeek naar de oude vaart (Voormezele)<br>Door Groenenburgbos en Passendaleveld (Zillebeke)<br>Gasthuisbossenroute (Zillebeke) in ontwerp (WVT) |
| Grote Routepaden - GR                | GR 128 Dentergem-L'icques<br>GR 5A west Omloop Oost- en West-Vlaanderen   |
| fietsroutes                          | Tabaksroute (45 km)<br>Vredesroute (45 km)<br>West-Vlaamse Bergenroute (45 km)<br>Fleternaroute (45 km)<br>Langs Vlaamse wegen (752 km)   |

### 3.7.4. Bezienswaardige kernen

Ieper als middeleeuws stadscentrum met zijn vele historisch waardevolle gebouwen en zijn vesting is veruit de belangrijkste toeristische trekpleister van de gemeente. Het is het toeristisch-recreatieve hart en heeft een belangrijke cultuurhistorische erfgoedwaarde van internationaal belang (de hallen is een van de grootste middeleeuwse burgerlijke bouwwerken van Europa) en kent een internationale uitstraling. Naast het cultuurhistorisch patrimonium telt Ieper eveneens een aantal musea, waarbij het meest prestigieuze onder de naam 'In Flanders Field'(IFF) .

Vele toeristische routes lopen langs en doorheen Ieper of hebben Ieper als vertrek- en/of eindpunt.

Naast het middeleeuws stadscentrum Ieper zijn ook de meeste andere kernen in de gemeente bezienswaardig omwille van hun cultuurhistorisch erfgoed en/of hun typisch landelijk aandoend karakter. Zo werden Vlamertinge, Elverdinge en Boezinge van de hoofddorpen als bezienswaardige kernen aangeduid alsook Hollebeke en Voormezele omwille van hun gave en kleine dorpskern met een aantal historische gebouwen.

### 3.7.5. Bezienswaardigheden

De vele militaire kerkhoven en oorlogsmonumenten, die overal verspreid liggen over het Ieperse grondgebied kunnen als belangrijke toeristische infrastructuur worden beschouwd.

Naast de militaire kerkhoven zijn de belangrijkste bezienswaardigheden<sup>7</sup> te Ieper:

1. Versterking en sas van Boezinge
2. Pilkem
3. Sint-Michielskerk Boezinge
4. Kasteel van Boezinge
5. Sint-Pieters en Sint-Pauluskerk Elverdinge
6. Kasteel van Elverdinge
7. molenromp Elverdinge
8. Kasteel 'Drie Torens'
9. Kazematten 'Essex Farm Cemetery'
10. Hoeve Buurloofhof, poortgebouw
11. Kasteel 'Du Parc', Vlamertinge
12. Hopmagazijn Vlamertinge
13. Sint-Vedastuskerk Vlamertinge
14. Vaubantoren Dikkebus
15. Kasteel Elzenwalle
16. Kazematten
17. Kasteel Palingbeek
18. Hill 60
19. Hill 62
20. Loopgraven 'Sanctuary Wood'
21. Godschalkkasteel
22. Mijntrechters park 'Kasteel 't Hooghe'
23. Vesting
24. Menenpoort
25. Rijselsepoort
26. Sint-Maartenskathedraal
27. Lakenhal en Belfort

### 3.7.6. Logiesmogelijkheden

Ieper beschikt over een vrij ruim aanbod aan verschillende vormen van logiesmogelijkheden deels geconcentreerd als hotelaccomodaties in het stadscentrum van Ieper, deels verspreid over het volledige grondgebied. Het is belangrijk aan te geven dat de logiesmogelijkheden onder de vorm van vakantiewoningen en bed & breakfasts exponentieel zijn toegenomen de afgelopen jaren in het kader van de herinneringsperiode (100 jaar WOI).

---

<sup>7</sup> de selectie is gebaseerd op de Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie West-Vlaanderen, Universiteit Gent, Vakgroep Geografie, versie oktober 1996

## **3.8. LIJNINFRASTRUCTUREN**

### **3.8.1. Algemene karakteristieken**

Als functionele verbindingselementen staan de lijninfrastructuren in nauw verband met de mobiliteit. De lijninfrastructuren zijn in de eerste plaats van structureel belang voor het vervoer met herkomst en/of bestemming in Ieper zelf.

Uit de onderzoeksresultaten van het mobiliteitsplan blijkt welk type van verkeersstromen zich met welke intensiteiten voordoen op de verschillende wegen en waar zich de belangrijkste knelpunten bevinden. In afwachting daarvan werd naar ruimtelijk voorkomen de hierna volgende indeling gehanteerd op basis van het functioneel belang.

Ieper wordt gekenmerkt door een zeer rationeel en herkenbaar stervormig patroon van wegen met Ieper als middelpunt:

- \* enerzijds een radiaal-concentrisch net van regionale wegen met Ieper als centrum, waardoor Ieper een vlotte en rechtstreekse verbinding heeft met de omliggende stedelijke gebieden. Het is langs deze uitvalswegen dat de meeste van de Ieperse kernen zijn gelegen waardoor deze op een vlotte manier met de stad Ieper zijn verbonden.
- \* anderzijds een fijnmazig net van lokale wegen die de verschillende kernen onderling met elkaar en met het regionale wegennet verbinden.

Voor de actuele wegencategorisering wordt verwezen naar hoofdstuk 2.2 in het deel 'Plannings- en juridische context'.

### **3.8.2. Busverbindingen**

De bestaande buslijnen zijn van intergemeentelijk belang.

Er worden busverbindingen verzorgd tussen het stedelijk gebied Ieper en de omliggende gemeenten waarbij de verschillende deekernen die allen gelegen zijn op de interlokale wegen worden bediend. Het buslijnenpatroon is stervormig met de Grote Markt als belangrijkste busstation, waar de meeste lijnen vertrekken en aankomen, en in bijkomende orde het station.

Naast dit stervormig buslijnenpatroon beschikt Ieper ook over een belbus, de belbus Ieper-Westouter-Nieuwkerke

*Tabel E: Overzicht van de buslijnen te Ieper<sup>8</sup>*

| Nummer | buslijn                           |
|--------|-----------------------------------|
| 1      | Centrumbus Ieper                  |
| 20     | Ieper-Merkem-Diksmuide            |
| 29     | Belbusgebied Ieper-Poperinge      |
| 39     | Belbus Ieper-Oost                 |
| 40     | Ieper-Kortemark-Torhout           |
| 50     | Ieper-Veurne                      |
| 51     | Ieper-Poperinge-Roesbrugge-Veurne |
| 60     | Ieper-Poperinge-Abele             |
| 70     | Ieper-Kemmel-Nieuwkerke           |
| 71     | Ieper-Dranouter                   |
| 72     | Ieper-Menen-Le Biezet             |
| 79     | Belbus Ieper Zuid                 |
| 84     | Ieper-Wervik-Menen-Moeskroen      |
| 89     | Ieper-Komen                       |
| 94     | Ieper-Passendale-Roeselare        |
| 95     | Ieper-Langemark-Roeselare         |

---

<sup>8</sup> Mobiliteitsplan verbreden en verdiepen, stad Ieper, 2011

### 3.8.3. Fietsinfrastructuur

Naast een aantal recreatieve fietspaden zijn ook langsheen de drukste wegen fietspaden voorzien, hetzij als aanliggende fietsstroken langsheen de rijbaan, hetzij als vrijliggend fietspad:

- \* vrijliggende fietspaden zijn er langs de Poperingseweg, Oudstrijderslaan, Rijselseweg, Kemmelseweg, Pilkemseweg, Diksmuidseweg,...
- \* aanliggende fietspaden zijn er langs de Meenseweg, Brugseweg, Marschalk Haiglaan, Veurnseweg, Komenseweg,...

Bovendien doen een aantal van de recreatieve fietspaden dienst als langzame verkeersverbinding voor de plaatselijke bevolking (waaronder de schoolgaande jeugd), zoals het fietspad langs het verwezen kanaal Ieper-komen en de langzame verkeersroute van Zillebeke naar Ieper langsheen de Zillebekevijver en het jeugdstadion.

### 3.8.4. Spoorlijnen

De spoorweg die over Iepers grondgebied loopt is de spoorlijn Ieper-Brussel (lijn 69) en verbindt Ieper tevens met Poperinge en Kortrijk (dat als belangrijkste openbaar vervoersknooppunt voor Ieper functioneert).

De spoorlijn die de heuvelrug doorkruist ter hoogte van Zwarte Leen en het provinciaal domein 'De Palingbeek' is zowel functioneel als fysiek-ruimtelijk een structuurbepalend element.

### 3.8.5. Waterwegen

Het Ieperleekanaal is de enige waterweg op Iepers grondgebied. Oorspronkelijk was dit kanaal, en dit tot midden de jaren '60, functioneel voor de aanvoer van bouwmaterialen, meststoffen, veevoeders, steenkool en bidentransport, maar het heeft elke industriële betekenis verloren (omwille van zijn ontoegankelijkheid voor de moderne scheepvaart). Functioneel is deze waterweg enkel nog van belang voor de pleziervaart en waterrecreatie (roeien, kajak, kajuitmotorboot,..), maar als landschappelijk element met een toegevoegde ecologische waarde door de specifieke bermbegroeiing en zijn barrièrewerking, wordt het Ieperleekanaal als een structuurbepalend element aanzien.

### 3.9. SYNTHESE: DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN IEPER

Kaart 12 geeft een beeld van de sommatie van de verschillende structuurbepalende componenten van de stad Ieper.

Globaal genomen kan de bestaande ruimtelijk structuur van Ieper als volgt worden gesynthetiseerd:

#### 3.9.1. Stedelijk Ieper

Het stedelijk gebied van Ieper bestaande uit:

- \* Het **middeleeuws stadscentrum Ieper** als zwaartepunt van de gemeente, zowel fysiek-ruimtelijk als functioneel. Dit zwaartepunt wordt geaccentueerd door de vele torengebouwen van de historische kern die het Ieperse landschap overheersen;
- \* het **perifeer stedelijk gebied** als band rondom de historische kern; het staat voor een versnipperde ruimte met een mengeling van woonverkevelingen, stedelijke functies met een groot ruimtebeslag, grootschalige bedrijvigheid, ingesloten (landbouw)gronden en restructuimten;
- \* een **NZ-gerichte bedrijvigheidsstrip** met aparte structuur en voorkomen georiënteerd langs het kanaal Ieper-IJzer dwars op de WO-lopemde hoofdwegenas (N38) die de bedrijvenzone vlot met andere regio's verbindt. Flanders Language Valley is als het ware ten oosten op deze bedrijvigheidsstrip geënt en grenst aan de N38.

#### 3.9.2. Landelijk Ieper

Het landschap te Ieper kan kortweg worden getypeerd als een zachtgolvend landbouwlandschap met een centrale heuvelrug (en hieruit vertrekkende beekvalleien) met de stad Ieper als belangrijke blikvanger in de skyline.

Het landelijk gebied is overwegend een vrij gaaf open-ruimte-gebied met plaatselijk kernen die een kralensnoer om Ieper vormen. Een radiaalconcentrisch wegennet verbindt de kernen met Ieper.

Het open ruimtegebied met overwegend een agrarische invulling bestaat uit volgende deelgebieden:

- \* een **halfopen verweven landbouw- en natuurlandschap** met een belangrijke recreatieve functie langsheen de heuvelrug;
- \* een **waardevol landbouw- en natuurlandschap** in de vierhoek Galgebossen-Vlamertinge-Brielen-Elverdinge met een sterke aanwezigheid van houtachtige elementen, beekvalleien en de ermee verbonden kasteelparken;



- \* een **open agrarisch landschap** in de rest van de gemeente met een sterke verspreiding van militaire kerkhoven als blikvangers in het landschap en het ruilverkavelingsgebied.

*kaart 12: Optelkaart*

## 4. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERNEN

Tenslotte wordt de ruimtelijke structuur van de verschillende kernen (uitgezonderd de gehuchten) afzonderlijk besproken om ook op micro-niveau een beeld te krijgen van het ruimtelijk voorkomen en het functioneren van de verschillende activiteiten in de respectievelijke deelkernen. De micro-structuur van de kernen wordt telkens besproken voor de volgende elementen:

1. bebouwingsstructuur
2. voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur
3. natuurlijke structuur
4. verkeersinfrastructuur

Onderstaande tabel verduidelijkt de gebruikte legende die werd gebruikt bij de opmaak van de verschillende kaarten:

Tabel F: Verklaring van de gebruikte legende

| Legende       | Verklaring   |
|---------------|--|
| Bebouwing     | De (woon)bebouwing werd als volgt opgesplitst : <ul style="list-style-type: none"> <li>* <i>kernbebouwing</i>: omvat de historische kern die gekenmerkt wordt door haar compactheid, en duidelijk centrumgericht is (rond de kerktoren).</li> <li>* <i>(recente) verkavelingen</i>: bebouwingseenheid met een eigen identiteit, vaak van recente datum t.t.z. circa 0 à 20 jaar</li> <li>* <i>lintbebouwing</i>: lineaire bebouwingsuitlopers van de kernen</li> </ul>   |
| Bedrijvigheid | Wat de bedrijvigheid betreft werd een onderscheid gemaakt tussen : <ul style="list-style-type: none"> <li>* <i>bedrijventerreinen</i>: omvatten alle terreinen die volgens het gewestplan de bestemming van industrie- of ambachtelijke zone hebben</li> <li>* <i>geïsoleerde bedrijven</i>: het zijn bedrijven die geïsoleerd voorkomen meestal als onderdeel van de bebouwing (en behorende tot 'het wonen in ruime zin')</li> <li>* <i>bedrijven met link naar de landbouw</i>: bedrijven die gelieerd zijn aan de plaatselijke landbouwactiviteiten (meelmaalterij, metaalbewerking, garage tractoren, agrarisch centrum,...)</li> </ul> |
| Voorzieningen | Wat de voorzieningen betreft wordt een onderscheid gemaakt tussen 3 types van voorzieningen : <ul style="list-style-type: none"> <li>* <i>commerciële</i> voorzieningen: handel, diensten en horeca</li> <li>* <i>publieke</i> voorzieningen: scholen, overheidsdiensten, culturele centra, feestzalen, rusthuizen, ziekenhuizen, kerkgebouwen en kerkhoven</li> <li>* <i>recreatieve</i> voorzieningen: zoals voetbalvelden, schuttersstand, sporthal, zwembad,...</li> </ul>   |
| Beelddrager   | beelddragers zijn <i>puntvormige</i> landmarks. Het zijn elementen die in het landschap opvallen en als oriëntatiepunt de ruimte mee structureren. Kerkgebouwen, watertorens, opvallende bebakende electriciteitsmast.   |
| Markante plek | een markante plek is een <i>vlakvormige</i> landmarks. Het zijn attractieve plaatsen in het landschap met hetzij een cultuurhistorische erfgoedwaarde (o.a. belangrijke oorlogsrelicten, met uitzondering van de militair kerkhoven die apart werden aangeduid omwille van hun specifiek en veelvuldig voorkomen), ofwel een culturele en/of ecologisch waarde (o.a. kasteelparken).   |
| Bomenrijen    | de belangrijkste bomenrijen werden mee geïnventariseerd omwille van hun <i>lijnvormige</i> beeldwaarde en hun filterende werking. Bomenrijen bepalen mee welk zicht men heeft op het landschap en lijnen de horizon af. Zij kleden het   |

---

landschap aan en vormen belangrijke landschapselementen.

---

#### **4.1. STEDELIJK IEPER**

Ieper ontstond in de 9<sup>de</sup>-10<sup>de</sup> eeuw en ontwikkelde zich pijlsnel tot één der belangrijkste steden van het middeleeuwse Europa dankzij de beroemde lakennijverheid en -handel.

De Grote Markt met de Lakenhalle, het Belfort (met beiaard), de St-Maartenskathedraal en het eclecticische gerechtsgebouw getuigen van de belangrijkheid en rijkdom van deze 'wereldstad' en zijn op vandaag belangrijke beelddragere.

Toch geniet Ieper zijn internationale bekendheid niet omwille van haar glorieuze periode uit de Middeleeuwen maar omwille van de Eerste Wereldoorlog. Ieper is in de eerste plaats verbonden met de eerste wereldoorlog. Vier jaar lang lag de stad op minder dan 5 km van de frontlinie. De stad werd dan ook volledig verwoest, de historische markt en de lakenhallen inclusief. De oorlog is overal aanwezig in en om de stad, in de vorm van monumenten en begraafplaatsen. Het bekendste ervan is de Menenpoort.

Bij de bespreking van de bebouwde-ruimtestructuur werd reeds uitvoerig ingegaan op de huidige drieledige opbouw van het stedelijk gebied Ieper: met name het middeleeuws stadscentrum Ieper (de historische kern), het perifeer stedelijk landschap en de bedrijvigheidsstrip langs het Ieperleekanaal. Hierna zal deze stedelijk gebied worden geanalyseerd naar het voorkomen van de structuurbepalende componenten.

##### **4.1.1. Bebouwingsstructuur**

Het stedelijk gebied Ieper bestaat uit verschillende ruimtelijke entiteiten met een eigen identiteit en morfologie:

###### **de stad binnen de vesting**

Dit gebied komt overeen met de oorspronkelijke Middeleeuwse contour van de stad en wordt gekenmerkt door een min of meer dambordvormig stratenpatroon met centraal de recent vernieuwde Grote Markt als stedelijke slagader met een duidelijke verticaal accent.

Het komt tevens voor een groot deel overeen met het 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' volgens het gewestplan. De bebouwing van deze zone heeft naast een belangrijke woonfunctie ook andere (stedelijke) centrumfuncties die maken dat het fysiek ruimtelijk centrum nog steeds het functionele centrum is.

Enkel voor wat betreft de bedrijvigheid in de secundaire sector is het zwaartepunt verlegd buiten de historische kern als gevolg van het gevoerde kerngebonden aanbodbeleid met de opeenvolgende vijfjarenplannen (in het kader van de expansiewetgeving) ter industrialisering van de Westhoek.

### **het stedelijk weefsel rond de vesting**

Een groot gebied rondom de historische kern maakt op vandaag deel uit van de bebouwd-ruimtestructuur. Deze bebouwde ruimte heeft zich als volgt ontwikkeld en kan als volgt worden getypeerd:

- \* Het gebied ten noorden van de Wieltjesgracht tot aan de industriezone Ieperleekanaal en het gebied ten oosten van de historische kern (Kalfvaartwijk en Hoornwerk) heeft zich ontwikkeld als woonwijken met een vrij hoge bebouwingsdichtheid.
- \* Langsheen de belangrijkste uitvalswegen zijn een aantal bebouwingslinten tot ontwikkeling gekomen waarvan de oudste gekenmerkt worden door hoofdzakelijk gesloten bebouwing.
- \* Op grotere afstand van de historische kern in de gebieden tussen deze historische linten zijn verschillende recentere verkavelingen met meer open bebouwing tot ontwikkeling gekomen.
- \* verschillende historische linten zijn doorheen de jaren uitgebreid met open bebouwing en ook een aantal nieuwe linten hebben zich ontwikkeld (Pilkemseweg/Briekestraat/ Groenestraat).

Deze steeds verdere uitwaaiëring van de bebouwing heeft er o.a. toe geleid dat de kern Sint-Jan morfologisch vergroeid raakt met het stedelijk gebied (Pilkemseweg, Briekstraat,...).

De parallelle ontwikkeling van verschillende bedrijventerreinen en stedelijke voorzieningen met een groot ruimtebeslag (zie voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur) in dit perifere gebied maakt dat dit gebied een beperkte interne samenhang vertoont met verschillende schaalgroottes van bebouwing. Het gebied bestaat als het ware uit een verzameling afzonderlijke wijken met een aantal ongedefinieerde tussenruimten, open gebieden die door de hierboven vernoemde ontwikkeling zijn ingesloten (o.a. tussen de spoorlijn en het verwezen kanaal, ten noorden van het jeugdstadion, gebied tussen Sint-Jan en Posthoornwijk/Zonnebeekseweg,...).

Een belangrijke uitzondering op deze nieuwe bebouwde krans rondom Ieper zijn de waterzieke gronden van de Verdronken Weide. De vesting vormt op deze plaats nog een harde grens waardoor de scheiding tussen stedelijk en landelijk duidelijk te trekken is en tegelijkertijd de (visuele) relatie tussen stad en platteland het duidelijkst waarneembaar. De vestingsmuur functioneert er als scharnier.

Tot slot is ook de militaire kazerne mede structuurbepalend voor Ieper, hoofdzakelijk omwille van het grote ruimtebeslag (meer dan 38 ha), hoewel de binding tussen stad en kazerne gering is. De kazerne is als het ware een 'eiland' op de grens tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. De kans bestaat dat de activiteiten er worden stopgezet in het kader van de herstructurering van Defensie.

### **beeldragers/markante plekken**

De belangrijkste beeldragers en blikvangers zijn de verschillende torengebouwen (kerk, hallen, watertoren), evenals de Rijselsepoort en de Menenpoort.

Markante plekken die de ruimte mee structureren zijn het Vestingslandschap en de Verdronken Weide.

Ook de verschillende militaire kerkhoven zijn beeld- en structuurbepalend.

Andere lijnvormige infrastructuur die de ruimte mee structureren zijn :

- \* het noordzuid-lopende leperleekanaal;
- \* de spoorlijn;
- \* de hoogspanningsleidingen die in een boog omheen leper lopen.

#### 4.1.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

Het voorzieningenniveau van leper (zowel publieke, commerciële als recreatieve) is er één van stedelijk niveau met regionale reikwijdte.

Wat betreft de gemeenschapsvoorzieningen is het scholenaanbod (basis, secundair en hoger onderwijs) van regionaal belang en komt verspreid voor over de historische stad. De belangrijkste scholen zijn het VTI langs de Augustijnenstraat (buiten de historische kern), het Atheneum langs de Plumerlaan, alsook Immaculata, de Heilige Familie en het O.L.V. ter Nieuwe Plant. In totaal telt leper een 20-tal scholen.

Andere publieke voorzieningen met een regionale reikwijdte zijn het Jan Ypermanziekenhuis en het Psychiatrisch centrum Heilig Hart en een aantal administratieve diensten zoals de rijks-wacht, post en telecommunicatie, provinciaal technische dienst en een aantal rechtbanken. Het belang van het regionaal ziekenhuis Jan Yperman dient beklemtoond: het heeft de potentie de motor te vormen voor tal van synergieën.

De belangrijke winkelassen zijn gelegen in het middeleeuws stadscentrum in volgorde van belangrijkheid (in absoluut aantal handelspanen<sup>9</sup>): Rijselstraat, Boterstraat, Diksmuidestraat, Menenstraat, Grote Markt/D'Hondtstraat/Neermarkt, Stationsstraat, Boomgaardstraat/Vandepereboomplein en de Tempelstraat.)

Buiten het historische centrum komen langsheen enkele historische gegroeide bebouwingslinten kleinere concentraties voor van handels-, diensten- en horecazaken: in het historische centrum van Sint-Jan langsheen de Brugstraat, langsheen de Frenchlaan/Zonnebeekseweg, langs de Meenseweg, alsook langs de Dikkebusseweg.

Naast het uitgebreide winkelapparaat in de historische binnenstad, telt leper twee kleinhandelsconcentraties, één langs de Maarschalk Haiglaan (N8) ter hoogte van de Oude Vaartstraat en één t.h.v. de Rijselsepoort. Het geconcentreerd voorkomen van dergelijke kleinhandelszaken heeft er voor gezorgd dat leper in tegenstelling tot vele andere steden in Vlaanderen vooralsnog bijna volledig gevrijwaard is gebleven van kleinhandelslinten in de periferie. Ook de recreatieve voorzieningen zijn van een stedelijk echelon en bevinden zich hoofdzakelijk verspreid in het perifeer gebied met een aantal zwaartepunten (Leopold III-laan en Augustijnenpark). Daarnaast telt leper-centrum nog een aantal toeristische voorzieningen in de vorm van een uitgebreid hotelaanbod en verschillende musea waaronder het 'In Flanders Field Museum'.

---

<sup>9</sup> WES, 'Commerciële-strategische studie omtrent de detailhandel in leper'.

### 4.1.3. bedrijvigheidsstructuur

De belangrijkste componenten van de bedrijvigheidsstructuur zijn:

- \* In eerste instantie de regionale bedrijvigheidsstrip langsheen het Ieperleekanaal met een industrieel karakter en geaxeerd op de N38.
- \* Picanolzone waar zich het grootste Ieperse bedrijf bevindt met een omvangrijke tewerkstelling en met een grote ruimtelijke impact voornamelijk naar mobiliteit toe (ontsloten via de James Picanollaan/Stevelycklaan/Meenseweg richting A19).
- \* Ieper Business Park, met activiteiten die binnen een "kantoorachtige omgeving" vallen: verschillende soorten productieprocessen, onderzoeksprocessen, dienstverlening, opleiding en recent ontwikkelde economische activiteiten. Het ambachtelijke terrein Kruiskalsijde aan de Zonnebeekseweg/Potyzestraat met bedrijven van hoofdzakelijk lokaal belang.
- \* Distributie- en bedrijvenzone Rijselsepoort
- \* Enkele kleinere ambachtelijke zones van lokaal schaalniveau langsheen de Maarschalk Haiglaan, de Dikkebusseweg en de Brugseweg.

Tenslotte wordt de bedrijvigheidsstructuur aangevuld met een groot aantal geïsoleerd voorkomende bedrijven in het perifeer stedelijk gebied. Deze bedrijven met een eerder beperkt ruimtebeslag komen verweven voor met andere functies en kunnen tot het wonen in ruime zin worden gerekend. We vinden ze hoofdzakelijk terug in het noordelijk gedeelte van de perifere band en langsheen de Dikkebusseweg en de Poperingseweg.

### 4.1.4. Natuurlijke structuur

Belangrijke natuurlijke structuurbepalende elementen voor het stedelijk gebied Ieper zijn :

- \* de Ieperlee die de stad doorkruist als overwelfde waterloop;
- \* het Ieperleekanaal;
- \* het verwezen kanaal Ieper-Komen;
- \* Het waardevolle Vestingslandschap (m.i.v. weide tot hoeve Kinget) dat dienst doet als harde begrenzing van de stad;
- \* de Verdronken Weide;
- \* Het Hoornwerkpark;
- \* enkele in oppervlakte beperkte parkgebieden die op niveau van Ieper mee de natuurlijke structuur uitmaken: Reigersburg kasteel, Wit Huis en het parkgebied ter hoogte van Picanol;
- \* de Bellewaerdebeek en Vijverbeek die als natuurlijke structuren in het stedelijk gebied binnendringen;
- \* de Wieltjesgracht;
- \* laanbeplantingen als natuurlijke corridors;
- \* Het Tortelbos.

#### 4.1.5. Verkeersstructuur

De belangrijkste verkeersader wordt gevormd door de N38 met aansluiting op de A19 en het Vlaamse wegennet. Verschillende knooppunten van de hoofdas met lokale en bovenlokale wegen verbinden de stad en zijn omgeving met Vlaanderen.

De belangrijkste bovenlokale ontsluitingswegen ter hoogte van het stadscentrum zijn de Oude Veurnestraat/Diksmuidseweg/Brugstraat, de Maarschalk Haiglaan/Capronstraat/Maarschalk Fochlaan/Oudstrijderslaan/ Zuiderring (N37)/Steverlyncklaan en voorts het stervormig patroon gevormd door de N8, N365, N308, N375, N369 en N 313.

Belangrijke ontsluitings- en bedieningswegen van het centrum zijn van noord naar zuid: Plumerlaan/Adjutant Masscheleinlaan/Hoge Wieltjesgracht, Polenlaan/ Diksmuidestraat, Lange en Korte Torhoutstraat, Menenstraat/Frenchlaan, Minneplein/Surmont De Volsbergstraat, Elverdingestraat, De Stuersstraat en de Boterstraat.

Belangrijke fiets- en wandelassen zijn:

- \* het buitenvestingsgebied;
- \* langsheen het verwezen kanaal Ieper-Komen en het Ieperleekanaal met verbinding langsheen de Oude Vaartstraat en Sluispad zo naar de Westkaai;
- \* vanuit Zillebeke langsheen de Zillebekevijver en het jeugdstadion richting centrum.

Andere belangrijke infrastructuren met een structurerende werking zijn de spoorlijn en het Ieperleekanaal.

*Kaart 12: Ruimtelijke structuur van Ieper*

## 4.2. SINT-JAN ALS ONDERDEEL VAN HET STEDELIJK GEBIED

De vraag of Sint-Jan op vandaag als een afzonderlijk dorp valt te beschouwen, dan wel integraal deel uitmaakt van het stedelijk gebied vormde een punt van discussie. Het is immers niet zo dat Sint-Jan zich uitsluitend richting Ieper heeft ontwikkeld, integendeel. Het is omwille van het uitwaaiëren van woon-, voorzieningen- en bedrijvigheidsbebouwing vanuit Ieper zelf (waaronder het Jan Ypermanziekenhuis en de bedrijvigheid langs de Potijzestraat) dat Sint-Jan binnen de invloedssfeer van de stad Ieper valt. Sint-Jan is hierdoor opgenomen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied (PRUP afbakening kleinstedelijk gebied, MB 6/7/2007).

### 4.2.1. Bebouwingsstructuur

De bebouwing van de kern Sint-Jan kan summier als volgt worden omschreven:

- \* een hoofdbebouwingslint van hoofdzakelijk gesloten bebouwing langsheen de Brugseweg;
- \* een tweede bebouwingslint (hoofdzakelijk open bebouwing) dwars op de Brugseweg langsheen de Groenestraat/Potijzestraat.

In het oosten gaat Sint-Jan over in het langgerekte lint 't Wieltje (gehucht). Toch is de overgang tussen de woonkern Sint-Jan en het gehucht 't Wieltje duidelijk waarneembaar door een bebouwingsvrije strook langsheen de Brugseweg.

### 4.2.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

De voorzieningen te Sint-Jan concentreren zich langsheen de Brugseweg en omvatten naast een aantal basisvoorzieningen (waaronder een basisschool) tevens een aantal voorzieningen van een hoger niveau, zoals een superette en een wijnhandel. Het Jan Ypermanziekenhuis, gelegen op het grondgebied van Sint-Jan, is van regionaal belang en wordt niet tot de kern Sint-Jan gerekend.

Het dorp Sint-Jan telt geen bedrijven. Wel bevindt er zich een garage langsheen de Groenestraat en sluit de kern in het zuiden aan bij de ambachtelijke zone Kruiskalsijde.



#### **4.2.3. Natuurlijke structuur**

Voor het dorp Sint-Jan zijn er geen bepalende natuurelementen die de kern mee structureren. Wel heeft de Bellewaerdebeek een zekere structurerende werking die ervoor zorgt dat naast de bebouwing langs de wegen Sint-Jan op vandaag morfologisch niet met Ieper is verbonden.

#### **4.2.4. Verkeersinfrastructuur**

De hoofdstraat waarlangs Sint-Jan zich hoofdzakelijk heeft ontwikkeld vormt een belangrijke verbindings- en invalsweg van bovenlokaal niveau als één van de mogelijke verbindingen tussen Ieper en Zonnebeke en verder richting Roeselare.

De Groenestraat/Potyzestraat is van lokaal belang.

*Kaart 12: Ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied Ieper en de woonkern Sint-Jan*

### 4.3. HOOFDDORP VLAMERTINGE

#### 4.3.1. Bebouwingstructuur

De kern van Vlamertinge is ontstaan als een Frankische nederzetting van het geslacht Flambert en is historisch gegroeid langsheen de steenweg Ieper-Poperinge, vroeger de enige verbindingsweg tussen Ieper en Poperinge.

Op vandaag is Vlamertinge de tweede grootste bebouwingkern van de fusiegemeente Ieper. De grootste bebouwingsdichtheid valt grosso modo samen met een uitgestrekt lintvormig patroon langsheen de Poperingseweg met een aftakking langsheen de Bellestraat. De Poperingseweg vormt bijgevolg de hoofdstraat (woon- en winkelstraat).

Met de aanleg van de N38 (2x2 wegprofiel) heeft de bebouwing zich in zuidelijke richting ontwikkeld maar dan voornamelijk bebouwing voor bedrijvigheid (bedrijventerreinen Hoge Akker en Krommenelst). De woonbebouwing heeft zich meer naar het noorden toe ontwikkeld, richting kasteelpark (Jan de Cerfwijk).

Ondanks de uitwaaiering van de bebouwing langsheen de verschillende lokale verbindingswegen ligt de St-Vedastuskerk centraal in de kern. De gerestaureerde kerktoren vormt een vertikaal accent langsheen deze lineaire as.

Wegens de lintvormige uitgroei langsheen de verbindingsweg ontbreekt het de gemeente echter aan een grote centrale ontmoetingsruimte (pleinfunctie). Wel bevindt zich ten oosten van de kern voor het oud station een klein publiek pleintje.

verkavelingen werden quasi allen gerealiseerd ten noorden van de Poperingseweg, met name tussen de Groezeweg-Poperingseweg en de Vuilebeek, de verkaveling ten zuiden van de de Cerfstraat en de recente WIH-verkaveling tussen de Brielenstraat en de Vuilebeek. De meest recente verkaveling (Du Parc) situeert zich aan de oostzijde. Een meer laterale uitbouw van de bebouwingkern werd steeds beperkt door de aanwezigheid van verschillende waterlopen met beekvalleien en natte gronden, alsook de aanwezigheid van de spoorlijn Ieper-Poperinge. Enkel langsheen de Bellestraat en de Rodenbachstraat doorbreekt de bebouwing de harde zuidelijke bebouwingsgrens gevormd door de spoorlijn.

Belangrijke **beeldragers** die als bakens het landschap mee vorm geven als oriëntatiepunt naast de Sint-Vedastuskerk, zijn het hopmagazijn langsheen de Poperingseweg richting Poperinge (poortfunctie), de 3 betoncentrales van de betonfabriek aan de Rodenbachstraat en een electriciteitsmast aan de zuidkant van de N38. Als markante plek direct aansluitend bij de bebouwing werd het kasteel 'Du Parc' aangeduid. Merkwaardig is tenslotte het grote militair kerkhof midden in het centrum van Vlamertinge.

### 4.3.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

Vlamertinge heeft na Ieper het meest uitgebreide voorzieningenniveau.

De publieke voorzieningen (sporthal, rusthuis) alsook de handels-, diensten- en horecazaken concentreren zich voornamelijk langsheen de Poperingseweg (en de Bellestraat-Gezellestraat) met een toenemende dichtheid naar de Sint-Vedastuskerk toe.

Vlamertinge telt ook 2 basisscholen, een brandweerkazerne en het rust- en verzorgingstehuis 'Wintershove' (gelegen in een groene omgeving, ) dat van bovenlokaal belang is.

Wat betreft de aanwezigheid van recreatieve infrastructuur kent Vlamertinge een hoog uitrustingsniveau: gemeentelijke sporthal, verschillende voetbalterreinen en een schuttersstand.

Vlamertinge heeft een omvangrijke bedrijvigheidsstructuur bestaande uit historische gegroeide en recentere bedrijven, zowel van lokaal als van regionaal belang. De bedrijvigheid concentreert zich in het zuiden van de kern op goed uitgeruste bedrijventerreinen. Er bevinden zich een aantal historisch gegroeide bedrijven die door de jaren heen zijn uitgegroeid tot bedrijven met een bovenlokale betekenis. Het grootste bedrijf te Vlamertinge, de betonfabriek Valcke is zelfs uitgegroeid tot een bedrijf met een regionale-Vlaams-internationale uitstraling. Door de goede ontsluiting naar de N38 veroorzaakt deze bedrijvigheid omzeggens geen plaatselijke verkeersoverlast. Een oostelijke uitbreiding van het bedrijventerrein is juridisch bestemd, maar komt door externe factoren voorlopig niet tot uitvoering.

### 4.3.3. Natuurlijke structuur

Vlamertinge ligt in het zachtgolvend voorland tussen Ieper en Poperinge.

De bebouwingkern wordt doorsneden en deels ook begrensd door verschillende zuid-noord lopende beken en beekvalleien. Volgende elementen zijn relevante natuurlijke structuurelementen voor Vlamertinge:

- \* doorgang van de Grote Kimmelbeek, met kronkelend verloop boven de oude steenweg. De Grote Kimmelbeek is visueel slechts zeer beperkt aanwezig in het straatbeeld, ondermeer vanwege de gedeeltelijke inkokering. Voornamelijk het noordelijke deel is visueel duidelijk waarneembaar in het landschap vanwege de beekbegeleidende beplanting;
- \* de Vuilebeek die in de kern van Vlamertinge uitmondt in de Grote Kimmelbeek, en eveneens vanwege de vrij omvangrijke oeverbeplantingen herkenbaar is in het landschap (voornamelijk ten noorden van de Poperingseweg);
- \* ook de Lombaardbeek-Wanebeek en de Korte beek maken deel uit van het bekenstelsel en de natuurlijke structuur;
- \* het kasteel 'Du Parc' en de open ruimte van de Grote Kimmelbeek vormt een natuurlijke begrenzing van de kern in het noorden;
- \* kasteelpark de 'Drie Torens' ten noordoosten van Vlamertinge (Brielen).

#### 4.3.4. Verkeersinfrastructuur

De **spoorlijn**, de oude **verbindingsweg Ieper-Poperinge** en de **N38** vormen 3 min of meer parallel lopende infrastructuren van bovenlokaal belang, die ervoor gezorgd hebben dat de woonstructuur zich naar het noorden toe heeft ontwikkeld (inclusief inname natte gronden van de Vuilebeek en de Grote Kemmelbeek) en de bedrijvigheid naar de N38 toe.

De Poperingseweg, de Rodenbachstraat en de Bellestraat functioneren als belangrijkste toegang- en uitvalswegen van en naar het centrum van Vlamertinge.

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

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

Kort samengevat kan worden gesteld dat Vlamertinge een bewoningsstructuur (woon- en leefmilieu) heeft van het lokale schaal(niveau) en een bedrijvigheidsstructuur /ontsluitingsinfrastructuur heeft van bovenlokaal schaalniveau.

Door de ligging vlakbij de 2 stedelijke gebieden Poperinge en Ieper en het vrij rustige woonklimaat (voornamelijk ten noorden van de Poperingseweg), heeft Vlamertinge belangrijke troeven voor het wonen. Ook het handels- en voorzieningenniveau is van een ruim voldoende niveau voor de dagelijkse behoeften.

*Kaart 13: Ruimtelijke structuur van Vlamertinge*

#### 4.4. HOOFDDORP ELVERDINGE

Elverdinge onderscheid zich van de andere kernen van de gemeente Ieper door zijn merkwaardige (bebouwings)structuur. Het is gelegen in een uitgebreid, deels waardevol en uiterst vruchtbaar agrarisch gebied (een authentiek stukje Westvlaams platteland), met resten van het kleinschalige landbouwlandschap (hagen en bomenrijen), mooie landbouwbedrijven, bosjes, beekvalleien en een dominant aanwezig kasteel.

##### 4.4.1. Bebouwingstructuur

Zelf vormt Elverdinge een attractieve dorpskern met een prachtig kasteelpark.

Tijdens de Eerste Wereldoorlog werd Elverdinge voor een groot gedeelte verwoest (enkel het westen en zuidwesten werd niet vernield) en nadien heropgebouwd. Toch is een groot gedeelte van de kern, met name de volledige 'historische' kern, in het gewestplan ingekleurd als woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.

Het kasteelpark, de oorspronkelijke toegangsdreef 'de Warande' en een uitzonderlijk hoge molen (22,5m) domineren het hele dorp. Recent heeft deze historische kern zich uitgebreid langsheen de verschillende verbindingswegen met de omliggende kernen :

- \* De 'oude' kern strekte zich uit langsheen de Steenstraat/d'Ennetièresplein en de Sint-Livinusstraat. Het kasteel sluit hierop onmiddellijk in het zuiden aan. Er bestaat een visuele band tussen kasteel-dorp en vice versa, o.a. door de toegangsdreef. Ook vandaag de dag bestaat die relatie nog en is ze zelfs aangehaald (huisvesting muziek- en kunstacademie in de oude kasteelhoeve/parkzaal).
- \* Recente uitbreidingen onder de vorm van nieuwe 'zelfstandige' woonwijken met een opener karakter ontwikkelden zich voornamelijk op relatief grote afstand van de historische kern, met name in het zuiden tussen de Veurnseweg en de Sint-Livinusstraat., de Molenhoek en in het oosten de Tuinwijk en de verkaveling ten zuiden van de Boezingestraat. Deze verschillende woonwijken hebben slechts een geringe binding met het historische hart van de deelgemeente en kunnen als onafhankelijke zelfstandige entiteiten (ruimtelijke samenhangende gehelen) worden aanzien.

Hierdoor heeft Elverdinge als het ware de structuur gekregen van een driearmige kern met tentakels richting Veurne, Boezinge en Ieper en centraal de oude densere woon- en voorzieningenkern als bindteken.

Daarnaast komen nog enkele open-ruimte-gebieden voor in de bebouwde-ruimtestructuur:

- \* tussen de site Hardy en de verkaveling ten zuiden van de Boezingestraat (vrij beperkt).

De belangrijkste beelddragende elementen van Elverdinge zijn de Sint-Petrus en Pauluskerk, het kasteel en de oude molenromp (beschermde monument). Het kasteel samen met het kasteelpark en de toegangsdreef zijn een markante plek.

#### 4.4.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

Elverdinge heeft een voorzieningenaanbod dat voldoet voor de lokale bevolking en waardoor Elverdinge als een 'zelfvoorzienende' kern kan worden beschouwd:

- \* de commerciële voorzieningen (handel, diensten en horeca) liggen hoofdzakelijk langs de Veurnseweg en de Steenstraat- d'Ennetièresplein;
- \* De publieke voorzieningen liggen voornamelijk geconcentreerd rondom het d'Ennetièresplein (Sint-Petrus & Pauluskerk, school, feestzaal, muziek- en kunstacademie en oud gemeentehuis) met daarnaast nog het rusthuis 'Home Vrijzicht' (van bovenlokaal belang) op het kruispunt van de Steenstraat en de Veurnseweg en de Vrije Basisschool langs de Boezingestraat;
- \* de recreatieve infrastructuur beperkt zich tot het gemeentelijk voetbalveld ter hoogte van de Molenhoek.

#### Bedrijvigheidsstructuur

De aanwezige bedrijvigheid is georiënteerd op de regionale verbindingsweg N8 en concentreert zich hierlangs. Het aantal bedrijven is sterk beperkt in aantal. De grootste site is centraal gelegen langs de Veurnseweg op een lokaal bedrijventerrein. In de bebouwingsstructuur vormt het een schaalbreuk. Het is echter een historische gegroeide situatie waardoor de beperkte hinder als normaal wordt beschouwd.

Andere kleine lokale bedrijven zoals garages, schrijnwerkerij, drukkerij, kleine bouwbedrijven komen als geïsoleerde bedrijfjes verweven voor met het wonen en maken bijgevolg deel uit van het wonen in ruime zin.

Tenslotte heeft Elverdinge, net zoals de meeste andere kernen van Ieper, een meelmaaldery gelegen langs de Boezingestraat (voeders Stragier).

#### 4.4.3. Natuurlijke structuur

Als **relevante natuurlijke structuur** voor Elverdinge zijn er de volgende elementen:

- \* een aantal noord-zuid lopende beekvalleien structureren de open ruimte rond Elverdinge, t.t.z. van west naar oost de Paddenbeek, Korte beek, Grote Kemmelbeek, Kalvebeek en Wanebeek;
- \* de kern Elverdinge zelf wordt doorsneden door de Grote Kemmelbeek die door de beekbegeleidende vegetatie op verschillende plaatsen in de kern visueel herkenbaar is. Bovendien heeft de bebouwing (met respectievelijke tuinen) vrijwel geen bezit genomen van de natte gronden zodat de beekvallei van de Grote Kemmelbeek relatief gaaf is (bewaard gebleven);

- \* de vele bomenrijen langsheen de wegen en rondom de hoeves maken mee de landschappelijke en natuurlijke structuur uit van Elverdinge;
- \* het landschappelijk en ecologisch waardevolle kasteeldomein met toegangsdreef.

#### 4.4.4. Verkeersinfrastructuur

De N8 (Veurnseweg) vormt een belangrijke **regionale verbindingsweg** tussen de 2 Westhoek-steden Ieper en Veurne. De doorgang van deze lijninfrastructuur wordt als problematisch ervaren (zeker in de vakantieperiode wanneer deze route als alternatieve slukroute wordt gebruikt): ze doorsnijdt de bebouwde kern en als belangrijke verbindingsweg functioneert ze ter hoogte van de kern eveneens als woonas met beperkt winkelaanbod met problemen naar de verkeersleefbaarheid toe <sup>10</sup>.

Als **verbindingswegen** van lokaal belang kan volgend kruisvormig patroon, worden aangeduid:

- \* de Steenstraat naar Zuidschote/N369 toe,
- \* de Boezingestraat naar Boezinge,
- \* de Vlamertingsestraat richting Vlamertinge,
- \* de Steentjesmolenstraat (N333) naar Poperinge.

*Kaart 14: Ruimtelijke structuur van Elverdinge*

---

<sup>10</sup> De N8 geeft heel wat verkeersdrukke, in het bijzonder tijdens de zomermaanden wanneer deze route als alternatieve kustweg wordt gebruikt. Vooral voor de lintbebouwing langsheen deze weg bezwaart het verkeer het leefklimaat.

## 4.5. HOOFDDORP BOEZINGE

Boezinge bezit een hoge kwaliteit en belevingswaarde door zijn mooie dorpskern en kasteelpark die de deelgemeente een groen cachet bezorgen. Tijdens de Eerste Wereldoorlog lag Boezinge midden in het oorlogsgeweld en werd volledig verwoest. In het omringende landschap is de oorlog nog duidelijk aanwezig met o.a. 11 oorlogskerkhoven.

### 4.5.1. Bebouwingsstructuur

Oorspronkelijk was Boezinge niet veel meer dan een klein bebouwingslint ten westen van de Ieperlee. Geleidelijk aan is Boezinge door zijn strategische ligging aan het Ieperleekanaal (en Boezingegas) uitgegroeid tot een lintvormig kanaaldorp op 5 km van Ieper. Het belangrijkste structurerend element voor Boezinge is dan ook het kanaal dat Ieper met de IJzer verbindt en landschappelijk door ingroening is gemarkeerd.

Wat de bebouwingsstructuur betreft valt het volgende op:

- \* Boezinge kent een waardevolle kwalitatieve bebouwingsstructuur met een groot aandeel (burgerlijke) huizen (een groot gedeelte van de bebouwde kern is in het gewestplan aangeduid als woongebied met culturele, historische en esthetische waarde);
- \* het centrale marktplein (met voormalig gemeentehuis) ten noorden van de kerk betekent een extra kwaliteit voor de deelgemeente (naast Ieper is Boezinge de enige deerkern die over een kwalitatief plein beschikt);
- \* Achter de bestaande lintbebouwing hebben zich nieuwe woonwijken ontwikkeld (Schuttershof, Hoge Weide en de nieuwe verkaveling achter de kerk langs de Schoolstraat);
- \* het historische gegroeide lint langsheen de Diksmuidseweg heeft zich verder uitgebreid tot waar de Randweg als tangent omheen Boezinge loopt;
- \* het lint van vrijstaande bebouwing langsheen de Molenstraat.

De kerk is de belangrijkste beeldrager, daarnaast zijn ook het veevoederbedrijf gelegen langs het kanaal en de brouwerij 't Sas beeldbepalend. Het kasteelpark is een markante plek, doch het kasteel zelf is afwezig in het straatbeeld.

### 4.5.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

De belangrijkste voorzieningenas (zowel publieke voorzieningen als handel, diensten en horeca) loopt in een T-vorm: via de Brugstraat en de Diksmuidseweg vanaf het oud station tot aan de Boezingestraat met een sterke concentratie van handel en horeca rondom het kerkplein.

De publieke voorzieningen liggen verspreid over de kern, (basis)school in het noorden (hoek Boezingestraat-Diksmuidseweg), feestzaal en bibliotheek in het westen (Brugstraat), jeugdhuis (oud station) in het zuiden en de kerk met het oud gemeentehuis centraal.



Het aanbod aan recreatieve infrastructuur is voor Boezinge vrij groot: voetbalvelden (banale inrichting), zwembad (privaat) en staande wip.

De bedrijvigheidsstructuur is beperkt in omvang en komt verweven voor met het wonen ('wonen in ruime zin'). Het belangrijkste bedrijf is de brouwerij 't Sas, gelegen recht tegenover het kasteelpark. Daarnaast komen nog enkele andere lokale activiteiten (bouwmaterialen, tuinbouwbedrijf en veevoederbedrijf) voor in de noordelijke uitloper van de kern en aan de overkant van het Ieperleekanaal.

#### 4.5.3. Natuurlijke structuur

Als **relevante natuurlijke structuur** voor Boezinge zijn er de volgende elementen:

- \* het NZ-lopende Ieperleekanaal; het kanaal is landschappelijk gemarkeerd door begeleidende groenelementen: gaande van een rij essen over een brede houtkant tot een volwaardige bosstrook
- \* de Ieperlee parallel lopend met het kanaal en met lokaal natte gronden in de beekvallei;
- \* de verschillende bomenrijen langsheen de wegen en rondom de hoeves;
- \* Het biologisch waardevolle kasteeldomein ingebed in de bebouwingsstructuur;
- \* interessante bermvegetaties langsheen de oude spoorwegbedding Ieper-Torhout als belangrijke ecologische lijninfrastructuur.

#### 4.5.4. Verkeersinfrastructuur

De belangrijkste lijninfrastructuur wordt gevormd door de N369 die Ieper met Diksmuide verbindt (**verbindingsweg op regionaal niveau**) en Boezinge zijn gunstige verkeersligging en vlotte ontsluiting geeft. Dankzij de aanleg van een tangent is Boezinge bovendien gevrijwaard van doorgaand verkeer door de kern.

Als **verbindingswegen van lokaal belang** kunnen volgende routes worden aangeduid:

- \* de Diksmuidseweg (N369a) als lokale doorgaande weg;
- \* de Boezingestraat/Diksmuideseweg/Dokter Dekemelelaan/Langemarkseweg (naar Pilkem/Langemark/Poelkapelle/N313 (richting Roeselare) in het oosten en naar Elverdinge/Poperinge in het westen.

Volgende **fiets en/of wandelassen** lopen over Boezinge:

- \* langsheen de gedesaffekteerde spoorwegbedding (de Vrijbosroute); de oude spoorwegzate functioneert op vandaag reeds voor een groot gedeelte als recreatieve verbindingsweg, voor wandelaar en fietser. Naar de toekomst toe kan dit worden uitgebreid tot over zijn volledige lengte;
- \* een functionele fiets- en wandelas langsheen de linkeroever van het kanaal (Westkaaipad).

*Kaart 15: Ruimtelijke structuur van Boezinge*

## 4.6. WOONKERN DIKKEBUS

De historische kern van Dikkebus (6 km ten zuidwesten van Ieper gelegen) is ontstaan in het golvend gebied aan de voet van de Westvlaamse heuvelrij. De naam Dikkebus wijst op een oorspronkelijk dicht bebost gebied, het zogenaamde ‘thicabusca’ dat tot in de 12<sup>de</sup> eeuw de hele regio overheerste.

Vandaag behoort Dikkebus tot een open landbouwgebied met een brede kijk op de West-Vlaamse heuvelrij. Enkel langs de vijver komt nog een zekere bomenconcentratie voor. De vijver van Dikkebus vormt als het ware de voetzool van de Westvlaamse Heuvels.

Dikkebus heeft zwaar te lijden gehad onder de eerste wereldoorlog waarbij zowel de kerk als de woonkern omzeggens volledig werden verwoest. Verschillende soldatenkerkhoven herinneren aan deze gebeurtenis.

### 4.6.1. Bebouwingsstructuur

Oorspronkelijk was Dikkebus een bebouwingkern rond de kerktoren (ten zuiden van de Dikkebusseweg). Het is die historische bebouwing die op het gewestplan staat ingekleurd als ‘woon-gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde’ (ondanks de omzeggens volledige verwoesting tijdens de Eerste Wereldoorlog).

Op vandaag is het zwaartepunt van de bebouwing verschoven naar het noorden door de ontwikkeling van enkele verkavelingen van koppelbouwwoningen uit de jaren ‘60-’70. Morfologisch vormen zij aparte wijken, maar functioneel vertonen ze verbondenheid met de kern en zijn voorzieningen.

Tenslotte heeft zich doorheen de jaren een bebouwingslint gevormd langsheen de Dikkebusseweg richting Ieper. Het is een woon-, voorzieningen- en bedrijvigheidslint waarbij de bebouwing (van verschillende grootte, typologie en bouwlijn) enkel de verkeersdrager (N375) als gemeenschappelijk bindteken heeft die de ruimtelijke ordening bepaalt. Het lint strekt zich uit in noord-oostelijke richting tot aan het kruispunt van de Dikkebusseweg met de Krommenelststraat met hier en daar openingen in de bebouwing waardoor de open ruimte op die plaatsen voelbaar wordt.

Beeldbepalende elementen in Dikkebus zijn de kerktoren in de kern en de Vaubantoren ter hoogte van de Dikkebusvijver (versterkt sashuis uit de 17<sup>de</sup> eeuw) maar ook de Dikkebusvijver en het vijverhuis waar Dikkebus zijn bekendheid aan te danken heeft. Al in 1320 werd de Grote Kimmelbeek er afgedamd waardoor een 36 ha grote vijver ontstond die Ieper van water moest voorzien.

Verder wordt de horizon gedomineerd door de getuigenheuvels van de Kimmelberg en de Scherpenberg. Ook de watertoren gelegen langs de Dikkebusseweg vormt een oriëntatiepunt in het landschap.

#### 4.6.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

Het **voorzieningenniveau** is voor de omvang van deze bebouwingskern opmerkelijk groot:

- \* uitgebreid aanbod aan handelszaken, diensten en horeca (vaak zeer recente of recent vernieuwde zaken) geconcentreerd langs de verbindingsas Dikkebusseweg ter hoogte van de kerk;
- \* een aantal horecazaken (gelegen langs de vijver -het Vijverhuis- en ter hoogte van de vijverhoek ) spelen specifiek in op de aanwezigheid en de aantrekkingskracht van de Dikkebusvijver (aanzienlijk sporttoerisme);
- \* Dikkebus beschikt over een ruim aanbod aan publieke voorzieningen met een concentratie rond de kerktoren (o.a. school) en een concentratie langs de Dikkebusseweg (brandweer, cultureel centrum en jeugdhuis). Ook het waterzuiveringsstation van Ieper is gelegen in Dikkebus ter hoogte van de Dikkebusvijver;
- \* het recreatieve aanbod van lokaal schaalniveau beperkt zich tot een aantal voetbalvelden. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor waterrecreatie op de Dikkebusvijver, een recreatieve trekpleister op regionaal niveau ;
- \* tot slot kan nog gewezen worden op het weekend-verblijfpark gelegen in een gedeelte van het boscomplex dat aansluit bij het Elzenwallekasteel.

Wat betreft de **lokale bedrijvigheid** kan worden gewezen op het versnipperd voorkomen van enerzijds een aantal aan de landbouw gelieerde bedrijven en enkele gebundelde lokale bedrijven langs de Dikkebusseweg op het industriegebiedje Krommenelst. De meeste bedrijven zijn van louter lokaal schaalniveau.

#### 4.6.3. Natuurlijke structuur

Structuurbepalende natuurelementen te Dikkebus zijn :

- \* de heuvelrug met plaatselijk boscomplexen (vaak op drogere zanderige bodem);
- \* de Dikkebusvijver met bomenkraag rondom de vijver (plaatselijk interessante rietvegetatie);
- \* de waterlopen en beekvalleien van de Vijverbeek, Rattestaartbeek en Vuile beek;
- \* laanbeplantingen met ecologische corridorfunctie en lijnvormige beeld dragers.

#### 4.6.4. Verkeersinfrastructuur

Dikkebus ligt (verkeerstechnisch) gunstig ontsloten ten opzichte van het stedelijk gebied Ieper en ook ten opzichte van het stedelijke centrum van Poperinge.

De N375 Ieper-Rodeberg-Bailleul is een regionale verbindingsweg, en kent heel wat verkeer veroorzaakt door dagtoeristen (vnl. Fransen die de stad Ieper en zijn toeristisch-recreatieve infrastructuur bezoeken).

Belangrijke lokale wegen zijn:

- \* Ouderdomseweg/Hallebaststraat naar Poperinge/Reningelst in het westen en Wijtschate in het zuidoosten;
- \* Krommenelststraat richting N38 en Vlamertinge en de Ruuschaartstraat naar Voormezele toe.

Andere lokale wegen vanuit de bebouwingkern Dikkebus zijn:

- \* Kerkstraat richting Hallebaststraat;
- \* Melkerijstraat/Zweerdstraat/Grote Branderstraat (sluiproute doorgaand verkeer richting N38).
- \* Zorgvlietstraat/Abelestraat.

*Kaart 16: Ruimtelijke structuur van Dikkebus*

## 4.7. WOONKERN ZILLEBEKE

Oorspronkelijk (cfr Ferraris) was Zillebeke een kleine kern ter hoogte van de huidige kerk (St-Catharinakerk) gelegen onmiddellijk naast de Vijverbeek die, vanuit het heuvelgebied stromend, uitmondde in de Zillebekevijver. Deze kleine compacte woonkern lag als het ware 'gekneld' tussen de Zillebekevijver en de heuvelflank. De eerste wereldoorlog vernielde niet alleen het dorp zelf, letterlijk alles moest van nul af worden heropgebouwd.

### 4.7.1. Bebouwingsstructuur

De **bebouwing** van Zillebeke heeft zich als volgt ontwikkeld:

- \* doorheen de laatste decennia ontwikkelde Zillebeke zich tot een lintvormige bebouwingkern langsheen de verbindingsweg Ieper-Wervik richting Zwarte Leen (Maalde-stedestraat-Wervikstraat);
- \* uitbreiding van de kern in de breedte door middel van verkavelingen De Brieke en Hoge Voete. Hierdoor staat de kerk nog wel centraal maar is de bebouwing niet meer geconcentreerd rondom de kerk, hetgeen logisch was gezien de natuurlijke hindernissen (beekvallei en Zillebekevijver);
- \* parallel met de noord-zuid ontwikkeling kent Zillebeke nog enkele bebouwingslinten die west-oost lopen langsheen lokale wegen, met name langsheen de Blauwepoortstraat en de Zandvoordestraat.

De kerk van Zillebeke is een merkwaardige beeldrager. De zuidelijk gelegen heuvelrug vormt het landschappelijk decor met weidse vergezichten en uitkijkpunten. Hill 60 en Hill 62 (en het Sanctuary Wood) zijn markante plekken vanuit militair-historisch en toeristisch oogpunt en zijn gelegen op de hoogste punten van de heuvelrug. Daarnaast zijn ook de vele her en der verspreide militaire kerkhoven cultuurhistorisch belangrijk.

### 4.7.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

De **voorzieningenstructuur** is uitgebreid, van lokaal belang, en vormt een noord-zuid lopende as langsheen de Maaldestedestraat/Zillebekedorp/Wervikstraat.

De publieke voorzieningen liggen centraal: school, jeugdhuis en cultureel centrum zijn gegroepeerd rond de kerk

De recreatieve infrastructuur van lokaal belang ligt verspreid en bestaat uit een schietstand en de gemeentelijke voetbalvelden ter hoogte van de samenvloeiing van 2 beekjes (natte valleigronden).

Voorts bevinden zich op het grondgebied van Zillebeke 2 recreatieve infrastructuren van boven-lokaal belang: het Bellewaerde Park (deels op grondgebied Zonnebeke) als groen attractiepark en de Zillebekevijver als concentratiegebied voor waterrecreatie (pedalo's + sportvisserij).

De **bedrijvigheidsstructuur** is uitgebreid en zowel van lokaal als bovenlokaal niveau.

Verskillende lokale bedrijfjes maken deel uit van het wonen in ruime zin (zoals garage, bouwbedrijf,...)

Daarnaast komen enkele grootschaligere bedrijven voor langsheen de Wervikstraat die van een bovenlokaal/regionaal niveau zijn, met name Verfaillie-Leroy (aannemer, verkeersborden, wegmarkering) en Forrez (grondwerken/garage/afbraak). Deze bedrijven zijn historisch gegroeid, maar geven gezien hun grote groei (met deels zonevreemde uitbreiding) en schaalvergroting soms aanleiding tot negatieve effecten voor het leefklimaat en het leefmilieu. Bovendien geven zij de Werviksesstraat tussen Zillebeke en Zwarte Leen een ordeloze indruk zonder duidelijke begrenzing van de bebouwing.

#### 4.7.3. Natuurlijke structuur

Als **relevante natuurlijke structuur** voor Zillebeke zijn er de volgende elementen:

- \* de west-oost lopende heuvelrij met plaatselijk vrij grote boscomplexen;
- \* de Zillebekevijver (26 ha) met oeverbeplanting, omzoomd met bomen en een noordelijk bos. Deze vijver bestond al in de 13<sup>de</sup> eeuw en dient voor de watervoorziening van Ieper;
- \* de verschillende hoofdzakelijk zuidoost-noordwest lopende beekvalleien die ontspringen in de heuvelflanken van de West-Vlaamse heuvelrij met lokaal bomenrijen langsheen de oevers;
- \* de verschillende bomenrijen langsheen de wegen en rondom de hoeves;
- \* waardevolle bermvegetaties dankzij het strikte bermbeheer.

#### 4.7.4. Verkeersinfrastructuur

Als **verbindingswegen** van lokaal belang worden aangeduid :

- \* de Blauwepoortstraat naar de Komenseweg en de Maaldestedestraat/Wervikstraat naar N8/Ieper en via Zandvoorde naar Komen/Wervik;

Een belangrijke **fiets- en wandelas** vertrekt langs de Seelbachdreef naar de Zillebekevijver en verder langs de Zillebeek richting Ieper.

Ook de spoorlijn (lijn 69) loopt over Zillebeke en is structuurbepalend: ter hoogte van de West-Vlaamse heuvelrug snijdt ze diep in het maaiveld.

*Kaart 17: Ruimtelijke structuur van Zillebeke*

## 4.8. WOONKERN BRIELEN

### 4.8.1. Bebouwingsstructuur

Brielen is historisch gegroeid als een bebouwingslint langsheen de verbindingsweg tussen Ieper en Veurne. Het is een **typisch straatdorp** met een bijna rechte dakenlijn, enkel in het midden doorbroken door de achthoekige kerktoren.

Eind de jaren '80 en '90 is het straatdorp uitgebreid naar het westen met een grote blokvormige verkaveling van open en halfopen bebouwing. Deze woonwijk die in oppervlakte even groot, zoniet groter is dan het historische lint kan omwille van een sterk verschillende dichtheid en morfologie aanzien worden als een ruimtelijk onafhankelijke entiteit met slechts een beperkte binding met het straatdorp.

Waar het straatdorp georiënteerd is op de N8, is deze nieuwe verkaveling eerder gericht op de landelijke omgeving en het kasteel 'De Drie Torens', de verkaveling is ontsloten langs de Brielenstraat. Tussen deze 2 dealkernen ligt nog een beperkte oppervlakte braakliggend terrein dat naar de toekomst toe de 2 dealkernen morfologisch met elkaar kan verbinden.

Door de ligging langsheen de N8 heeft het woonklimaat in het straatdorp Brielen te leiden onder de (toenemende) verkeersdrukte (voornamelijk tijdens de zomer wanneer deze weg als alternatieve route richting kust wordt gebruikt). De inrichting van het openbaar domein is volledig gericht op het rijdend en stilstaand gemotoriseerd verkeer. In de kern zelf zijn geen publieke open ruimten waar men rustig kan verpozen.

Het ontbreekt dit dorp duidelijk aan een sterk punt. De enige kwalitatieve elementen zijn de kerk als beeldrager in het centrum en het kasteelpark als markante plek.

### 4.8.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

Het voorzieningenniveau ligt zeer laag, enkel een aantal basisvoorzieningen langsheen de N8, alsook een cultureel centrum en één (basis)school, allen gelegen langsheen de Veurnseweg.

De recreatieve infrastructuur is daarentegen uitgebreid en kwalitatief met de gemeentelijke voetbalvelden tussen de nieuwe verkaveling en het kasteelpark, 2 basketbalterreinen, een speeltuin en een (zonevreemde) ruiterschool (privé) gelegen in de open ruimte net buiten de bebouwingskern ter hoogte van het kleine noordelijke bebouwingslint.

De bedrijvigheidsstructuur beperkt zich tot een aantal lokale bedrijven die verweven voorkomen met het wonen (schrijnwerkerij, bouwbedrijf, garage) en een concentratie van een GoSport-kledijwinkel, een carglass center en een carwash ter hoogte van het kruispunt N8/N38 in een ambachtelijke zone.

### 4.8.3. Natuurlijke structuur

De omgeving rond Brielen vormt een gevarieerd landschapsbeeld met een verspreid voorkomen van grote hoeves (vaak nog met walgrachtresten die herinneren aan de oorspronkelijke grote walgracht-hoeves) in een zachtgolvend landbouwlandschap. Ook de oorlog is hier in de vorm van militaire kerkhoven (vooral naar het oosten tegen het kanaal aan) nog nadrukkelijk in het landschap aanwezig.

Qua natuurlijke structuren zijn voornamelijk de sterk versnipperde relictbosjes (vrijwel allemaal eikenbos) ten noordoosten en het kasteelpark van de Drie Torens ecologisch belangrijk (stapstenen in het ecologisch netwerk) alsook de laanbeplantingen langsheen de verschillende structurerende infrastructuren.

Ook de Wanebeek met bijbehorende valleigronden maakt deel uit van de natuurlijke structuur van Brielen.

Voorts zijn er nog sterk verspreide en versnipperde kleine landschapselementen zoals waterplassen (oude walgrachten), groenaanplantingen rond de hoeves,....

Tenslotte zijn er nog interessante bermvegetaties langsheen de oude spoorwegbedding Ieper-Torhout als belangrijke ecologische lijninfrastructuur. Ook de kerkweg richting Reningestraat is van ecologisch belang.

### 4.8.4. Verkeersinfrastructuur

Het landschap rond Brielen wordt doorsneden en gestructureerd door een aantal grootschalige lijninfrastructuren:

- \* De N8 (verbindings- en invalsweg op bovenlokaal niveau);
- \* de N38 (belangrijke verzamel- en verbindingsweg op Vlaams niveau);
- \* een noord-zuidlopende hoogspanningsleiding die zich opsplijt ter hoogte van het kruispunt van de N8-N38 (grootschalige infrastructuur in een eerder kleinschalige landelijke omgeving)

Als zuiver lokale weg functioneert de Brielenstraat als verbindingsweg vanuit Brielen naar Vlaermertinge. Ander lokaal verkeer maakt gebruik van de Veurnseweg.

*Kaart 18: Ruimtelijke structuur van Brielen*



## 4.9. WOONKERN VOORMEZELE

Voormezele ligt ten zuiden van Ieper en kan als een landelijke woonkern worden getypeerd gelegen in een landschap dat geboetseerd wordt door de reliëfrijke heuvelrug enerzijds en de in de heuvelrug ingesneden en (meanderende) beekvalleien (Wijschaatse-beek) die langs de heuvelflank ontspringen anderzijds.

Voormezele is ontstaan in de 11<sup>de</sup> eeuw als een abdijdorp (proosdij der reguliere kanunniken van Sint-Augustinus) ter hoogte van de samenloop van de Haringbeek en de Bollaertbeek. Eind 18<sup>de</sup> eeuw werd het eeuwenoude abdijbestand tijdens de Franse Revolutie verwoest. Enkel een gedenksteen herinnert nog aan deze episode uit de geschiedenis.

Waar ooit de oorspronkelijke abdijkerk stond ligt nu de huidige O-L-Vrouw-kerk.

Tijdens de eerste wereldoorlog werd ook Voormezele vrijwel volledig vernield en pas in de jaren twintig heropgebouwd. 2 militaire kerkhoven die aansluiten en deel uitmaken van de kern herinneren hieraan.

Voormezele telde destijds eveneens vier kastelen, waarvan na de vernielingen van de Eerste Wereldoorlog enkel nog het Elzenwallekasteel werd heropgebouwd. Dit markant gebouw vormt een indrukwekkende beeldrager.

### 4.9.1. Bebouwingsstructuur

- \* de bebouwingsstructuur beperkt zich hoofdzakelijk tot een historische compacte bebouwingkern;
- \* centraal ligt de O-L-Vrouw-kerk van waaruit de bebouwing zich uitstrekt langs de Ruuschaartstraat/Voormezeledorp/Sint-Elooisweg, de Wijschaatsestraat en de G. Bartierstraat/Kalleputstraat.;
- \* enkel langs de Bartierstraat vinden we recente meer open bebouwing (vrijstaande woningen) gelegen vlak naast de Bollaertbeek;
- \* De aanwezige natuurlijke structuren vormen de grenzen van de kern: de Haringbeek als zuidelijke begrenzing en de Bollaertbeek als oostelijke begrenzing.

### 4.9.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

- \* het aanbod aan handels-, diensten- en horecazaken is beperkt en bevindt zich langsheen Voormezeledorp;
- \* de publieke voorzieningen zijn vrij uitgebreid en bestaan uit een basisschool, kerk, jeugdheim en cultureel centrum;
- \* De recreatieve voorzieningen te Voormezele beperken zich tot een goed uitgerust speelplein, een tweetal voetbalvelden (gelegen tussen Voormezele en Sint-Elooi) en een weekendver-

blijfspark in het boscomplex aansluitend bij het Elzenwallekasteelpark. Daarnaast is er het voetbalveld ter hoogte van de Sint-Elooishoeve.

De lokale bedrijvigheid bestaat uit een schrijnwerkerij/bouwbedrijf en een garage. Zij maken deel uit van de kern (wonen in ruime zin).

Het historisch gegroeide bedrijf Myldes (prefabbouw + betonfabriek), gelegen in de open ruimte op de grens met de gemeente Kemmel (Vierstraat) heeft een groter ruimtebeslag en ruimtelijke impact. De grootschalige bebouwing ervan, gelegen op de heuvelrug, betekent een schaalbreuk in het waardevolle landschap.

Het bedrijf heeft geen relatie met zijn omgeving noch fysiek-ruimtelijk, noch functioneel.

#### 4.9.3. Natuurlijke structuur

Als **relevante natuurlijke structuur** voor Voormezele zijn er de volgende structurerende elementen:

- \* de verschillende beken (en beekvalleien): Bollaartbeek, Wijtschatebeek, Diependalebeek, Haringbeek, vaak sterk meanderend en met relatief veel beekbegeleidende vegetatie waardoor de loop van de beken in het landschap is af te lezen;
- \* het verwezen kanaal Ieper-Komen als waardevolle ecologische infrastructuur van (boven)gemeentelijk belang;
- \* kasteeldomein Elzenwalle;
- \* verschillende kleine landschapselementen zoals bomenrijen langs wegen en rond hoeves, waterplassen (poelen en bomkraters); perceelsbegroeiing,...).

#### 4.9.4. Verkeersinfrastructuur

- \* de Ruusschaartstraat/Sint-Elooisweg naar Dikkebus/Poperinge en Sint-Elooi/ N365/N336 (lokale wegen);
- \* de Wittenhuisstraat en de Kalleputstraat fungeren als sluiptwegen richting Ieper maar blijven toch hoofzakelijk als landbouwwegen te aanzien;
- \* wandelas langs de sleuf van het verwezen kanaal Ieper-komen.

*Kaart 19: Ruimtelijke structuur van Voormezele en Sint-Elooi*

#### 4.10. HOLLEBEKE ALS OVERIGE KERN IN HET BUITENGEBIED

Hollebeke is de meest zuidelijk gelegen kern van de gemeente en ligt als enige kern van Ieper aan de zuidkant van de Westvlaamse heuvelrij. Hollebeke is een landelijke kern, op de heuvelflank gelegen.

De historische kern van Hollebeke is ontstaan op de rand van het uitgestrekte bosgebied op een kruispunt van wegen. Ten zuiden van de oude kern kon de oorspronkelijke bevolking aan landbouw doen en noordelijk lag het uitgestrekte bossencomplex dat voorzag in de houtbehoefte (zie Ferraris).

Ook dit dorp leed zwaar onder het oorlogsgeweld. Het dorpje werd tijdens de eerste wereldoorlog volledig verwoest, evenals het kasteel Mahieu dat op de frontlijn lag. Het kasteel werd in 1925 herbouwd, en fungeert nu als clubhuis (met restaurant) van golfclub 'de Palingbeek'.

##### 4.10.1. Bebouwingsstructuur

- \* De bebouwing concentreert zich rond het kruispunt waar de kerktoren (de driebeukige neogotische OLV-Geboortekerk) als verticaal accent (beeldrager) het centrum duidt. Hollebeke heeft in tegenstelling tot andere kernen geen verdere uitbreiding gekend langsheen invalswegen (lintbebouwing). Ook vandaag bevindt het ruimtelijk hart van Hollebeke zich in deze kern, met een dichtere bebouwing en het verticale accent van de kerktoren
- \* Enkel langs de Komenseweg en de Kortewildestraat heeft zich een beperkte lintontwikkeling voorgedaan.
- \* Een uitbreiding situeert zich in het noorden in de vorm van een WIH-verkaveling van circa 20 loten.

Beelddragers in de bebouwing zijn de kerktoren en het utilitaire gebouw van voeders Vermès.

##### 4.10.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

Het aantal handelszaken is beperkt en ligt lager dan de omringende kernen (Voormezele en vooral Zillebeke). Het aanbod beperkt zich tot de basisvoorzieningen (bakkerij, café). Hollebeke beschikt evenwel net zoals de andere kernen over ten minste één school.

Recreatieve infrastructuur: Hollebeke beschikt over een gemeentelijk voetbalterrein gelegen op grondgebied van Zillebeke en heeft daarnaast op zijn grondgebied twee recreatieve infrastructuren van bovengemeentelijk belang:

- \* het provinciaal domein 'De Palingbeek' van circa 110 ha, deels op grondgebied van Voormezele (ligweide, wandel- en fietsgebied, andere recreatieve infrastructuur zoals sterrenkijker,...);

- \* het golfterrein de Palingbeek (ca. 70 ha) dat de hele zuidflank van het gelijknamige provinciale domein beslaat.

Deze recreatieve voorzieningen zijn beide structurerend op regionaal niveau en genereren periodiek een aanzienlijke verkeersstroom (piekbelasting).

De lokale bedrijvigheid bestaat uit een garage, herstelplaats voor landbouwmachines en veehouders Vermès.

#### 4.10.3. Natuurlijke structuur

structurerende natuurlijke elementen voor Hollebeke zijn:

- \* de west-oost lopende heuvelrij met plaatselijk aanzienlijke boscomplexen;
- \* het provinciaal domein 'De Palingbeek';
- \* het verwezen kanaal Ieper-Komen;
- \* beekvalleien van Rozenmeersbeek, Palingbeek, Bassevillebeek en Korte Keerbeek met lokaal parallel lopende bomenrijen;
- \* de verschillende bomenrijen langsheen de wegen en rondom de hoeves;
- \* Domeinpark de Vierling (ca. 100 ha).

#### 4.10.4. Verkeersinfrastructuur

Lijninfrastructuren structurerend op lokaal niveau voor **Hollebeke** zijn:

- \* de Komenseweg naar N365/Ieper in het noorden en naar Komen via Houthem in het zuiden;
- \* de Eekhofstraat naar Voormezele, ondanks het sterk kronkelend verloop en het landelijke karakter, omwille van zijn verbindingfunctie tussen 2 deukernen en gezien het feit dat het de enige, op de smalle Bernikkewallestraat na, ontsluitingsmogelijkheid is naar het golfterrein ter hoogte van het Kasteel Palingbeek.
- \* Een recreatieve wandelas langsheen het verwezen kanaal Ieper-Komen en doorheen de sleuf van het provinciaal domein 'De Palingbeek'.

Als storend element in het landschap, met zicht op de Kemmelberg, kan nog gewezen worden op de hoogspanningsleiding die, langs de zuidkant van de kern, Hollebeke doorkruist in zuidwest-noordoostelijke richting.

*Kaart 20: Ruimtelijke structuur van Hollebeke*

## **4.11. ZUIDSCHOTE**

Zuidschote is ontstaan tijdens de vroege middeleeuwen als een nederzetting in een bosrijke omgeving aan het uiteinde van een voormalige zeegeul die ooit tot hier kwam. Vandaar ook de suffix -schoot wat wijst op een beboste hoek hogere grond vooruitspringend in moerassig terrein.

Landschappelijk ligt Zuidschote op vandaag in de zuidelijke uitloper van de IJzervlakte in een vlak en open landschap. De open ruimte wordt gekenmerkt door een grote openheid, een vlak reliëf en de sterke verspreiding van karakteristieke hoeves met vaak restanten van oude walgrachten (Eikhof, Sashof, Withof, Noord Bellegoed, Hoeve Malestede).

Het is de meest noordelijke kern en ligt als het ware geprangd tussen de Ieperlee en de Kemmelbeek.

Tijdens de eerste wereldoorlog werd ook deze kern omzeggens volledig verwoest.

### **4.11.1. Bebouwingsstructuur**

Zuidschote bestaat uit bebouwing langsheen Zuidschootstraat-Zuidschote Dorp. Recent breidde deze kleine woonkern zich uit met een beperkt lint van vrijstaande bebouwing langsheen Zuidschote Dorp richting Steenstraat. De kerk markeert het 'centrum' en vormt een blikvanger in het landschap.

### **4.11.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur**

Ondanks de zeer beperkte omvang beschikt Zuidschote over een relatief aanzienlijk publiek voorzieningenniveau, met name een (basis)school, een bibliotheek + jeugdhuis en een kerkhof. De andere voorzieningen (handel, horeca en diensten en de recreatieve voorzieningen) zijn van een veel beperktere omvang en komen heel ouderwets over, met uitzondering van een zeer recent aangelegde speeltuin tussen de nieuwe wijk en de oude gemeenteschool.

Recreatieve voorzieningen omvatten een voetbalveld (gelegen in de alluviale vlakte van de Grote Kemmelbeek) en een aanlegplaats voor waterrecreatie ter hoogte van Steenstraete.

De lokale bedrijven behoren tot het wonen in ruime zin en beperken zich tot twee schrijnwerkers, een garagewerkplaats en aan de landbouw verbonden bedrijvigheid (+ serreteelt).

#### 4.11.3. Natuurlijke structuur

Zuidschote, alsook het gehucht Luzerne, ligt tussen 2 structuurbepalende natuurlijke infrastructuren:

- \* De Grote Kemmelbeek met bijbehorende beekvallei als uitloper van de alluviale vlakte van de IJzervallei (typische poldergrond);
- \* het kanaal Ieper-IJzer en de parallel lopende Ieperlee.

#### 4.11.4. Verkeersinfrastructuur

Relevante **structuurbepalende lijninfrastructuren** op lokaal niveau zijn vanuit **Zuidschote/Luzerne**:

- \* Zuidschotestraat naar Reninge in het noorden en de Diksmuidseweg N369;
- \* de Steenstraat naar Elverdinge/Poperinge;

ander structuurbepalende lijninfrastructuren zijn:

- \* het Ieperleekanaal;
- \* de N369 als verbindings- en invalsweg van bovenlokaal belang.

*Kaart 21: Ruimtelijke structuur van Zuidschote-Luzerne*

## **4.12. BRANDHOEK**

### **4.12.1. Bebouwingsstructuur**

De bebouwing van Brandhoek heeft zich voornamelijk ontwikkeld langs de Poperingseweg (meer gesloten bebouwing) en voor een deel ook langs de Grote en Kleine Branderstraat. Daarnaast komt slechts een beperkte uitbouw in de diepte voor van open bebouwing ter hoogte van de kerk (een recente kleine verkaveling).

### **4.12.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur**

Het voorzieningen- en bedrijvigheidsniveau van Brandhoek is van een zeer laag niveau. Alleen de kerk en de erachter liggende kleuterschool kunnen als lokale voorzieningen van belang worden aanzien. De lokale bedrijvigheid omvat enkel één aan de landbouw gelieerd bedrijf. Tussen Vlamertinge en Brandhoek bevindt zich een grote electro- en meubelzaak, alsook een drankcentrale.

### **4.12.3. Natuurlijke structuur**

In Brandhoek zijn geen bepalende natuurelementen die de kern mee structureren. Ten noorden van Brandhoek-kern kunnen de Galgebossen worden aangeduid als belangrijk natuurelement van (boven)gemeentelijk belang.

### **4.12.4. Verkeersinfrastructuur**

Brandhoek ligt als het ware gekneld tussen 3 parallel lopende lijninfrastructuren van bovengemeentelijk belang:

- \* N38;
- \* spoorlijn Ieper-Poperinge (lijn 69);
- \* de Poperingseweg.

*Kaart 22: Ruimtelijke structuur van Brandhoek*

## Hoofdstuk 3

# SECTORALE BENADERINGEN

---

### INLEIDING

Omdat het ruimtelijk beeld sterk afhankelijk is van de maatschappelijke ontwikkelingen en socio-economische activiteiten, wordt in het hoofdstuk 'sectorale benaderingen' nader ingegaan op het wonen in ruime zin en de economische bedrijvigheid als belangrijkste activiteiten die de ruimtelijke ontwikkelingen bepalen. Vanuit deze sectorale invalshoek kunnen specifieke problematieken met een rechtstreekse of onrechtstreekse link naar de ruimtelijke ordening gedetecteerd worden.

Dit hoofdstuk werd opgebouwd aan de hand van de sectorstudies economische bedrijvigheid (inclusief sociaal-economisch profiel), de landbouwstudie en de opgemaakte woningbehoefte-studie alsook de sectorale benadering in verband met dagrecreatie.

## 1. WONEN IN RUIIME ZIN

### 1.1. DEMOGRAFISCHE CONTEXT

#### 1.1.1. Bevolkingsevolutie

De bevolking van Ieper kende in de periode 1970-1998 een gestadige groei en evolueerde van 33.429 tot 35.208 inwoners. Het is daarmee de enige gemeente in de Westhoek met een bevolkingsaantal boven de 20.000. Tabel 8 geeft een overzicht van de bevolkings-evolutie van de laatste 30 jaar op niveau van de deelgemeenten.

Net zoals voor Groot-Ieper is in de deelgemeenten de aangroei van de bevolking vanaf 1981 geringer dan de aangroei in de periode 1970-1981. Over de volledige periode beschouwd kan worden gesteld dat Ieper een gunstiger evolutie heeft doorgemaakt dan het arrondissement, maar ten opzichte van de provincie een beperktere aangroei heeft gekend.

Het aandeel van de bevolking van de deelgemeenten in de totale bevolking van Ieper is voor de meeste deelgemeenten ongeveer stabiel gebleven in de periode 1970-1991. Ieper heeft het grootste aandeel in de totale bevolking (56%) gevolgd door Vlamertinge met 10,4%. Boezinge en Elverdinge volgen beiden met 6,2%. Zillebeke komt op de vierde plaats met 6,15%. Dikkebus heeft nog een aandeel van 4,4%. Het aandeel van de resterende deelgemeenten ligt beduidend lager.



Tabel G: Evolutie van het aantal inwoners

|             | Bevolkingsaantal |        |        |         |        | aandeel in de totale bevolking |         |         |
|-------------|------------------|--------|--------|---------|--------|--------------------------------|---------|---------|
|             | 1971             | 1981   | 1991   | 1998(*) | 2016   | 1970                           | 1991    | 2016    |
| Ieper       | 18.880           | 19.013 | 19.850 | 19.773  | 19.807 | 56,45 %                        | 56,34 % | 56,66 % |
| Brielen     | 945              | 628    | 608    | 708     | 850    | 2,83 %                         | 1,73 %  | 2,43 %  |
| Sint-Jan    | 1.000            | 1.068  | 1.053  | 991     | 939    | 2,99 %                         | 2,99 %  | 2,69 %  |
| Boezinge    | 2.076            | 2.159  | 2.192  | 2.223   | 2.524  | 6,21 %                         | 6,22 %  | 7,22 %  |
| Zuidschote  | 394              | 407    | 373    | 327     | 430    | 1,18 %                         | 1,06 %  | 1,23 %  |
| Elverdinge  | 1.583            | 1.813  | 2.188  | 2.090   | 1.736  | 4,74 %                         | 6,26 %  | 4,97 %  |
| Vlamertinge | 3.672            | 3.681  | 3.666  | 3.801   | 3.570  | 10,98 %                        | 10,40 % | 10,21 % |
| Dikkebus    | 1.266            | 1.636  | 1.540  | 1.422   | 1.444  | 3,79 %                         | 4,37 %  | 4,13 %  |
| Voormezele  | 1.081            | 993    | 943    | 939     | 888    | 3,23 %                         | 2,68 %  | 2,54 %  |
| Hollebeke   | 706              | 678    | 615    | 640     | 680    | 2,11 %                         | 1,75 %  | 1,95 %  |
| Zillebeke   | 1.826            | 2.055  | 2.168  | 2.212   | 2.090  | 5,46 %                         | 6,15 %  | 5,98 %  |
| Stad Ieper  | 33.429           | 34.426 | 35.235 | 35.208  | 34.958 | 100 %                          | 100 %   | 100 %   |

| index<br>(1971=100) | 1971 | 1981   | 1991   | 2016   |
|---------------------|------|--------|--------|--------|
| Ieper               | 100  | 101    | 105    | 104,91 |
| Brielen             | 100  | 66     | 64     | 89,95  |
| Sint-Jan            | 100  | 107    | 105    | 93,90  |
| Boezinge            | 100  | 104    | 106    | 121,58 |
| Zuidschote          | 100  | 103    | 95     | 109,14 |
| Elverdinge          | 100  | 115    | 138    | 109,67 |
| Vlamertinge         | 100  | 100    | 100    | 97,22  |
| Dikkebus            | 100  | 129    | 122    | 114,06 |
| Voormezele          | 100  | 92     | 87     | 82,15  |
| Hollebeke           | 100  | 96     | 87     | 96,32  |
| Zillebeke           | 100  | 113    | 119    | 114,46 |
| Stad Ieper          | 100  | 103    | 105    | 104,57 |
| Arr. Ieper          | 100  | 98,7   | 98,9   |        |
| prov. West-Vl       | 100  | 102,35 | 106,49 |        |

(\*) bron rijksregister 01.01.1998 (+ niet te lokaliseren: 82)

Hieruit blijkt het volgende:

- \* globaal gesproken nam de bevolking voornamelijk toe in de verschillende kernen en maar in beperkte mate in de open ruimte;
- \* de bevolking nam het sterkste toe in de kernen van Elverdinge, Brielen, Brandhoek, Boezinge en in een aantal nieuwe wijken rond Ieper; evenwel wordt vastgesteld dat Elverdingen de laatste vijf jaar een daling van het aantal inwoners kent.
- \* ontvolking vond plaats in de kernen in het zuiden (Hollebeke, Voormezele, Sint-Elooi en Zwarte Leen) en eveneens in beperkte mate in het historische centrum van Ieper;
- \* in de open ruimte nam de bevolking af ten oosten van de industriezone Ieperleekanaal, in de open ruimte rond Elverdinge, Brielen, en Brandhoek en nam de bevolking toe langs de heuvelflanken, rond Vlamertinge en in de strook ten westen van het Ieperleekanaal.

In de periode 1991-2016 zien we dat de meeste kernen in het buitengebied stagneren of afnemen qua bewonersaantal. Brielen, Boezinge en Zuidschote vertonen een noemenswaardige groei. De verhoudingen tussen alle deelgemeenten onderling blijven echter nagenoeg gelijk. Dit

betekent niet per definitie dat daarom deze kernen krimpen. De gezinsverduunning, die verderop aan bod komt, zorgt immers voor een grotere nood aan wooneenheden.

### 1.1.2. Evolutie bevolking naar leeftijdsgroepen

Blijkens de gegevens in onderstaande tabel neemt het aandeel jongeren (0-14j) in de totale bevolking van Ieper af (over de volledige periode beschouwd) terwijl het aandeel 65-plussers gestaag toeneemt.

Terwijl de totale bevolking in de periode 1970-1991 toenam met 1.988 personen nam het aandeel van de categorie -14 jarigen met 1.604 eenheden af. Vooral de laatste 10 jaar neemt het aantal jongeren sterk af wat ook zijn invloed zal hebben op het voorzieningenniveau qua onderwijs, kinderopvang etc.

Het aandeel van de oudere bevolking (+65j) te Ieper (16,8%) is groter dan in de rest van het arrondissement (16,0%) en de provincie (15,4%), toestand 1995. Maar ook het aandeel jongeren is anno 1991, ondanks de sterke daling, groter dan het provinciale gemiddelde.

Anno 2011 heeft het fenomeen vergrijzing zich doorgezet. Het aandeel 15- tot 64-jarigen blijft constant, terwijl de jongere bevolking daalt en de oudere bewonersgroep stijgt in aantal.

*Tabel H: Bevolkingsevolutie per leeftijdsklasse*

|                        | 1970   |      | 1981   |      | 1991   |      | 1995   |      |
|------------------------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|------|
|                        | a.c.   | %    | a.c.   | %    | a.c.   | %    | a.c.   | %    |
| 0-14 jaar              | 8.344  | 24.9 | 7.273  | 21.1 | 7.724  | 21.9 | 6.740  | 19.0 |
| 15-64 jaar             | 20.774 | 62.2 | 22.293 | 64.8 | 22.991 | 65.3 | 22.739 | 64.2 |
| <b>65 jaar en meer</b> | 4.311  | 12.9 | 4.860  | 14.1 | 5.520  | 15.7 | 5.932  | 16.8 |

|                        | 2011   |      |
|------------------------|--------|------|
|                        | a.c.   | %    |
| 0-14 jaar              | 5.241  | 15.0 |
| 15-64 jaar             | 22.846 | 65.0 |
| <b>65 jaar en meer</b> | 7.131  | 20.0 |

### 1.1.3. Evolutie natuurlijke aangroei en migratie

Tabel I: evolutie natuurlijk accres en migratie

|                                  | 1970-1981 | 1981-1991 | 1991-1995 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| <b>IEPER</b>                     |           |           |           |
| natuurlijke accres <sup>11</sup> | 1.030     | 930       | 415       |
| migratiesaldo <sup>12</sup>      | -33       | -121      | -224      |
| saldo                            | 997       | 809       | 191       |
| <b>ARR. IEPER</b>                |           |           |           |
| natuurlijke accres               | 1.947     | 1.766     | 1.053     |
| migratiesaldo                    | -3268     | -1593     | -722      |
| saldo                            | -1321     | 173       | 331       |
|                                  | 1997-2006 | 2007-2010 |           |
| <b>IEPER</b>                     |           |           |           |
| natuurlijke accres <sup>13</sup> | -329      | -77       |           |
| migratiesaldo <sup>14</sup>      | -6        | +245      |           |
| saldo                            | -335      | +168      |           |

Uit de evolutie van het natuurlijk accres en het migratiesaldo tussen 1970 en 1995 blijkt dat het natuurlijk accres te leper afneemt. Tussen 1970 en 1981 nam leper meer dan de helft van het natuurlijk accres van het arrondissement voor zijn rekening terwijl dit in de periode 1991-1995 minder dan 40% bedroeg.

Bij het migratiesaldo wordt vastgesteld dat leper quasi continu beperkte uitwijkingsoverschotten telt maar dat de afname van uitwijkingsoverschotten zoals die zich afspiegelt in het arrondissement zich niet doorzet in leper.

De dalende evolutie in het natuurlijk accres heeft zich het afgelopen decennium sterk doorgezet en is zelfs negatief. Daartegenover staat echter een sterk positief migratiesaldo vanaf 2007.

### 1.1.4. Evolutie huishoudens

Tabel J: evolutie van het aantal gezinnen

| absolute cijfers | 1970      | 1981  | 1991  | 2016  |
|------------------|-----------|-------|-------|-------|
| leper            | 6.614     | 6.873 | 7.578 | 9.338 |
| Brielen          | zie leper | 226   | 206   | 330   |
| Sint-Jan         | zie leper | 343   | 370   | 400   |

<sup>11</sup> Natuurlijk accres = verschil tussen aantal geboorten en aantal sterften

<sup>12</sup> Migratiesaldo = verschil tussen inwijking en uitwijking

<sup>13</sup> Natuurlijk accres = verschil tussen aantal geboorten en aantal sterften

<sup>14</sup> Migratiesaldo = verschil tussen inwijking en uitwijking

|             |             |        |        |        |
|-------------|-------------|--------|--------|--------|
| Boezinge    | 695         | 688    | 746    | 860    |
| Zuidschote  | zie Boez.   | 134    | 130    | 147    |
| Elverdinge  | 457         | 562    | 726    | 683    |
| Vlamertinge | 1.097       | 1.212  | 1.318  | 1.468  |
| Dikkebus    | 376         | 502    | 524    | 588    |
| Voormezele  | zie Zilleb. | 330    | 327    | 368    |
| Hollebeke   | zie Zilleb. | 237    | 224    | 274    |
| Zillebeke   | 1.056       | 657    | 741    | 815    |
| Stad leper  | 10.319      | 11.879 | 12.898 | 15.271 |

| index (1970=100) | 1970 | 1981      | 1991      | 2016      |
|------------------|------|-----------|-----------|-----------|
| leper            | 100  | 112       | 123       | 152       |
| Brielen          | 100  | (leper)   | (leper)   | (leper)   |
| Sint-Jan         | 100  | (leper)   | (leper)   | (leper)   |
| Boezinge         | 100  | 118       | 126       | 145       |
| Zuidschote       | 100  | (Boez.)   | (Boez.)   | (Boez.)   |
| Elverdinge       | 100  | 123       | 159       | 149       |
| Vlamertinge      | 100  | 110       | 120       | 134       |
| Dikkebus         | 100  | 134       | 139       | 156       |
| Voormezele       | 100  | (Zilleb.) | (Zilleb.) | (Zilleb.) |
| Hollebeke        | 100  | (Zilleb.) | (Zilleb.) | (Zilleb.) |
| Zillebeke        | 100  | 116       | 122       | 138       |
| Stad leper       | 100  | 115,1     | 125       | 148       |
| Arr. leper       | 100  | 109,3     | 118       | /         |
| prov. West-VI    | 100  | 114,9     | 128,4     | /         |

Het aantal huishoudens te leper is in de periode 1970-1995 toegenomen van 10.319 tot 13.286 gezinnen. De groei van het aantal huishoudens in de laatste 20 jaar was het sterkst in de periode 1970-1981 en over de volledige periode bekeken houdt leper gelijke tred met de provinciale evolutie, die een stuk hoger ligt dan de arrondissementele.

Kijken we naar de evolutie per deelgemeente dan valt voornamelijk de zeer sterke toename van het aantal gezinnen te Elverdinge (index 159), en in mindere mate Dikkebus (index 139) op.

Vergelijking van tabel 1 met tabel 4 leert dat de de toename van de bevolking niet meer dominant bepalend is voor de aangroei van het aantal huishoudens; het aantal gezinnen is in veel sterkere mate gestegen dan het aantal inwoners. Sinds de jaren zestig spelen er andere fenomenen zoals verschuivingen in de leeftijdsopbouw (vergrijzing van de bevolking gekoppeld aan het langer zelfstandig wonen wat zich vertaalt in een groot aantal 1 of 2 persoonsgezinnen in de hogere leeftijdscategoriën), veranderingen in de zelfstandigheidsgraden en het decohabitatie-effect (de trend van het 'apart-gaan-wonen' door het zelfstandig wonen van jongeren en vrijgezellen) en de toename van het aantal echtscheidingen die de groei van het aantal huishoudens in grote mate hebben beïnvloed.

Terwijl in het verleden de decohabitatie-factor de belangrijkste oorzaak was van de stijging van het aantal gezinnen (gezinsverdunding), zal in de toekomst vooral de vergrijzing van de bevolking een belangrijke oorzaak zijn van verdergaande gezinsverdunding. De toename van het aantal kleine gezinnen blijkt ook zeer duidelijk uit onderstaande gegevens.

Anno 1991 is de gemiddelde gezinsgrootte te Groot-leper afgenomen. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens is sterk toegenomen en vertegenwoordigt reeds meer dan de helft van

het aantal gezinnen. Het aandeel oudere gezinnen is in deze groep vrij groot. Dit is van invloed op de kwalitatieve woningvraag. Aan de cijfers van 2011 kan worden afgeleid dat deze evolutie zich heeft doorgezet. Het aantal huishoudens is vrij sterk gestegen, terwijl eerder reeds werd aangetoond dat het aantal inwoners al decennia stagneert. De gezinsverdunding laat zich dus steeds meer optekenen. Dit blijkt duidelijk uit onderstaande tabel.

Tabel K: evolutie van de gezinsgrootte in Ieper

| IEPER                           | 1970        | 1981        | 1991        | 2011        |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| alleenwonenden                  | 1.449       | 2.315       | 2.795       | 4.687       |
| 2 personen                      | 3.138       | 3.570       | 4.051       | 5.112       |
| 3 personen                      | 1.964       | 2.345       | 2.415       | 2.110       |
| 4 personen en meer              | 1.701       | 2.077       | 2.320       | 2.991       |
| <b>gemiddelde gezinsgrootte</b> | <b>2,81</b> | <b>2,67</b> | <b>2,65</b> | <b>2,32</b> |

## 1.2. WONINGAANBOD EN VOORZIENINGENNIVEAU

### 1.2.1. Evolutie van het aantal bewoonde woningen

Tabel L: evolutie van het aantal bewoonde particuliere woningen

|                     | 1981          | 1991          | 2011          | index<br>(1981=100) |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|
| Ieper               | 6.873         | 7.443         | 10.001        | 145                 |
| Brielen             | 226           | 206           | 364           | 161                 |
| Sint-Jan            | 343           | 370           | 424           | 124                 |
| Boezinge            | 688           | 744           | 900           | 131                 |
| Zuidschote          | 134           | 128           | 158           | 118                 |
| Elverdinge          | 560           | 723           | 726           | 130                 |
| Vlamertinge         | 1.211         | 1.311         | 1.534         | 127                 |
| Dikkebus            | 502           | 521           | 631           | 126                 |
| Voormezele          | 330           | 323           | 399           | 121                 |
| Hollebeke           | 237           | 223           | 285           | 120                 |
| Zillebeke           | 657           | 737           | 885           | 135                 |
| Niet te lokaliseren | /             | /             | 36            | /                   |
| <b>Stad Ieper</b>   | <b>11.764</b> | <b>12.737</b> | <b>16.343</b> | <b>139</b>          |

bron: NIS, volkstellingen 1981, 1991, 2011

De toename van het aantal bewoonde woningen tussen 1981 en 1991 (inclusief hoeve- en bedrijfswoningen) vertoont een gelijkaardig verloop als de aangroei van het aantal gezinnen, cfr tabel 4. Wanneer we de evolutie per deelgemeente bekijken valt meteen op dat Ieper dezelfde aangroei kende als de gemiddelde aangroei in de volledige gemeente. Er zijn slechts 2 deelgemeenten die beter scoren dan Ieper, namelijk Elverdinge en Zillebeke. De andere deelgemeen-

ten kenden een relatief beperktere aangroei of kenden een afname van het aantal bewoonde woningen in deze periode (Brielen, Zuidschote, Hollebeke en Voormezele).

Onderzoek per statistische sector voor de periode 1981-1991, maakt volgende conclusies mogelijk:

- \* een negatieve evolutie, zijnde een daling van het aantal bewoonde woningen in de kleinste kernen van Ieper: Zuidschote en de kernen ten zuiden gelegen: Sint-Elooi, Hollebeke, Voormezele en Zwarte Leen;
- \* een sterke toename in de laatste 10 jaar in de kernen Brandhoek, Elverdinge, Brielen, de buitenwijken van Ieper (het perifeer stedelijk gebied) en Boezinge;
- \* de evolutie in de open ruimte is dubbel, enerzijds steeg het aantal woningen in de omgeving van Vlamertinge (vlot ontsloten en dicht bij Ieper en Poperinge) en in de heuvelzone, anderzijds daalde het aantal woningen in het uiterste zuiden en noorden van de gemeente, rond Elverdinge en Brielen en ten oosten van de industriezone Ieperleekanaal.

Huisvesting is echter meer dan een voldoende aantal woningen. Elk gezin heeft in principe nood aan een geschikte woning. Dit betekent dat zowel de kwaliteit van de woning (grootte, comfort en bouwfysische toestand) als de woonkost (huren, kopen, sociale woning) van belang zijn.

Tussen 1991 en 2011 is vooral in Ieper het aantal bewoonde particuliere woningen zeer sterk toegenomen. Ook in de hoofddorpen is sprake van een positieve evolutie. Verhoudingsgewijs is Brielen de sterkste stijger als gevolg van de bouw van recente verkavelingen. In geen enkele kern is het aantal woningen gedaald, wat wel nog het geval was tussen 1981 en 1991.

### **1.2.2. Kwaliteit van het woningbestand**

De volkstellingsgegevens geven onvoldoende criteria om de kwaliteit van het woningbestand op een adequate wijze te meten. Uit een studie van AROHM<sup>15</sup> blijkt ondermeer dat er een duidelijk verband bestaat tussen het bouwjaar van de woningen en de kwaliteit ervan. Woningen gebouwd voor 1946 voldoen vaak niet aan de nodige (bouwfysische) kwaliteitseisen, in die mate dat 31% van de door de eigenaar bewoonde woningen die dateren van voor 1946 en 46% van de huurwoningen van dezelfde periode aan slooping of grondige sanering blijken toe te zijn.

In de woonbehoeftenstudie van 2011 werd het volgende geconcludeerd wat betreft de kwaliteit van het woningbestand: In vergelijking met het Vlaams gemiddelde heeft Ieper een oud woningpatrimonium (in feite "middeloud", door het grotendeels ontbreken van woningen van voor WO I) en daarmee samenhangend een vrij laag gemiddeld comfortniveau. Dit geldt overigens ook voor alle andere gemeenten in de Westhoek. Het percentage appartementen ligt onder het Vlaams gemiddelde, maar het percentage huurwoningen erboven.

Om zicht te krijgen op de evolutie van het woningpatrimonium sinds 2001 werd gebruikt gemaakt van de bouwvergunningstatistieken van de Vlaamse overheid en de stad Ieper. Er werd

---

<sup>15</sup> AROHM afdeling Woonbeleid, 'Staat van het woningpark in Vlaanderen', Brussel, 1996

rekening gehouden met de periode 2000-2008, in de veronderstelling tot een vergunning gemiddeld pas een jaar later resulteert in een effectieve woning. In deze periode werden in Ieper 1350 bouwvergunningen voor woningen afgeleverd, waaronder 699 appartementen (in 62 gebouwen) en 651 eengezinswoningen.

Het aantal woningen zou aldus sinds 2001 met bijna 10% toegenomen zijn, wat beduidend hoger is dan de toename van het aantal huishoudens. Maar in de bouwvergunningstatistieken zitten ook tweede verblijven én vervangbouw (nieuwbouw na afbraak bestaande woning) inbegrepen. Door het feit dat meer dan de helft van de nieuwe woningen appartementen zijn, zal het aandeel appartementen in het totaal woningaanbod sinds 2001 sowieso duidelijk gestegen zijn (van ca. 13% naar ca. 16%).

Meer dan 85% van de nieuwbouw sinds 2001 werd gerealiseerd in de kernstad Ieper: ca. 2/3 van de eengezinswoningen en vrijwel alle appartementen (enkel in Sint-Jan, Vlamertinge en Zillebeke werden een aantal bestaande eengezinswoningen vervangen door in totaal een 15-tal appartementen).

### **1.2.2.1. Bouwjaar van de woningen**

Uit hogervermelde studie van AROHM blijkt dat West-Vlaanderen, samen met Oost-Vlaanderen, de meeste woningen van slechte kwaliteit heeft. Wanneer wordt gekeken naar het aandeel woningen gebouwd voor 1946 dan blijkt uit onderstaande tabel dat het arrondissement Ieper en de gemeente met respectievelijk 44% en 41% een zeer hoog aandeel hebben en ver boven het provinciale gemiddelde van 31% uitkomen.

Heel wat van deze woningen zijn het gevolg van de snelle wederopbouw na de eerste wereldoorlog waarbij Ieper in de frontlinie lag. De snelle wederopbouw heeft zijn sporen nagelaten: vele van deze woningen vertonen dan ook gebreken (zie verder onder gerieflijkheid van de woningen).

Enkel Vlamertinge had iets minder te lijden van de oorlogsvernielingen waardoor het patrimonium daterend van voor 1919 groter is dan in de andere deelgemeenten (circa 13,5 %).

Het aandeel bebouwing van voor 1919 (WO I) is voor Groot-Ieper beduidend lager dan voor de rest van het arrondissement en de provincie. Daartegenover staat een duidelijke heropbouwbevinging tussen de twee wereldoorlogen die echter geen uitgesproken verlengde krijgt na de tweede wereldoorlog.

Tabel M: bouwjaar van de bewoonde woningen ( 2011)

|                                 | Voor<br>1919  | 1919-<br>1945 | 1946-<br>1960 | 1961-<br>1970 | 1971-<br>1980 | 1981-<br>1990 | 1991-<br>2000 | 2001-<br>2005 | 2006-<br>2011 | Onbe-<br>kend |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ieper                           | 0,15%         | 45,66%        | 6,60%         | 8,45%         | 11,97%        | 8,05%         | 9,32%         | 5,40%         | 4,33%         | 0,08%         |
| Brielen                         | 0,00%         | 44,23%        | 7,69%         | 7,14%         | 4,12%         | 20,33%        | 11,81%        | 3,57%         | 1,10%         | 0,00%         |
| Sint-Jan                        | 0,71%         | 37,97%        | 15,57%        | 18,63%        | 9,43%         | 2,83%         | 4,72%         | 4,25%         | 5,90%         | 0,00%         |
| Boezinge                        | 0,67%         | 45,44%        | 4,78%         | 7,67%         | 16,00%        | 10,67%        | 8,67%         | 3,44%         | 2,44%         | 0,22%         |
| Zuidschote                      | 0,00%         | 68,99%        | 2,53%         | 5,06%         | 5,70%         | 2,53%         | 10,76%        | 1,90%         | 2,53%         | 0,00%         |
| Elverdinge                      | 2,89%         | 41,46%        | 7,58%         | 5,37%         | 18,87%        | 13,09%        | 7,44%         | 1,93%         | 1,38%         | 0,00%         |
| Vlamertinge                     | 0,98%         | 49,22%        | 7,43%         | 9,13%         | 12,26%        | 10,50%        | 7,17%         | 2,09%         | 1,24%         | 0,00%         |
| Dikkebus                        | 0,48%         | 40,89%        | 3,80%         | 11,89%        | 21,55%        | 6,02%         | 4,28%         | 8,72%         | 2,38%         | 0,00%         |
| Voormezele                      | 0,00%         | 56,89%        | 3,01%         | 13,03%        | 6,27%         | 6,02%         | 8,52%         | 3,01%         | 3,26%         | 0,00%         |
| Hollebeke                       | 0,00%         | 61,05%        | 1,75%         | 7,37%         | 9,12%         | 3,86%         | 8,42%         | 1,75%         | 6,67%         | 0,00%         |
| Zillebeke                       | 0,11%         | 41,02%        | 8,81%         | 7,46%         | 16,84%        | 11,41%        | 8,36%         | 3,28%         | 2,71%         | 0,00%         |
| <b>TOTAAL<br/>GEMEENTE</b>      | <b>0,39%</b>  | <b>45,93%</b> | <b>6,67%</b>  | <b>8,71%</b>  | <b>12,65%</b> | <b>8,71%</b>  | <b>8,66%</b>  | <b>4,61%</b>  | <b>3,61%</b>  | <b>0,06%</b>  |
| <b>Arrondissement<br/>Ieper</b> | <b>9,31%</b>  | <b>38,13%</b> | <b>7,18%</b>  | <b>8,27%</b>  | <b>11,42%</b> | <b>7,94%</b>  | <b>8,88%</b>  | <b>4,79%</b>  | <b>4,02%</b>  | <b>0,06%</b>  |
| <b>Prov. W-VL</b>               | <b>11,26%</b> | <b>15,51%</b> | <b>10,89%</b> | <b>14,03%</b> | <b>15,76%</b> | <b>9,95%</b>  | <b>11,83%</b> | <b>5,29%</b>  | <b>5,33%</b>  | <b>0,14%</b>  |

Onderzocht per statistische sector blijkt het volgende:

- \* het aandeel particuliere woningen gebouwd voor 1946 is uitermate groot in het hart van Ieper hetgeen in relatie moet worden gezien met enerzijds de snelle heropbouw na de Eerste Wereldoorlog en anderzijds de beperkte recente aangroei en/of vervangbouw op die plaatsen van het aantal particuliere woningen;
- \* globaal bekeken valt tevens het grote aandeel woningen gebouwd voor 1946 in het overgrote gedeelte van de open ruimte op.
- \* het aandeel woningen gebouwd voor 1946 is iets hoger dan in het totale arrondissement Ieper, maar is vooral een drievoud van dat van de provincie West-Vlaanderen. Dit wijst duidelijk ook op een (terechte) behoudsgezindheid van de wederopbouwarchitectuur.
- \* daarnaast valt ook zeer sterk op dat het aandeel woningen van voor 1919 aanzienlijk lager is dan in de rest van het arrondissement en de provincie. Dit heeft uiteraard te maken met de vernielingen van WOI.



- \* voor het overige lopen de percentages van de gemeente nagenoeg gelijk met die van het arrondissement. Wat hierin opvalt is dat deze lager liggen dan het gemiddelde van de provincie over de periode van 1946 tot 1980, om daarna wat meer gelijk te lopen. Tussen 2006 en 2011 kan nog worden opgemerkt dat er iets minder nieuw is gebouwd in vergelijking met de provincie.

### 1.2.2.2. Geriefelijkheid van de woningen

Het comfortgehalte van de woningen kan afgeleid worden uit het uitrustingsniveau. De combinatie van stromend water, wc met waterspoeling en badkamer (of douche), wordt als een minimaal comfort vooropgesteld (klein comfort).

Tabel N: Geriefelijkheid van de bewoonde woningen (1991)

| <i>procentueel aandeel woningen zonder klein comfort</i> |      |
|--|------|
| Ieper  | 19 % |
| Brielen  | 17 % |
| Sint-Jan   | 21 % |
| Boezinge   | 22 % |
| Zuidschote   | 36 % |
| Elverdinge   | 21 % |
| Vlamertinge  | 28 % |
| Dikkebus   | 24 % |
| Voormezele   | 38 % |
| Hollebeke  | 29 % |
| Zillebeke  | 27 % |
| Stad Ieper   | 21 % |

bron: NIS (volkstelling 1991)

Het procentueel aandeel van woningen zonder klein comfort te Ieper ligt beduidend hoger dan in de provincie (18 %). Vooral in Zuidschote, Voormezele en Hollebeke, zijnde de gemeenten in het uiterste zuiden en noorden van Ieper, ligt het aandeel hoog.

De Atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen geeft aan deze selectieparameter een drempelwaarde van 25%. Voor dit criterium overschrijdt het aandeel weinig gerieflijke woningen (zonder klein comfort) de drempelwaarde in de deelgemeenten Zuidschote, Vlamertinge, Voormezele, Hollebeke, en Zillebeke. Verder onderzocht per statistische sector kan gesteld worden dat er zich veel woningen zonder klein comfort in de kernen Brandhoek, Zuidschote en Sint-Elooi en in de open ruimte ten zuidwesten en nooroosten van de stad bevinden.

Er konden geen recente cijfers worden teruggevonden m.b.t. het comfortniveau van de woningen op heden. Om deze reden wordt hier niet verder op ingegaan.

### 1.2.3. Aard van de woningen

Een evenwichtige woningmarkt vraagt ook een verscheiden aanbod aan woonmogelijkheden.

Het aantal bewoonde particuliere woningen te Ieper nam tussen 1981 en 1991 toe van 11.764 tot 12.737 of een toename met ruim 8%. In 2011 tekenden we 16.343 wooneenheden op, wat een zeer sterke toename is t.o.v. 1991. Afgezet t.o.v. het stagnerende bewonersaantal in diezelfde periode, kan duidelijk worden gesteld dat de gezinsverdunding zich zeer sterk heeft doorgezet.

Er is een duidelijk onderscheid vast te stellen naar woontypologie tussen de kernstad Ieper en de landelijke gemeenten. Het aandeel aan appartementen en gesloten woningbouw enerzijds en het aandeel boerderijen anderzijds geven een beeld van de stedelijkheid. Het aandeel appartementen en gesloten bebouwing ligt hoog te Ieper. De kleine gemeenten kennen een relatief groot aandeel boerderijen en een te verwaarlozen aandeel appartementen.

### 1.2.4. Sociale huisvesting

De hiernavolgende hoofdstukken behelzen een analyse van de huidige geografische spreiding van sociale huisvesting over het grondgebied van Ieper, samen met een blik op de typologie van het patrimonium. Ook de projecten in de steigers en de grondreserves van de sociale bouwmaatschappijen worden onder de loep genomen. Vervolgens wordt gekeken naar het profiel en de noden van de kandidaat huurder anno 2016, teneinde suggesties en aanbevelingen te formuleren in het richtinggevend gedeelte naar een gedifferentieerd en gebiedsgericht locatiebeleid voor sociale huisvesting. Ook wat betreft gebouwtypologie kunnen conclusies worden getrokken. Belangrijk: het betreft hierbij een onderzoek en visie naar sociale huur, daar de regering van de huisvestingsmaatschappijen hier het grootst is.

#### 1.2.4.1. Huidige geografische spreiding sociale huisvesting

|              | % sociale huisvesting 2015 |
|--------------|----------------------------|
| <b>Ieper</b> | <b>8,2</b>                 |
| BRIELEN      | 11,7                       |
| DIKKEBUS     | 10,0                       |
| IEPER        | 9,4                        |
| ZILLEBEKE    | 9,2                        |
| BOEZINGE     | 7,7                        |
| ELVERDINGE   | 7,0                        |
| VLAMERTINGE  | 5,3                        |
| HOLLEBEKE    | 2,7                        |
| ZUIDSCHOTE   | 0,7                        |
| VOORMEZELE   | 0,3                        |

Tabel: aandeel sociale huisvesting per deelgemeente (Bron: VMSW en Wonen Vlaanderen)

In absolute getallen is het grootste aandeel sociale huisvesting uiteraard in Ieper gesitueerd. Wat het procentueel aandeel sociale huisvesting betreft, scoren van de buitengebiedkernen Brielen en Dikkebus het hoogst, op de voet gevolgd door Zillebeke. Daarna volgen Boezinge en Elverdinge. Vlamertinge scoort vervolgens nog lager en de kleinste kernen hebben bijna geen sociale wooneenheden op hun grondgebied. In 2015 leverde dit een globaal percentage sociale huisvesting op van 8,2%. Met inbegrip van de meest recente projecten in 2016 geeft dit een cijfer van 8,6%. De verhoudingen tussen de kernen onderling blijven nagenoeg gelijk.

#### 1.2.4.2. Kenmerken bestaand sociaal huurpatrimonium

| # slaapkamers | Sociale huurwoningen |            |            |            |           | Sociale huurappartementen |            |            |            |           | Totaal      |
|---------------|----------------------|------------|------------|------------|-----------|---------------------------|------------|------------|------------|-----------|-------------|
|               | 1                    | 2          | 3          | 4          | 5         | Stu-<br>dio               | 1          | 2          | 3          | 4         |             |
| Ieper         | 45                   | 91         | 147        | 105        | 20        | 9                         | 153        | 137        | 116        | 18        | <b>841</b>  |
| Dikkebus      | 4                    | 4          | 31         | 20         |           |                           |            |            |            |           | <b>59</b>   |
| Hollebeke     |                      |            | 3          | 4          |           |                           |            |            |            |           | <b>7</b>    |
| Vlamertinge   | 9                    | 3          | 38         | 19         | 4         |                           |            |            |            |           | <b>73</b>   |
| Zillebeke     |                      | 21         | 31         | 17         | 6         |                           |            |            |            |           | <b>75</b>   |
| Elverdinge    |                      | 14         | 25         | 4          |           |                           | 3          | 2          |            |           | <b>48</b>   |
| Brielen       | 12                   |            | 15         | 13         |           |                           |            |            |            |           | <b>40</b>   |
| Boezinge      | 16                   | 4          | 22         | 15         |           |                           |            | 5          | 3          |           | <b>65</b>   |
|               | <b>86</b>            | <b>137</b> | <b>312</b> | <b>197</b> | <b>30</b> | <b>9</b>                  | <b>156</b> | <b>144</b> | <b>119</b> | <b>18</b> | <b>1208</b> |

Tabel: aantal sociale wooneenheden volgens aantal slaapkamers (Bron: Ons Onderdak, de Mandel)

Ons Onderdak heeft een patrimonium van in totaal 1.135 sociale huurwoningen, opgesplitst in 704 grondgebonden eenheden en 431 appartementen. Opvallend bij de grondgebonden woningen is het aandeel met meer dan twee slaapkamers ( $\pm 70\%$  van het totaal aantal grondgebonden woningen). Het aanbod hier is m.a.w. nog aanzienlijk gericht op een doelpubliek van 'klassieke' gezinnen met twee kinderen. Dit wordt enigszins gekeerd door een groter aandeel één- en tweeslaapkamer appartementen. In globa hebben 56% van het totaal aantal sociale wooneenheden meer dan twee slaapkamers. Dit groter aandeel valt vooral te verklaren vanuit het historische karakter van het patrimonium: een aanzienlijk deel van de woningen dateert van voor 1990 en gaat terug tot de jaren '70 (jaren '30 en jaren '50 voor de oudste gevallen), een periode waar nog maar weinig sprake was van compacter bouwen en wonen. Vanaf 1990 is deze denkwijze gaandeweg ingeburgerd en werd steeds meer gefocust op de bouw van kleinere wooneenheden, vooral appartementen in het stedelijk gebied.

Naast de woningen van Ons Onderdak en de Mandel zijn er nog de sociale woningen van het OCMW (34 in stedelijk gebied, 5 in Hollebeke, 6 in Zillebeke, 3 in Boezinge en 7 in Voormezele), de woningen van het sociaal verhuurkantoor ( $\pm 67$ ) en de seniorenflats van Huize Wieltjesgracht (24 in het stedelijk gebied). Deze zitten niet vervat in de tabel van het aantal sociale wooneenheden volgens aantal slaapkamers, daar deze gegevens niet tot in het beoogde detailniveau beschikbaar waren.

#### 1.2.4.3. Projecten in de steigers/grondreserves

Anno 2016 zijn 7 woningen (5 wo en 2 app) in opbouw in het stedelijke gebied (De Vloei) en zijn er nog 40 appartementen geprogrammeerd. Ook in het buitengebied wordt er gebouwd: 11 woningen in Vlamertinge, 4 in Brandhoek en 3 in Zuidschote. Hierbovenop zijn er ook nog aanzienlijke grondreserves. Deze worden weergegeven in onderstaande tabel.

|                         | Berekende potentiële grondreserves voor sociale huur |           |                |                          |           |                |
|-------------------------|--|-----------|----------------|--------------------------|-----------|----------------|
|                         | Uitgeruste percelen                                  |           |                | Niet uitgeruste percelen |           |                |
|                         | opp. (ha)  | dichtheid | # wooneenheden | opp. (ha)                | dichtheid | # wooneenheden |
| <b>Stedelijk gebied</b> | 0,79   | 94        | 74             | 2,09                     | 35        | 73             |
| <b>Brielen</b>          | 0,47   | 35        | 16             | 0,48                     | 35        | 17             |
| <b>Elverdinge</b>       | 0  | 35        | 0              | 1,27                     | 35        | 44             |
| <b>Hollebeke</b>        | 0  | 35        | 0              | 0,12                     | 35        | 5              |
|                         |  |           | <b>90</b>      |                          |           | <b>139</b>     |

Tabel: aantal sociale wooneenheden volgens aantal slaapkamers (Bron: Ons Onderdak)

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen uitgeruste en niet uitgeruste percelen. Ook werd indicatief een berekening gemaakt van het potentieel aantal wooneenheden per kern, berekend aan een te hanteren richtlijn van 35 wooneenheden/ha (tenzij de dichtheid anders werd bepaald).

Hieruit blijkt dat de grootste reserves gesitueerd zijn in het stedelijk gebied. In de kernen van het buitengebied zijn deze gelegen in Elverdinge en Brielen. In de andere kernen is er nagenoeg geen grondreserve meer.

Vernoemenswaardig is ook het bijkomend aanbod sociale huur in het stadsontwikkelingsproject De Meersen waarin in 21 sociale appartementen wordt voorzien overeenkomstig de bepalingen van een PPS-overeenkomst tussen de stad Ieper en een private ontwikkelaar.

#### 1.2.4.4. **Profiel (kandidaat) huurders**

Hierna wordt een analyse weergegeven van de huurders en kandidaat huurders van de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Onderdak. Er kan van worden uitgegaan dat dit profiel gelijkaardig zal zijn voor het OCMW, de Mandel en het sociaal verhuurkantoor de Woonsleutel vzw. Voor de bewoners van Huize Wieltjesgracht zou dit sterk afwijken, aangezien het daar specifiek gaat over seniorenwoningen.

Wat betreft het profiel van zittende huurders en kandidaat huurders, kan worden opgemerkt dat er een duidelijke evolutie is in de richting van meer vergrijzing en verdunning. Zo is 60% van de kandidaat huurders op vandaag alleenstaand volgens de cijfers binnen het werkingsgebied van Ons Onderdak. 20% betreft éénoudergezinnen met kinderen. Dit is het bewijs van een steeds groter wordende nood aan kleinere woningtypes met één a twee slaapkamers.

| Profiel                       | Huurders | Kandidaat huurders |
|-------------------------------|----------|--------------------|
| Alleenstaand                  | 46%      | 60%                |
| Koppels zonder kinderen       | 18%      | 8%                 |
| Koppels met kinderen          | 14%      | 9%                 |
| éénoudergezinnen met kinderen | 18%      | 20%                |
| Samengestelde gezinnen        | 3%       | 3%                 |

*Tabel: profiel huurders en kandidaat huurders (Bron: Ons Onderdak)*

Analyse van de leeftijdsklassen maakt duidelijk dat er procentueel geleidelijk meer oudere huurders zijn dan vijf jaar geleden. Eveneens is een stijging in de klasse tussen 21 en 30 jaar merkbaar. Het sociaaleconomisch profiel van de kandidaat huurder is daarnaast significant zwakker dan dit van de zittende huurder. Ongeveer 60 % van de kandidaat-huurders heeft een inkomen onder de 15.000 euro (2015). Bij de huurders heeft de grootste groep (ongeveer 60 %) een inkomen tussen 10.000 en 20.000 euro, wetende dat de armoedegrens voor het jaar 2015 voor een alleenstaande 12.880 euro bedraagt en 27.072 euro voor een gezin met twee kinderen. 15 % van de Belgische bevolking valt onder deze armoedegrens, zo ook meer dan 50 % (!) van de kandidaat huurders bij Ons Onderdak. Algemeen neemt het aantal huurders die hun inkomen verwerven uit arbeid af, ten voordele van de groep gepensioneerde zittende huurders en intredende huurders met vaak een vervangingsinkomen.

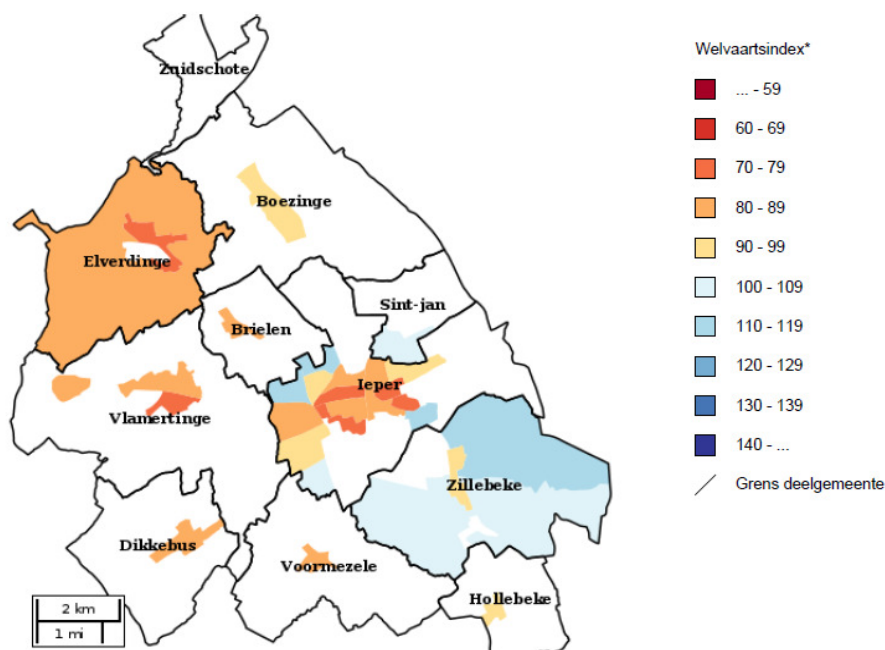
### 1.2.4.5. Welvaartsindex deelgemeenten

In de feitenfiches van het kennisnetwerk detailhandel is een geografische weergave opgenomen van de welvaartsindex per statistische sector (zie figuur hierna). De welvaartsindex is de vergelijking van het gemiddelde fiscale inkomen per gezin (netto belastbaar inkomen of NBI) met het gemiddelde inkomen per gezin in Vlaanderen. De welvaartsindex van Vlaanderen staat m.a.w. gelijk aan 100. De welvaartsindex is enkel beschikbaar voor statistische sectoren met meer dan 200 belastingaangiftes (vandaar de grote witte vlakken in het buitengebied).

Uit deze visualisatie kan worden afgeleid dat in grote delen van het stedelijk gebied de welvaartsindex ondergemiddeld is. Ook in de kernen van het buitengebied is dit het geval: vooral ten westen van Ieper, nl. in Voormezele, Dikkebus, Brielen, Elverdinge en Vlamertinge ligt de welvaartsindex tot sterk ondergemiddeld.

Algemeen is de welvaartsindex voor het volledige grondgebied licht gestegen t.o.v. 2008. Deze bedraagt momenteel 89,41 en ligt hiermee sterk onder het gemiddelde van de vergelijkbare VRIND-gemeenten (97,36). In absolute cijfers bedraagt het gemiddeld netto belastbaar inkomen per gezin € 28.856 t.o.v. € 31.424 in de vergelijkbare VRIND-klasse en € 33.199 op Vlaams niveau. Het dient ook vermeld dat de provincie West-Vlaanderen algemeen met een welvaartsindex van 93,84 minder goed scoort dan het Vlaams Gewest.

Er kan bijgevolg met zekerheid worden gesteld dat de Ieperse bevolking gemiddeld genomen een financieel iets zwakkere bevolking is. Dit, in combinatie met de eerder vermelde evoluties wat betreft het profiel van huurders en kandidaat huurders, geeft aan dat er meer dan ooit een uitdrukkelijke maatschappelijke rol moet worden vervuld door de sociale bouwmaatschappijen.



Figuur: welvaartsindex per statistische sector, inkomstenjaar 2012 (Bron: feitenfiche Ieper 2016, kennisnetwerk detailhandel)

### 1.2.5. Handel en diensten

Handel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen maken deel uit van een goed functionerend leefklimaat. Ze zijn dan ook inherent verbonden met de woonfunctie en behoren tot het wonen in ruime zin. Deze voorzieningen komen voor op verschillende niveau's, enerzijds de voorzieningen van zuiver lokaal belang die een beperkte leefgemeenschap bedienen, anderzijds de voorzieningen van bovenlokaal belang die naast de directe omgeving tevens een functie hebben voor een veel ruimere omgeving. Tabel 16 geeft een beeld van het voorzieningenniveau van de verschillende deelgemeenten en woonkernen. Deze voorzieningen zijn veelal beperkt in omvang en geënt op de lokale bediening en hierdoor meestal weinig structurerend maar van zeer groot belang als ondersteuning van de woonfunctie en voor de leefbaarheid van deze gemeenschappen. Dit geldt niet voor het aanbod aan handels-, diensten-, en horeca zaken van de stad Ieper. Deze zijn van regionale betekenis en zijn van levensbelang voor de omliggende kernen. De invloedssfeer van het voorzieningenaanbod van Ieper-stad is van een bovenlokaal niveau en overstijgt duidelijk de eigen bevolking van de gemeente.

Het overgrote deel van de handels- en horecazaken ligt bijgevolg in het stedelijk gebied van Ieper, zeker wat betreft het meer gespecialiseerde aanbod aan commerciële, publieke, en recreatieve voorzieningen. Zo heeft Ieper bijvoorbeeld naast een stedelijk winkelaanbod een groot aantal publieke voorzieningen van gemeentelijk en bovengemeentelijk belang (ziekenhuis, instellingen van het hoger onderwijs, psychiatrisch centrum, verschillende administratieve diensten, rechtbank, rijkswacht, Cultureel Centrum, IFF, Musea etc...).

Tevens kan worden opgemerkt dat op vandaag Ieper bovendien gespaard is gebleven van typische baan- of weidewinkelketens. De meeste in oppervlakte grotere kleinhandelzaken (ketenwinkels) komen immers geconcentreerd voor. Ieper telt op vandaag 2 zoneringen in functie van distributie naast de kleinhandelsconcentraties in het centrum.

#### 1.2.5.1. Uitrustingsniveau van de kernen buiten het stedelijk gebied

Het uitrustingsniveau, uitgedrukt in het aanbod aan voorzieningen van de verschillende kernen wordt opgesplitst in drie types van voorzieningen, met name commerciële voorzieningen, zijnde handel, diensten en horeca, publieke voorzieningen en recreatieve voorzieningen. De gekozen volgorde per type voorzieningen/categorie gaat van basisvoorzieningen over naar meer gespecialiseerde, en dus minder frequent voorkomende, voorzieningen.

Tabel O: Voorzieningen in de kernen (1998)

| COMMERCIEËLE<br>VOORZIENINGEN | BOE | ELV | VLA | ZIL | DIK | BRI | VO | HOL | ZUI | STJ | BRA | STE | ZWL |
|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| bakkerij                      | XX  | XX  | XX  | XX  | XX  | X   | X  | X   | X   | x   |     | X   |     |
| slagerij                      | XX  | XX  | XX  | XX  | X   | X   |    |     |     | x   |     |     |     |
| café                          | XXX | XXX | XXX | XXX | XXX | XX  | XX | XX  | X   | x   | XX  | X   |     |
| kruidenier                    | XX  | X   | XX  | XX  |     |     |    | X   |     | x   |     |     |     |
| krantenwinkel                 | X   | XX  | X   | X   | X   | X   | X  |     |     | x   |     |     |     |

|  |     |     |     |     |    |    |   |   |   |    |   |   |   |   |
|--|-----|-----|-----|-----|----|----|---|---|---|----|---|---|---|---|
| apotheek   | X   | X   | X?  | X   | X  |    |   |   |   |    |   |   | x |   |
| haarkapper   | X   | XXX | XXX | X   | XX | X  | X |   |   |    |   |   | x |   |
| superette / supermarkt                                       |     |     | XX  |     | X  |    |   |   |   |    |   |   |   | X |
| optiker  | X   |     | X   | X   |    |    |   |   |   |    |   |   |   |   |
| kledingszaak (incl. schoenen)                                | XX  | X   | XXX | XX  |    |    |   |   | X |    |   |   |   |   |
| electro  | X   | X   | XX  | X   |    |    |   |   |   |    |   |   |   |   |
| tankstation/garage   | XX  | XX  | XXX | XX  | XX | XX |   |   | X | X  | x | X | X |   |
| tuincentrum  | XX  |     |     |     | XX |    |   |   |   |    |   |   |   |   |
| interieurzaak  | X   | X   | X   | X   | X  |    |   | X |   |    |   |   |   |   |
| houthande'l/ doe het zelf                                    | XX  | XX  |     | X   |    |    | X |   |   | XX |   |   |   |   |
| bank, verzekering  | XXX | XXX | XXX | XXX | X  | X  |   |   |   |    |   |   | x | X |
| eetgelegenheid (restaurant, frituur,...)                     | X   | XX  | XX  |     | XX |    |   |   |   |    |   |   |   | X |
| andere detailhandel (bloemen, fiets, vis...)                 |     | XX  | XX  | XX  | X  | X  | X |   |   |    |   |   |   |   |
| andere diensten (schoonheids-salon, wasserij, fotograaf,...) | XX  |     | XX  | X   | X  |    |   |   |   |    |   |   | x |   |

| PUBLIEKE VOORZIENINGEN | BOE | ELV | VLA | ZIL | DIK | BRI | VO | HOL | ZUI | STJ | BRA | STE | ZWL |
|------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

|   |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |  |  |
|---|----|----|----|----|---|---|---|---|---|---|---|--|--|
| kleuter en/of lager onderwijs   | X  | XX | XX | XX | X | X | X | X | X | x | X |  |  |
| postloket   | X  |    | X  |    |   |   |   |   |   |   |   |  |  |
| bibliotheekfiliaal  | X  |    |    |    |   |   |   |   | X |   |   |  |  |
| ontmoetingszaal/feestzaal   | XX | XX | X  | X  | X |   |   |   |   | x |   |  |  |
| jeugdlokaal   | X  |    | X  | X  | X |   | X | X | X |   |   |  |  |
| cultureel centrum   |    |    |    | X  | X | X | X |   |   |   |   |  |  |
| rust- en verzorgingstehuis  |    | X  | X  |    |   |   |   |   |   | x |   |  |  |
| secundair onderwijs   |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |  |  |
| kunst- en/of muziekacademie   |    | X  |    |    |   |   |   |   |   |   |   |  |  |
| hoger onderwijs   |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |  |  |
| brandweer   |    | X  | X  |    | X |   |   |   |   |   |   |  |  |
| politie- of rijkswachtkantoor   |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |  |  |
| gemeentelijke administratie   |    |    |    |    |   |   |   |   |   |   |   |  |  |
| specifieke administratieve diensten (O.C.M.W, Water, telefonie, VDAB,...) |    |    | X  | X  |   |   |   |   |   |   |   |  |  |

| RECREATIEVE VOORZIENINGEN | BOE | ELV | VLA | ZIL | DIK | BRI | VO | HOL | ZUI | STJ | BRA | STE | ZWL |
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|---------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

|                                 |   |   |   |  |   |   |   |   |   |   |  |  |  |
|---------------------------------|---|---|---|--|---|---|---|---|---|---|--|--|--|
| speelplein                      |   |   | X |  |   | X |   | X |   |   |  |  |  |
| voetbalveld                     | X | X | X |  | X | X | X | X | X | x |  |  |  |
| basketveld                      | X |   |   |  |   | X |   | X |   |   |  |  |  |
| schuttersstand                  | X |   | X |  |   |   |   |   |   |   |  |  |  |
| zwembad                         | X |   |   |  |   |   |   |   |   |   |  |  |  |
| sporthal                        |   |   | X |  |   |   |   |   |   |   |  |  |  |
| andere (water, ruitersport,...) |   |   |   |  | X | X |   | X | X |   |  |  |  |

XXX: meer dan 3      XX: 2 à 3      X: 1

IE = Ieper / BOE = Boezinge / ELV = Elverdinge / VLA = Vlamertinge / ZIL = Zillebeke / DIK = Dikkebus / BRI = Brielen / VO = Voormezele / HOL = Hollebeke / ZUI = Zuidschote / STJ = Sint Jan / BRA = Brandhoek / STE = Sint-Elooi / ZWL = Zwarte Leen

### Bovenstaande

tabel onderschrijft de indeling in types kernen zoals opgemaakt in het vorige hoofdstuk:



- \* kernen hebben globaal genomen een voldoende aanbod om als zelfvoorzienende kernen te worden omschreven, namelijk Vlamertinge, Boezinge, Elverdinge, d waarbij Vlamertinge het hoogste uitrustingsniveau heeft;
- \* daarna volgen de andere kernen met een beperkter aanbod aan voorzieningen, enkel de basisvoorzieningen zijn nog overwegend aanwezig. Het onderscheid tussen woonkernen en gehuchten is duidelijk merkbaar voor wat betreft het scholenaanbod. De kern met het beste voorzieningenaanbod van de kleinere kernen is Brielen;
- \* elke kern (exclusief de gehuchten) heeft één of meer lagere scholen (kleuter- en/of basis). Voor secundair onderwijs zijn de inwoners van Ieper aangewezen op de instellingen in de stad of in de aangrenzende steden, voornamelijk Roeselare.

## 2. ECONOMISCHE BEDRIJVIGHEID

### 2.1. SOCIO-ECONOMISCHE CONTEXT

In het kader van de opmaak van het structuurplan werd een uitgebreid onderzoek verricht naar de socio-economische context (bedrijvigheidsstudie) en het economische belang en sterkte van de gemeente. Hierna volgt een samenvatting van deze studie.

#### 2.1.1. Vergelijking bevolking-beroepsbevolking-werkgelegenheid

Tabel P: Overzicht bevolking, beroepsbevolking en werkgelegenheid voor de periode 1947-1991

|                        | BEVOLKING      |                  |            | BEROEPSBEVOLKING (INCL. WERKLOZEN, EXCL. DIENSTPLICHTIGEN) |                |            | TOTALE WERKGELEGENHEID -PLAATS VAN TEWERKSTELLING |                |            |
|------------------------|----------------|------------------|------------|--|----------------|------------|---|----------------|------------|
|                        | 1947           | 1991             | 1947-1991  | 1947   | 1991           | 1947-1991  | 1947  | 1991           | 1947-1991  |
| Ieper                  | 30.776         | 35.235           | 14%        | 12.149   | 14.957         | 23%        | 9.988   | 15.070         | 51%        |
| % tov arr              | 29%            | 34%              |            | 29%  | 34%            |            | 35%   | 46%            |            |
| <b>arr. Ieper</b>      | <b>105.167</b> | <b>104.066</b>   | <b>-1%</b> | <b>42.213</b>  | <b>43.788</b>  | <b>4%</b>  | <b>28.716</b>                                     | <b>32.565</b>  | <b>13%</b> |
| arr. Diksmuide         | 49.914         | 47.309           | -5%        | 18.018   | 19.564         | 9%         | 13.371  | 13.438         | 1%         |
| arr. Veurne            | 43.639         | 53.183           | 22%        | 16.585   | 21.501         | 30%        | 14.759  | 17.466         | 18%        |
| <b>Westhoek</b>        | <b>198.720</b> | <b>204.558</b>   | <b>3%</b>  | <b>76.816</b>  | <b>84.853</b>  | <b>10%</b> | <b>56.846</b>                                     | <b>63.469</b>  | <b>12%</b> |
| <b>West-Vlaanderen</b> | <b>925.655</b> | <b>1.106.829</b> | <b>20%</b> | <b>359.721</b>   | <b>470.241</b> | <b>31%</b> | <b>308.651</b>                                    | <b>392.494</b> | <b>27%</b> |

|                        | BEVOLKING        |                  |           | BEROEPSBEVOLKING (INCL. WERKLOZEN, EXCL. DIENSTPLICHTIGEN) |                |            | TOTALE WERKGELEGENHEID -PLAATS VAN TEWERKSTELLING |        |           |
|------------------------|------------------|------------------|-----------|--|----------------|------------|---|--------|-----------|
|                        | 1991             | 2011             | 1991-2011 | 1991   | 2011           | 1991-2011  | 1991  | 2011   | 1991-2011 |
| Ieper                  | 35.235           | 35.218           | -0,1%     | 14.957   | 15.903         | 6%         | 15.070  | 22.200 | /         |
| % tov arr              | 34%              | 33%              |           | 34%  | 33%            |            | 46%   | /      |           |
| <b>arr. Ieper</b>      | <b>104.066</b>   | <b>106.449</b>   | <b>2%</b> | <b>43.788</b>  | <b>48.793</b>  | <b>11%</b> | <b>32.565</b>                                     | /      | /         |
| arr. Diksmuide         | 47.309           | 50.029           | 6%        | 19.564   | 23.425         | 20%        | 13.438  | /      | /         |
| arr. Veurne            | 53.183           | 60.669           | 14%       | 21.501   | 24.721         | 15%        | 17.466  | /      | /         |
| <b>Westhoek</b>        | <b>204.558</b>   | <b>217.147</b>   | <b>6%</b> | <b>84.853</b>  | <b>96.939</b>  | <b>14%</b> | <b>63.469</b>                                     | /      | /         |
| <b>West-Vlaanderen</b> | <b>1.106.829</b> | <b>1.168.002</b> | <b>6%</b> | <b>470.241</b>   | <b>528.270</b> | <b>12%</b> | <b>392.494</b>                                    | /      | /         |

- \* Met 35.257 inwoners anno 1991 is de stad leper de enige Westhoek-gemeente met een bevolkingsaantal boven de 20.000, zijnde 34% van de arrondissementale bevolking en 15% meer dan in 1947
- \* De beroepsbevolking nam meer dan evenredig toe t.o.v. de bevolkingstoename: +23% in periode 1947-1991.
- \* Zowel qua bevolkingstoename als qua toename van de beroepsbevolking is leper (periode 1947-1991) ruimschoots koploper van het arrondissement, met respectievelijk +15% (t.o.v. -1% voor het arrondissement) en +23% t.o.v. +4% voor het arrondissement maar het meest spectaculair is de toename van de werkgelegenheid te leper, +51% in de periode 1947-1991 (ten opzichte van 13% voor het arrondissement).
- \* Met 15.070 tewerkgestelden te leper (bezoldigden en zelfstandigen) neemt leper anno 1991 46% van de arrondissementale werkgelegenheid voor zich tegenover 35% in 1947.
- \* Wanneer de tewerkstellingscijfers naar plaats van tewerkstelling en naar woonplaats met elkaar worden vergeleken zien we dat leper op zijn grondgebied een groter aantal tewerkstellingsplaatsen aanbiedt dan dat er tewerkgestelden wonen.
- \* De werkgelegenheidscoëfficiënt van leper ligt bijgevolg boven de 100, wat erop wijst dat er meer arbeidsplaatsen te leper worden aangeboden dan dat er personen wonen te leper die behoren tot de beroepsbevolking.
- \* Anno 2014 worden deze cijfers bevestigd: hoewel de bevolking zelfs lichtjes is afgenomen, zijn er meer jobs dan er beroepsactieven zijn. Dit brengt de jobratio op 111,6. Deze laatste vertoont de afgelopen jaren een zeer sterk stijgende lijn: terwijl de beroepsactieve bevolking constant bleef, zijn er een kleine 2.000 jobs bijgekomen sinds 2006.

Deze gegevens wijzen in één richting: ze zijn het bewijs van de sterke economische dynamiek en het regionale belang van leper.

leper wist de rol van regionale ankerplaats te realiseren dankzij een consequent regionaal economisch beleid. Ruimtelijk heeft dit zich vertaald in een sterke concentratie van de tewerkstelling op de bedrijventerreinen Picanolzone en leperleekanaal.

## 2.1.2. Sectoriële tewerkstelling

- \* **primaire sector:** heeft veel aan betekenis ingeboet: voor Ieper is de agrarische tewerkstelling in 30 jaar tijd teruggevallen op 60%. Anno 1991 werken nog 848 personen in de primaire sector (= 6% van de totale werkgelegenheid).
- \* **Secundaire sector:** Ieper vertegenwoordigt 50% of de helft van de totale arrondissementale tewerkstelling in de secundaire sector. Zowel het aandeel (1991: 37% van de totale werkgelegenheid; 1970: 50%) als het groeipercentage over de periode 1961-1991 komt voor Ieper telkens hoger uit dan deze voor de provincie en de Westhoek. De vestiging van Picanol met bijbehorende toeleveringsbedrijven is hier niet vreemd aan.
- \* **Tertiaire sector:** anno 1991 komt het aandeel (54% van de totale werkgelegenheid) voor het eerst hoger uit dan het aandeel van de secundaire sector. Voornamelijk de laatste 10 jaar (1981-1991) lag de groeivoet zeer hoog, hetgeen de stelling onderschrijft dat de industrialisering van de economie gevolgd wordt door een tertiairiseringsgolf of dat het effect van de industrialisering zich heeft vertaald in een gestegen koopkracht en een groei van de tewerkstelling in de tertiaire sector.

De belangrijkste **industrietak** is de metaalsector met meer dan de helft van de industriële tewerkstelling op ruime afstand gevolgd door de textielnijverheid, de chemie en de voedingsnijverheid. In de **tertiaire sector** zijn voornamelijk de gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening de belangrijkste tewerkstellers gevolgd door onroerende goederen, verhuur en diensten aan bedrijven, het onderwijs en het openbaar bestuur en het kleinhandelsapparaat.

Tabel Q: Sectoriële tewerkstelling van de stad Ieper

| STAD IEPER                   | PRIMAIRE SECTOR | SECUNDAIRE SECTOR | TERTIAIRE SECTOR | TOTALE WERKGELEGENHEID |
|------------------------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------------|
| <b>1961</b>                  | 1.417           | 4.601             | 5.163            | 11.286                 |
| % van de tot werkgelegenheid | 13%             | 41%               | 46%              | 100%                   |
| <b>1970</b>                  | 1.102           | 6.414             | 5.242            | 12.832                 |
| % evolutie tov 1961          | 78%             | 139%              | 102%             | 114%                   |
| % van de tot werkgelegenheid | 9%              | 50%               | 41%              | 100%                   |
| <b>1981</b>                  | 942             | 5.777             | 6.450            | 13.516                 |
| % evolutie tov 1961          | 66%             | 126%              | 125%             | 120%                   |
| % van de tot werkgelegenheid | 7%              | 43%               | 48%              | 100%                   |
| <b>1991</b>                  | 848             | 5.621             | 8.158            | 15.070                 |
| % evolutie tov 1961          | 60%             | 122%              | 158%             | 134%                   |
| % van de tot werkgelegenheid | 6%              | 37%               | 54%              | 100%                   |
| <b>2010</b>                  | 653             | 5.674             | 15.758           | 22.085                 |
| % evolutie tov 1961          | 46%             | 123%              | 305%             | 196%                   |
| % van de tot werkgelegenheid | 3%              | 25,7%             | 71,3%            | 100%                   |

Figuur A: Sectoriële tewerkstelling van de stad Ieper

De evoluties die zich manifesteerden tussen 1961 en 1991 hebben zich anno 2010 doorgezet: de primaire sector heeft verder aan tewerkstelling ingeboet, terwijl de secundaire sector is gestagneerd. Vooral de tertiaire sector is exponentieel gegroeid. Het eerdere vermoeden van een komende tertiariseringsgolf wordt bijgevolg bevestigd.

### 2.1.3. Werkloosheid

In de naoorlogse periode werd de Westhoek geconfronteerd met een omvangrijke migratie (zowel definitieve als arbeidsmigratie) en bovendien was ook het werkloosheidspeil er bovenmatig groot. In 1961 was de Westhoek hét werkloosheidsgebied van West-Vlaanderen (en Vlaanderen) met 2 maal het rijksgemiddelde.

Als we weten dat West-Vlaanderen anno 1991 de laagste werkloosheidsgraad kent van de toenmalige 9 Belgische provincies en zowel de stad Ieper als het arrondissement Ieper uitkomen op een werkloosheidsgraad die van dezelfde grootte-orde is als deze van de provincie kan worden gesteld dat de situatie in gunstige zin is geëvolueerd. Deze situatie blijft gelijkaardig anno 2011.

### 2.1.4. Migratie

#### *Definitieve migratie*

De permanente vertrekoverschotten in de jongste naoorlogse periode zijn een duidelijk teken van de structurele zwakte van de Westhoek en meer in het bijzonder van de arrondissementen Diksmuide en Ieper. Analyse van de migraties naar leeftijd wijst bovendien op een uitgesproken uitwijking van jonge volactieven (leeftijdsgroep 20-34 jaar).

De situatie voor de stad Ieper is enigszins verschillend: in de periode 1962-70 en 1981-91 werd een tijdelijk vestigingsoverschot geregistreerd. Dit moet gezien worden in relatie tot de ontwikkeling van tewerkstelling op nabijgelegen bedrijventerreinen.

De permanente erosie van de bevolking in de arrondissementen Diksmuide en Ieper met een negatieve selectie naar leeftijd en scholingsniveau vormt echter tot op vandaag een cruciaal probleem voor de Westhoek.

#### *Arbeidsmigratie (in- en uitgaande pendel)*

Voor wat betreft de arbeidsmigratie kon worden vastgesteld dat het gevoerde regionaal economische beleid gunstige gevolgen heeft gekend in het kader van de mobiliteitsbeheersing: waar anno 1970 -wel voor de fusie van gemeenten- het aandeel onverantwoorde pendel (> 1 uur) in Ieper nog 17,7% (t.o.v. 8,9% voor de provincie) bedroeg, is dit anno 1991 teruggevallen op 3,2% (t.o.v. 3,9% voor de provincie). Bovendien scoort West-Vlaanderen inzake woon-werkforensen op het vlak van tijdsafstand tot het werk het gunstigst van alle Vlaamse provincies.

## 2.1.5. Plaats van tewerkstelling

### *Uitgaande pendel*

Op een totaal van 13.923 uit huis werkende leperlingen werkte het merendeel anno 1991 in leper zelf. Toch is er een aanzienlijke pendel (38 %) vanuit leper naar andere gemeenten waarbij vooral Poperinge, Kortrijk en Roeselare relatief belangrijke tewerkstellingsplaatsen zijn voor leperlingen. Anno 2010 is de uitgaande pendel gestegen tot 47,05% (van de 12.465 loontrekende inwoners van leper zijn er 5.864 die in een andere gemeente werken).

*Tabel R: Werkende leperlingen naar plaats van tewerkstelling (exclusief de thuiswerkenden)*

|    | gemeente                     | aantal | procentueel aandeel *                            |
|----|------------------------------|--------|--|
|    | leper                        | 7.232  | 62 % van de totale uit huis werkende leperlingen |
| 1  | Poperinge                    | 588    | 13,3   |
| 2  | Kortrijk                     | 338    | 7,6  |
| 3  | Roeselare                    | 297    | 6,7  |
| 4  | <i>Heuvelland</i>            | 200    | 4,5  |
| 5  | <i>Langemark-Poelkapelle</i> | 159    | 3,6  |
| 6  | <i>Zonnebeke</i>             | 158    | 3,6  |
| 7  | Brussel                      | 111    | 2,5  |
| 8  | Gent                         | 98     | 2,2  |
| 9  | Wervik                       | 94     | 2,1  |
| 10 | Veurne                       | 86     | 1,9  |
| 11 | Staden                       | 79     | 1,8  |

Bron: NIS, volkstelling 1991

\* percentage wordt gerekend ten opzichte van alle uit huis werkende leperlingen die buiten de gemeente werken (= 38% van de werkgelegenheid)

\*\* de cursief gedrukte gemeenten zijn buurgemeenten (= arrondissement leper)

### *Ingaande pendel*

Uit tabel 20 blijkt dat het overgrote deel (62% of bijna 2/3) van de tewerkstelling in de gemeente leper in 1991 wordt opgenomen door inwoners van de stad leper / het merendeel (63% of bijna 2/3) van de tewerkgestelden in leper zijn afkomstig uit de gemeente zelf.

In totaal komen 1 op 4 werkenden (in leper) uit de andere gemeenten van het arrondissement, met op kop Poperinge. Van alle in leper werkenden die niet in de gemeente zelf wonen komt meer dan 2/3 (68,5%) uit het arrondissement leper, hetgeen erop wijst dat de uitstraling van leper zich voornamelijk op arrondissementeel niveau afspeelt. Slechts 11,6% (= 1.754 personen) van de werkenden in leper zijn afkomstig van gemeenten die geen buurgemeente zijn. Toch is dit in absolute termen (1.754) een vrij aanzienlijke instroom die het regionaal belang van

de tewerkstellingspool Ieper onderschrijft. Met de komst van FLV valt te verwachten dat deze stroom nog zal versterkt worden.

Tenslotte is er ook een significante pendelstroom vanuit de gemeente Komen (171 personen).

Opmerkelijk is dat er een grotere ingaande pendelstroom afkomstig is uit de arrondissementen Kortrijk (401) en Roeselare (393) dan pendelaars komende uit de andere Westhoekarrondissementen Diksmuide (282) en Veurne (166).

Opvallend: in 2010 wonen 11.307 van de 17.908 personen die in 2010 een loontrekkende job uitoefenen in Ieper, in een andere gemeente. Dit komt overeen met een inkomende pendelintensiteit van 63,14%. Met andere woorden: bijna 2/3 van de Ieperse werkgelegenheid wordt ingevuld door niet-Ieperlingen.

Tabel S: *Herkomst van in Ieper tewerkgestelden*

| gemeente                       | aantal | procentueel aandeel totale tewerkstelling te Ieper (in %) * |
|--------------------------------|--------|---|
| Ieper                          | 9.499  | 63 % van de 15.070 werkplaatsen                             |
| 1 <i>Poperinge</i>             | 1.091  | 19,6  |
| 2 <i>Heuvelland</i>            | 762    | 13,7  |
| 3 <i>Zonnebeke</i>             | 684    | 12,3  |
| 4 <i>Langemark-Poelkapelle</i> | 560    | 10,1  |
| 5 <i>Wervik</i>                | 375    | 6,7   |
| 6 <i>Vleteren</i>              | 278    | 5,0   |
| 7 Komen-Warneton               | 171    | 3,1   |
| 8 Roeselare                    | 147    | 2,6   |
| 9 Houthulst                    | 127    | 2,3   |
| 10 Kortrijk                    | 120    | 2,2   |
| 11 Menen                       | 116    | 2,1   |

Bron: NIS, volkstelling 1991

\* percentage wordt gerekend ten opzichte van alle werkenden te Ieper die niet in de gemeente zelf wonen (= 37% van de werkgelegenheid)

\*\* de cursief gedrukte gemeenten zijn buurgemeenten (= arrondissement Ieper)

Opmerkelijk

### 2.1.6. Conclusie

Het feit dat er een grotere tewerkstellingsstroom is van pendelende Ieperlingen richting steden als Kortrijk en Roeselare dan de inkomende pendelstroom vanuit de steden Kortrijk en Roeselare onderschrijft de stedelijke hiërarchie. Toch kan uit het voorgaande worden besloten dat Ieper anno 1998 deel uitmaakt van de Westvlaamse concentratiegebieden van werkgelegenheid.

De evolutie van de werkgelegenheid -gekenmerkt door een continue vermindering van de werkloosheid en afname van de grenspendel - door middel van de uitbouw van regionale bedrijventerreinen heeft de positie van de stad Ieper bovendien gevoelig versterkt.

Anno 2016 is deze sterke economische positie nog meer tot uiting gekomen. Er is nog steeds een aanzienlijke instroom van pendelende werknemers van buiten Ieper. De zeer hoge jobratio

is hiervan de oorzaak: er zijn meer jobs beschikbaar dan er mensen op werkgerechtigde leeftijd zijn. Tel hierbij de vele Ieperlingen die net buiten de stad gaan werken en het is zeer duidelijk dat Ieper economisch in stijgende lijn is geëvolueerd.

## 2.2. SECTORALE BENADERING: BEDRIJVIGHEID

### 2.2.1. Landbouwbedrijvigheid

Allereerst dient vermeld dat de methodiek voor landbouwstellingen met de landbouwenquête van 2011 is gewijzigd. Dit resulteert in niet vergelijkbare cijfers met de cijfers die tot op heden waren opgenomen in het GRS. Om deze reden worden de hiernavolgende statistieken niet geactualiseerd. Ze zouden een vertekend beeld scheppen van de situatie op vandaag.

De Ieperse zandleemgronden, die het overgrote deel van de gemeente bedekken, zijn vruchtbaar en geschikt voor velerlei teelten. De landbouw in Ieper is dan ook van oudsher sterk aanwezig en gediversificeerd. De evoluties in de landbouw hangen samen met bedrijfseconomische factoren en de consumentenmarkt maar zijn ook voor een groot deel afhankelijk van het Europese landbouwbeleid, internationale handelsakkoorden en het milieu- en vergunningenbeleid.

#### 2.2.1.1. Evolutie van het aantal landbouwbedrijven en de landbouwoppervlakte

Tabel T: Evolutie van de landbouwbedrijven

|   | IEPER        |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
|   | 1986         | 1996         | 2013         |
| aantal landbouwbedrijven                  | 687          | 538          | 356          |
| totale oppervlakte cultuurgrond           | <b>9.792</b> | <b>9.524</b> | <b>9.344</b> |
| <i>gemiddelde cultuuropp/bedrijf (ha)</i> | <i>14,25</i> | <i>17,70</i> | <i>26,25</i> |
| totale oppervlakte                        | 13.144       | 13.144       | 13.144       |
| aandeel cultuuroppervlakte                | <b>74,5%</b> | <b>72,5%</b> | <b>71,1%</b> |

|   | ARR IEPER     |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|
|   | 1986          | 1996          | 2013          |
| totaal aantal bedrijven                   | 3.302         | 2.581         | 1.709         |
| totale oppervlakte cultuurgrond           | <b>43.894</b> | <b>43.897</b> | <b>40.847</b> |
| <i>gemiddelde cultuuropp/bedrijf (ha)</i> | <i>13,29</i>  | <i>17,01</i>  | <i>23,90</i>  |
| totale oppervlakte                        | 55.406        | 55.406        | 55.406        |
| aandeel cultuuroppervlakte                | <b>79,2%</b>  | <b>79,2%</b>  | <b>73,7%</b>  |

Bron: NIS - Landbouw- en tuinbouwstelling 1986, 1996, 2013



Ieper telt anno 2013 in totaal 356 landbouwbedrijven met een totale oppervlakte cultuurgrond van 9.344 ha <sup>16</sup>. Dit stemt overeen met 71% van de totale oppervlakte. Hiermee is de land- en tuinbouw de grootste ruimtegebruiker in de gemeente Ieper.

Vergeleken met het arrondissement ligt het aandeel landbouwgrond van Ieper iets lager hetgeen eenvoudig valt te verklaren omwille van Iepers stedelijke kern met bijhorende stedelijke functies en ruimtebeslag (waaronder bedrijventerreinen, golfterreinen, spaar- en wachtbekken).

Over het volledige arrondissement beschouwd wordt omzeggens 3/4 (73,7%) van de ruimte opgeëist voor landbouwdoeleinden.

### **Gemiddelde landbouwoppervlakte per bedrijf**

Ten opzichte van 1996 kan anno 2013 een duidelijke evolutie richting verdere schaalvergroting worden aangetoond. De oppervlakte cultuurgrond is licht gedaald, maar het aantal landbouwers is aanzienlijk verminderd. Dit geeft grotere arealen per bedrijf, met een gemiddelde van meer dan 26ha per bedrijf t.o.v. een kleine 18ha twee decennia geleden. In het arrondissement is er enkel in Mesen en in Heuvelland sprake van nog grotere arealen per bedrijf.

### **Evolutie**

Wanneer wordt gekeken naar de evolutie sinds 1996 kan het volgende worden vastgesteld:

- \* de laatste 17 jaar zijn liefst 182 landbouwbedrijven verdwenen, t.o.v. 150 tussen 1986 en 1996. De curve vlakt m.a.w. af, maar er is nog steeds sprake van een sterke daling van het aantal landbouwbedrijven.
- \* het totale landbouwareaal nam in dezelfde periode af met 180 ha. Ook hier vlakt de dalende curve af (-268ha tussen 1986 en 1996).
- \* het totale landbouwareaal van het arrondissement Ieper is gezakt met meer dan 3.000ha.
- \* de gemiddelde bedrijfsoppervlakte van de landbouwbedrijven te Ieper nam de laatste 17 jaar toe van 17,7 ha per bedrijfszetel tot 26,3 ha anno 2013; voor het arrondissement is de effectieve toename kleiner, met name van 17,01 ha naar 23,9 ha

#### **2.2.1.2. Evolutie van de agrarische activiteit**

Naast de evolutie naar steeds grotere oppervlakten per bedrijf, is ook een belangrijke verschuiving naar en specialisatie in bepaalde teelten te zien.

---

<sup>16</sup> NIS, Landbouw- en tuinbouw telling 2016

Tabel U: Evolutie en verschuivingen in de teelten 1996-2013

| TEELTCATEGORIËN  | IEPER        |              |                            | ARR IEPER     |               |                            |
|--|--------------|--------------|----------------------------|---------------|---------------|----------------------------|
|  | 1996         | 2013         | <i>index</i><br>(1996=100) | 1996          | 2013          | <i>index</i><br>(1996=100) |
| 1 weiden en grasland                                     | 2.998        | 2.220        | 74,0                       | 13.568        | 9.505         | 70,1                       |
| 2 voedergewassen   | 1.483        | 2.165        | 146                        | 7.029         | 9.504         | 135,2                      |
| 3 granen   | 1.714        | 1.784        | 104                        | 8.147         | 8.436         | 103,5                      |
| 4 nijverheidsgewassen                                    | 1.247        | 616          | 49,4                       | 5.457         | 2.737         | 50,2                       |
| 5 aardappelen  | 1.495        | 1.402        | 93,8                       | 6.576         | 5.747         | 87,4                       |
| 6 droog geoogste peulvruchten                            | 4            | 4            | 100                        | 22            | 11,6          | 52,7                       |
| 7 pootgoed en landbouwzaden voor de verkoop              | 23           | /            | /                          | 80            | /             | /                          |
| <b>TOTAAL WEIDEN, GRASLAND &amp; GROENVOEDERGEWASSEN</b> | <b>4.481</b> | <b>4.385</b> | <b>97,9</b>                | <b>19.880</b> | <b>19.009</b> | <b>95,6</b>                |
| <b>9 FRUITTEELT</b>                                      |              |              |                            |               |               |                            |
| 9A fruitteelt in open lucht                              | 28,9         | 11,0         | 38,1                       | 77,5          | 13,98         | 18,0                       |
| 9B fruitteelt onder serres voor de verkoop               | 0,1          | /            | /                          | 2,5           | /             | /                          |
| <b>10 SIERTEELTEN</b>                                    |              |              |                            |               |               |                            |
| 10A sierteelt in open lucht                              | 2,1          | 0            | 0                          | 25,9          | 20,6          | 79,5                       |
| 10B sierteelt onder serres                               | 0,8          | 0            | 0                          | 4,3           | 2             | 46,5                       |
| <b>11 BOOMKWEKERIJEN</b>                                 |              |              |                            |               |               |                            |
| 11A boomkwekerijen in volle grond                        | 13,6         | 32,5         | 239                        | 35,3          | 57,1          | 161,8                      |
| 11B boomkwekerijen onder serres                          | 0,3          | 0            | 0                          | 0,8           | 0             | 0                          |
| <b>12 TUINBOUWZADEN- EN PLANTGOED</b>                    |              |              |                            |               |               |                            |
| 12A tuinbouwzaden en -plantgoed in open lucht            | 1,5          | /            | /                          | 3,3           | /             | /                          |
| 12B tuinbouwzaden en -plantgoed onder serres             | 0,1          | /            | /                          | 0,9           | /             | /                          |
| <b>SAMENVATTING VAN DE TEELTEN ONDER SERRES</b>          |              |              |                            |               |               |                            |
| groenteteelt   | 2,53         | 3,31         | 130,8                      | 12,53         | 25,81         | 206                        |
| fruitteelt   | 0,14         | /            | /                          | 2,52          | /             | /                          |
| sierplanten  | 0,77         | 0            | 0                          | 4,27          | 2             | 46,8                       |
| boomkwekerijen   | 0,29         | /            | /                          | 0,81          | /             | /                          |
| tuinbouwzaden en -plantgoed                              | 0,10         | /            | /                          | 0,85          | /             | /                          |
| <b>totaal</b>  | <b>3,83</b>  | <b>3,31</b>  | <b>86,4</b>                | <b>20,98</b>  | <b>27,81</b>  | <b>132,6</b>               |
| <b>INSTALLATIES ONDER GLAS OF PLASTIEK</b>               |              |              |                            |               |               |                            |
| aantal bedrijven   | 19           | /            | /                          | 121           | /             | /                          |
| totale grondopp  | 3,71         | /            | /                          | 19,06         | /             | /                          |

Bron: NIS, Landbouw- en tuinbouwstellingen 1996, 2013

Hieruit kunnen volgende verschuivingen worden waargenomen:

- \* voor Ieper deed zich een opmerkelijk areaalverlies voor bij de categorie '**weiden en grasland**' en de **nijverheidsgewassen** met een respectievelijke afname van 778 en 631 ha;
- \* de grootste toename deed zich voor bij de **voedergewassen** (hoofdzakelijk maïs) met +682 ha;
- \* de evoluties van de verschillende teelten voor het totale arrondissement kennen een gelijkwaardig verloop voor wat betreft de hoofdcategoriën en grootste ruimtegebruikers: een relatief iets grotere afname van de weiden en graslanden en de granen en een iets kleinere toename van de voedergewassen;

- \* de totale oppervlakte weiden, grasland en groenvoedergewassen -wat in verband moet worden gezien met de veehouderij- nam de voorbije 17 jaar te leper af met 2% (tegenover een afname met bijna 4,5% voor het arrondissement).

Een andere specifieke teelt met een typisch ruimtelijk voorkomen zijn de hoppevelden welke in beperkte mate te leper voorkomen, maar wel een revival kennen en dan voornamelijk aansluiten bij de gemeente Poperinge. Poperinge geniet enige bekendheid omwille van deze specifieke teelt. Hoewel het slechts om een beperkte oppervlakte gaat, is dit fenomeen, onder meer vanuit landschappelijk oogpunt als karakteristiek te vermelden.

### 2.2.1.3. Belangrijkste teelten naar ruimtegebruik

| TOP 5 AARD VAN DE TEELTEN  | 1986 | % tov totaal opp | 1996 | % tov totaal opp |
|----------------------------|------|------------------|------|------------------|
| totaal cultuuropp          | 9792 | 100%             | 9524 | 100%             |
| 1 blijvend grasland        | 3143 | 32,1%            | 2338 | 25%              |
| 2 tarwe                    | 1658 | 16,9%            | 1380 | 14%              |
| 3 aardappelen (vnl bintje) | 1434 | 14,6%            | 1495 | 16%              |
| 4 suikerbieten             | 1167 | 11,9%            | 1059 | 11%              |
| 5 melk- of deegrijpe maïs  | 655  | 6,7%             | 1235 | 13%              |
| top 5                      | 8057 | 82,3%            | 7507 | 79%              |

| TOP 5 AARD VAN DE TEELTEN | 2013 | % tov totaal opp |
|---------------------------|------|------------------|
| totaal cultuuropp         | 9344 |                  |
| 1 Blijvend grasland       | 2220 | 24%              |
| 2 Voedermaïs              | 1717 | 18%              |
| 3 Aardappelen             | 1402 | 15%              |
| 4 Korrelmaïs              | 1084 | 12%              |
| 5 Suikerbieten            | 573  | 6%               |
| Tarwe                     | 560  | 6%               |
| top 5                     | 7556 | 81%              |

De top 5 in bovenstaande tabel kan eigenlijk als een top 6 worden beschouwd, wanneer men de beide maïsteelten samen zou beschouwen. Voor de helderheid worden ze nog apart weergegeven. De top 6 van 2013 neemt globaal genomen een quasi gelijk aandeel in in vergelijking met 1986 en 1996.

In de periode 1996-2013 valt op dat de top 5 ongeveer dezelfde teelten omvat, maar dat enkele verschuivingen gebeuren. De oppervlakte grasland is licht gedaald, maar behelst nog steeds het grootste aandeel. De maïsteelt kent echter een forse toename: voeder- en korrelmaïs samen nemen zelfs ongeveer 30% van het areaal voor hun rekening en springen daarmee over het aandeel grasland als de beide maïsteelten samen worden beschouwd. De aardappelteelt blijft met een aandeel van 15% quasi gelijk t.o.v. 1996. Het aandeel suikerbieten en tarwe neemt het sterkst af.

### 2.2.1.4. De veestapel

Onderstaande tabel geeft een beeld van de toe- en afnames van de verschillende teeltcategorieën van de veestapel voor de stad Ieper:

Tabel V: Evolutie van de veestapel 1986-1996-2013

| VEESTAPEL                 | 1986           | 1996           | 2010           | index<br>(1996=100) |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| runderen                  | 22.920         | 22.274         | 16.922         | 75,97               |
| varkens                   | 119.968        | 178.050        | 157.889        | 88,68               |
| pluimvee                  | 265.253        | 342.625        | 304.455        | 88,86               |
| schapen                   | 2.497          | 1.553          | 1.312          | 84,48               |
| geiten                    | 21             | 18             | 32             | 177,78              |
| hoefdieren                | 73             | 71             | 178            | 250,70              |
| struisvogels              | 0              | 705            | /              | /                   |
| konijnen (vleesproductie) | 1.604          | 14.679         | /              | /                   |
| <b>TOTAAL</b>             | <b>412.943</b> | <b>560.042</b> | <b>480.788</b> | <b>85,85</b>        |

Algemeen kan worden afgeleid dat de veestapel tussen 1996 en 2010 beperkt daalt. Vooral wat runderen betreft is de neerwaartse evolutie merkbaar, met bijna 25% minder dieren op 14 jaar tijd. Ook wat varkens en pluimvee betreft, worden dalingen gesignaleerd, maar deze zijn minder sterk. In de sector hoefdieren vindt de sterkste stijging plaats. Dit is het resultaat van een groei aan manèges de afgelopen jaren, die zich over de hele provincie voltrekt.

## 2.2.2. Ambachtelijke en industriële bedrijvigheid

### 2.2.2.1. Grootste bedrijven in Ieper naar tewerkstelling

Een eigen inventarisatie van de stad Ieper leert dat onderstaande bedrijven anno 2016 de grootste zijn van de gemeente:

- Picanol, Steverlycnklaan 15
- Sitra
- Proferro, Steverlycnklaan 15
- McBride (nieuwe naam Yplon)
- Melexis
- Westlandia vzw
- Ghelamco
- Valcke Prefab Beton
- Transics, Ter Waarde 91
- Pidy
- Melexis, Rozendaalstraat 12
- Solae (nieuwe naam Protein Techn)
- Bellewaerde Park
- PsiControl, Steverlycnklaan 15

- CID Lines, Waterpoortstraat 2
- Jan Yperman Ziekenhuis, Briekestraat 12

Ruimtelijk liggen de grootste werkgevers geconcentreerd rond Ieper. Ook te Vlamertinge bevindt zich een groot bedrijventerrein dat qua oppervlakte en tewerkstelling een regionale reikwijdte heeft, maar gelegen is buiten het stedelijk gebied.

### **2.2.2.2. Ruimtelijke situering van de Ieperse bedrijvigheid**

Kaart 27 geeft een beeld van de ruimtelijke spreiding van de bedrijvigheid. Hieruit blijkt het volgende:

- \* het grootste aanbod aan bedrijventerreinen is gelegen binnen het stedelijk gebied op een aantal grootschalige bedrijventerreinen, met in de eerste plaats de industriezone Ieperleekanaal en de Picanolzone;
- \* naast de aanwezigheid van industriële en ambachtelijke terreinen bevat het stedelijk gebied Ieper een specifiek bedrijventerrein (ca 25 ha) voor hoogtechnologische bedrijven met een grote dynamiek en uitstraling;
- \* naast het stedelijk gebied zijn er een aantal kernen die over een industrie- en/of ambachtelijke zone beschikken die over het algemeen goed aansluit bij de kernbebouwing: Vlamertinge, Zillebeke en Elverdinge;
- \* het merendeel van de bedrijventerreinen liggen goed ontsloten;
- \* in de open ruimte komen slechts een beperkt aantal bedrijven voor, deels op industriegronden zoals Myldes te Voormezele -Vierstraat, de bedrijven langs de Dikkebusseweg te Dikkebus en langs de Wervikstraat te Zillebeke en deels op zonevreemde gronden (verspreid over het grondgebied);
- \* tot slot kan worden gewezen op de verspreide aanwezigheid van een aantal aan de landbouw gelieerde bedrijven (meelmaaldrijen, agrarisch centra,...) aansluitend bij of deels uitmakend van de bebouwingsstructuur van de verschillende kernen.

De bedrijvigheidsstructuur gevormd door de bedrijven gelegen op industrie- of ambachtelijke terreinen of gelegen in de open ruimte wordt tenslotte vervolledigd door de vele bedrijven die deel uitmaken van de kernbebouwing en tot het 'wonen in ruime zin' kunnen worden gerekend. Zij werden niet mee aangeduid op de bijgevoegde kaart.

### **2.2.2.3. Problematiek van de zonevreemde bedrijven**

In het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in 2000 een inventaris opge maakt van alle bedrijven met vestigingsplaats op het grondgebied van Ieper. Hierbij werd tevens de nodige aandacht besteed aan de problematiek van de zonevreemde bedrijven. In verhouding tot het aantal bedrijven en de grootte van het grondgebied was de problematiek voor Ieper eerder beperkt te noemen wat verklaard wordt door de jarenlange inspanningen en het consequent gevoerde beleid van de stad enerzijds, door de aanwezigheid van een voldoende aanbod aan

geëigende terreinen anderzijds. In totaal werden 23 bedrijven als zonevreemd, of zonevreemd bij uitbreiding, beschouwd. Van deze 23 bedrijven zijn er 9 met een activiteit die als aan de landbouw aanverwant kan worden omschreven (veevoeders, meststoffen, land- en tuinbouwmachines), 5 garagebedrijven of aanverwant, 5 bouwbedrijven (inclusief wegeniswerken), 2 brouwerijen, 1 vervoerbedrijf en 1 metaalconstructiebedrijf.

*Tabel W: indicatieve lijst zonevreemde bedrijven naar deelgemeente en aard van activiteit*

|                         | Ieper | Zillebeke | Hollebeke | Voormezele | Boezinge | Vlamertinge | Elverdinge | Dikkebus |
|-------------------------|-------|-----------|-----------|------------|----------|-------------|------------|----------|
| landbouwaan-<br>verwant |       | 1         | 1         | 2          |          | 2           | 1          | 2        |
| bouw                    | 1     | 1         |           |            | 2        | 1           |            |          |
| garages                 | 1     | 3         |           |            | 1        |             |            |          |
| brouwerij               | 1     |           |           |            | 1        |             |            |          |
| vervoer                 |       |           |           |            |          |             |            |          |
| metaal                  |       | 1         |           |            |          |             |            |          |

Uit bovenstaande tabel bleek dat in de deelgemeenten van het zuiden van de gemeente de problematiek zich vooral voordeed op het niveau van de aan de landbouw aanverwante bedrijven. Enkel in de deelgemeenten Ieper, Boezinge, Vlamertinge en Zillebeke kwamen andere activiteiten voor in niet geëigende zones en dit meestal langs de invalswegen. Voor Ieper betrof het de bedrijven Coudron (bouwonderneming) langs de Diksmuidseweg 61, Ch. Vermeulen (brouwerij) langs de Diksmuidseweg 82-84 en Hypermobiel (tweedehandswagens) langs de Meenseweg, voor Zillebeke Forrez (banden en velgen) langs de Maaldestedestraat 51, Cornette J. (bandencentrale) langs de Komenseweg 22, Verfaillie (aannemer wegeniswerken) langs de Wervikstraat 94, Forrez J. (vervoer en garage) resp. langs de Wervikstraat 124 en 117, Vancoillie (metaalconstructie) langs de Meenseweg 554 en Lenoir M. (autocarbedrijf) langs de Meenseweg 429, voor Boezinge Desodt (grond- en wegeniswerken) langs de Langemarkseweg 12, Leroy (brouwerij) langs de Diksmuidseweg 406, Vanderjeugt P. (garagebedrijf) langs de Diksmuidseweg 505a en Vanderjeugt (schrijnwerkerij) langs de Diksmuidseweg 491 en voor Vlamertinge Gokelaere J. (schrijnwerkerij) Poperingseweg 559A.

Deze problematiek werd opgelost met het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven.

*kaart 27: ruimtelijke situering van de verspreide bedrijvigheid*

## 3. SECTORALE BENADERING DAGRECREATIE

### 3.1. BESTAANDE VOORZIENINGEN

#### 3.1.1. Aanbod in de deelgemeente Ieper

##### Zwembaden

De deelgemeente Ieper beschikt over een overdekt zwembad. De gemeente is eigenaar. Het openluchtzwembad werd in 2001 gesloten. Voor het openluchtzwembad wordt een nieuwe invulling gezocht.

##### Sporthal en -lokalen

De deelgemeente Ieper beschikt over een stedelijk sportcentrum Ieper. In dit centrum zijn diverse sportvoorzieningen gesitueerd, waaronder een sporthal, zwembad, voetbalterreinen, enz. De deelgemeente Ieper beschikt in totaal over zes sporthallen, waarvan één eigendom is van de gemeente. Twee sporthallen maken deel uit van een schoolcomplex (Instituut H. Familie en VTI), de resterende sporthallen zijn privaat eigendom. De deelgemeente Ieper beschikt tevens over een dertiental sportlokalen. Twee zijn eigendom van de gemeente, een vijftal maken deel uit van een school en de rest is privaat eigendom. De sportlokalen behorende tot de gemeente maken deel uit van een cultureel en/of ontmoetingscentrum.

Het gemeenschapsonderwijs zal een sporthal bouwen bij de schoolcampus t.h.v. Plumerlaan-Minneplein. Dit gebeurt in samenwerking met de stad Ieper, waardoor ook medegebruik door de gemeenschap mogelijk zal zijn.

##### Openlucht sportvelden

De deelgemeente Ieper beschikt over een uitgebreid aanbod aan openlucht sportvelden, eigendom van de gemeente. De meeste zijn gelegen in het stedelijk sportcentrum van Ieper, de overige sportterreinen liggen verspreid over de deelgemeente. In totaal beschikt de deelgemeente Ieper over een aanbod van ongeveer 3,92 ha openlucht sportvelden (netto-opp.), eigendom van de gemeente. De netto-oppervlakte openlucht sportterreinen eigendom van scholen en het rijk bedraagt ongeveer 3,65 ha. Het V.T.I. beschikt over het grootste deelaanbod, nl. 2,18 ha. Het aanbod aan openlucht sportvelden in privaat eigendom is beperkt. Het aanbod omvat een achttal tennisvelden (netto-sportopp. 0,43 ha).

*Tabel X: overzicht openlucht sportvelden deelgemeente Ieper naar eigendomsstructuur*

| Overzicht openluchtsportvelden deelgemeente Ieper | netto-sportopp. openluchtsportvelden (ha) | aandeel %    |
|---|---|--------------|
| eigendom gemeente                                 | 3,92                                      | 49,0         |
| eigendom scholen en rijk                          | 3,65                                      | 45,6         |
| privaat eigendom                                  | 0,43                                      | 5,4          |
| <b>totaal</b>                                     | <b>8,00</b>                               | <b>100,0</b> |

### Andere sportvoorzieningen

De deelgemeente Ieper beschikt tevens over een beperkt aanbod aan diverse openluchtsportvoorzieningen, waaronder twee boogschutterstanden, een golfterrein, een mountainbikeroute en een watersportcentrum. De mountainbikeroute en één boogschutterstand zijn eigendom van de gemeente. De andere voorzieningen zijn privaat eigendom.

### Ruimtelijke noden

De huidige stedelijke sportsite heeft geen uitbreidingsmogelijkheden meer, terwijl er een reële behoefte is aan bijkomende terreinen. De nood aan een satelliet-site, vooral voor openluchtactiviteiten, dringt zich op.

### 3.1.2. Aanbod overige deelgemeenten

#### Sporthal

Vlamertinge is de enige deelgemeente die, naast de deelgemeente Ieper, beschikt over een sporthal. Deze sporthal is eigendom van de gemeente.

#### Openluchtsportvelden

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de netto-sportoppervlakte aan openluchtsportvelden in de verschillende deelgemeenten (toestand 1997). Het betreft hier de terreinen voor voetbal, basket, volley, enz.

Tabel Y: overzicht openluchtsportvelden van de deelgemeenten

| openluchtsportveld (netto-sportopp. per deelgemeente) | gemeente ha | privaat ha | scholen/rijk ha | totaal ha | aandeel % |
|---|-------------|------------|-----------------|-----------|-----------|
| Ieper   | 3,92        | 0,43       | 3,65            | 8,00      | 42,5      |
| Zuidschote  | /           | 0,75       | /               | 0,75      | 4,0       |
| Brielen   | 1,43        | /          | /               | 1,43      | 7,6       |
| Boezinge  | 1,34        | /          | /               | 1,34      | 7,1       |
| St. Jan   | /           | 0,59       | /               | 0,59      | 3,1       |
| Hollebeke   | 0,06        | /          | /               | 0,06      | 0,3       |
| Dikkebus  | 1,50        | /          | /               | 1,50      | 8,0       |
| Vlamertinge   | 2,27        | /          | /               | 2,27      | 12,0      |
| Zillebeke   | 0,05        | 1,40       | /               | 1,45      | 7,7       |
| Elverdinge  | /           | 0,75       | /               | 0,75      | 4,0       |
| Voormezele  | 0,05        | 0,65       | /               | 0,70      | 3,7       |



|                           |              |             |             |              |              |
|---------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>totaal Groot-Ieper</b> | <b>10,62</b> | <b>4,57</b> | <b>3,65</b> | <b>18,84</b> | <b>100,0</b> |
|---------------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|

De deelgemeente Ieper beschikt over het grootste aandeel openluchtsportvelden, nl. 42,5 % (eigendom gemeente, scholen, het rijk en privaat eigendom). Vlamertinge volgt op de tweede plaats met een aandeel van ongeveer 12,0 %. Brielen, Boezinge, Dikkebus en Zillebeke hebben elk nog een aandeel van 7 à 8 %.

Het grootste gedeelte van het aanbod in de deelgemeente Ieper is eigendom van de gemeente, nl. 49 %. Ongeveer 45 % van het aanbod is in handen van de scholen en het rijk. Slechts een beperkt gedeelte is privaat eigendom (5 %). Het aanbod te Vlamertinge behoort volledig toe aan de gemeente. Zillebeke en Voormezele hebben openluchtsportvelden die zowel eigendom zijn van de gemeente als privaat eigendom zijn. Het aanbod is echter beperkt.

### **Andere sportvoorzieningen**

De gemeente Zillebeke beschikt over een boogschutterstand waarvan de grond eigendom is van de gemeente en de accommodatie privaat. Er zijn nog boogschutterstanden te Boezinge en Vlamertinge, deze zijn beiden privaat eigendom. Boezinge beschikt over een zwembad. Te Dikkebus is een schietstand gevestigd en te Hollebeke ligt een golfterrein. Deze voorzieningen zijn privaat bezit.

## Hoofdstuk 4

### PLANNINGS- EN JURIDISCHE CONTEXT

#### 1. BELEIDSPLANNEN EN STUDIES OP BOVENGEMEENTELIJK NIVEAU

##### 1.1. DOCUMENTEN OP HOGERE PLANNIVEAU'S

Op verschillende hogere planniveau's worden uitspraken gedaan over de gewenste ontwikkeling van de stad Ieper en omgeving.

Het gewestplan Ieper-Poperinge legt sinds 1979 op gedetailleerde wijze de bodembestemming in de gemeente vast.

Op 24 juli 1996 keurde de Vlaamse Regering een nieuw decreet over de ruimtelijke planning goed. In uitvoering hiervan werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op 23 september 1997 door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld en werden de bindende bepalingen ervan op 17 december 1997 per decreet bekrachtigd. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen betekent een trendbreuk in de ruimtelijke ordening van Vlaanderen. Gezien het belang van dit document (zowel ruimtelijk-planologisch als juridisch) wordt hierna ruime aandacht besteed aan de krachtlijnen ervan met een toespitsing op Ieper.

##### 1.2. HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (EN LATERE HERZIENINGEN)

Naast een informatief gedeelte, omvat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een richtinggevend en een bindend gedeelte. Het richtinggevend gedeelte bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, de ruimtelijke principes en de gewenste ruimtelijk structuur. De Vlaamse overheid kan hiervan niet afwijken tenzij op zeer goed gemotiveerde wijze. De hierin beschreven beleidskeuzes en taakstellingen naar de gemeenten vormen de krijtlijnen waarbinnen de gemeentelijke ruimtelijke visie zich kan ontwikkelen. Het bindend gedeelte bevat bepalingen naar de 3 beleidsniveau's (gewest, provincie en gemeente) waarvan onder geen beding kan worden afgeweken.

Het streven naar een **duurzame ruimtelijke ontwikkeling** vormt de uitgangshouding.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, vertaald in de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk', leidt tot volgende 4 basisdoelstellingen:

- \* selectieve uitbouw van stedelijk gebieden;
- \* behoud en waar mogelijk versterking van het buitengebied met een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- \* selectieve concentratie van economische activiteiten op die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- \* optimalisering van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur

De drie Vlaamse beleidsniveau's (Vlaanderen, provincies en gemeenten) kunnen overeenkomstig dit decreet structuurplannen uitwerken voor hun gebied. Volgende informatie uit het richtin-gevend en bindend gedeelte Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is relevant voor Ieper.

### 1.2.1. Elementen uit 'de gewenste ruimtelijk structuur voor Vlaanderen' van belang voor de stad Ieper

De gewenste ruimtelijk structuur voor Vlaanderen werd opgebouwd a.d.h.v. een specifiek beleid voor de vier structuurbepalende componenten op Vlaams niveau, met name

- \* **de stedelijke gebieden (en stedelijke netwerken)**
- \* **het buitengebied**
- \* **gebieden voor economische activiteiten (economische knooppunten) en**
- \* **lijninfrastucturen.**

Ieper wordt beschouwd als **structuurondersteunend kleinstedelijk gebied** en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Naast het stedelijk gebied behoort het grootste gedeelte van de gemeente tot het buitengebied.

Uit de schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen behoort Ieper als gemeente immers tot het groot aaneengesloten gebied van het buitengebied, met name 'de Westhoek'. De Westhoek is één van de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied die de rand van Vlaanderen uitmaken<sup>17</sup> en welke bepalend zijn voor de landschapsstructuur op niveau Vlaanderen.

Het mag duidelijk wezen dat voor Ieper de 4 basisdoelstellingen van belang zijn. Deze basisdoelstellingen werden ruimtelijk vertaald in 4 ruimtelijke principes

1. **gedeconcentreerde bundeling:** een selectieve concentratie van de groei van het wonen, werken en andere maatschappelijke functies in de steden en de kernen van het buitengebied
2. **poorten als motor voor ontwikkeling:** de zeehavens, HST-stations en de luchthaven moeten de motor vormen voor de economische ontwikkeling van Vlaanderen
3. **infrastructuur als bindteken en basis voor locatie van activiteiten:** het mobiliteitsprofiel van de activiteit wordt afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie

<sup>17</sup> Gaande van de Kust over het Meetjesland, het Krekengebied, de Scheldepolders en de Kempen tot de Maasvlakte en zo terug over Haspengouw, het Hageland, het Pajottenland, de Vlaamse Ardennen en de Westhoek naar de polders.

4. **fysisch systeem als ruggegraat:** het netwerk van beek- en riviervalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke agrarische gebieden, de nederzittingsstructuur, de landschappelijke structuren en infrastructuur structureren het buitengebied in Vlaanderen: deze grote aaneengesloten open ruimten zijn belangrijke structurerende componenten voor de ruimte in Vlaanderen. *Ze overheersen de rand van Vlaanderen.*

#### 1.2.1.1. **Stedelijk gebied**

*Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied vraagt om een specifiek 'stedelijk gebiedbeleid'*

**Hoofddoelstellingen** van het stedelijkgebiedbeleid ten aanzien van de stedelijk gebieden:

- \* stimuleren en concentreren van activiteiten (verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur )
- \* stedelijke vernieuwing (o.a. door strategisch stedelijke projecten)
- \* gedifferentieerde samenstelling van de stedelijke bevolking (d.m.v. ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen)
- \* de stad leefbaar en bereikbaar houden (locatiebeleid + stimuleren andere mobiliteitsvormen)
- \* het ongeordend uitzwermen van functies tegengaan

Op basis van stedelijke uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau, van het belang van het stedelijk gebied voor de omgeving en voor Vlaanderen en op basis van hun intern stedelijke structuur werd een onderscheid gemaakt in vier categoriën van stedelijk gebieden. Ieper werd daarbij ingedeeld bij de categorie structuurondersteunende kleinstedelijke gebied. **In een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied dient het ruimtelijk beleid gericht te zijn op het consolideren en versterken van de stedelijke kern en het stedelijk functioneren door het creëren van een bijkomend aanbod aan woningbouw, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten (waarbij het aanbod ook kan worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten).**

Deze doelstellingen houden volgende **ontwikkelingsperspectieven** in:

- \* de behoefte aan bijkomende woongelegenheden voornamelijk voorzien in de stedelijke gebieden (voor West-Vlaanderen is dat 67%) -> de uitwerking van een kwantitatieve optie per stedelijk gebied gebeurt door de provincie.
- \* In stedelijk gebieden moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad naar grootte en type
- \* aandacht voor het verweven voorkomen van diverse functies zoals wonen, werken, kleinhandel, stedelijk groen
- \* zoveel mogelijk concentreren van kantoren aan belangrijke knooppunten van openbaar vervoer
- \* het afstemmen van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen op het belang van het betrokken stedelijk gebied
- \* bundelen van de kleinhandel
- \* optimalisering van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik

- \* ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
  - \* behoud van de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw in de stedelijk gebieden;
  - \* behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijk en historisch waardevolle elementen.
- In de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden dient tevens een trendbreuk te worden gerealiseerd. In West-Vlaanderen wordt gesteld dat er 67% van de woningen in de kernen en 33% van de woningen in het buitengebied moeten worden gerealiseerd.

*Omdat Ieper in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt geselecteerd als stedelijk gebied, vormt Ieper tevens een economisch knooppunt:*

De economische activiteiten zijn geconcentreerd in de economische knooppunten op goed uitgeruste regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen of komen verweven voor met andere functies. De economische knooppunten zijn de prioritaire gebieden om de verdere economische ontwikkeling van Vlaanderen ruimtelijk op te vangen.

Er wordt daarbij een basisonderscheid gemaakt in regionale en lokale bedrijventerreinen. Daarnaast is er nog een derde categorie, met name de bedrijventerreinen voor historische gegroeide bedrijven.

Voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen wordt een differentiatie doorgevoerd op basis van de terreinlocatie en de aard van de bedrijfsactiviteiten die er zich kunnen vestigen. Hierbij wordt er aandacht besteed aan de afstemming van het mobiliteitsprofiel van de bedrijven op het bereikbaarheidsprofiel van de bedrijventerreinen. De bedrijventerreinen worden als volgt gedifferentieerd. Volgend schema moet duidelijk maken waar welke activiteiten kunnen.

*Tabel Z: Differentiatie van bedrijventerreinen*

| <i>type bedrijventerrein</i>                                 | <i>toegelaten activiteiten</i>  | <i>locatie</i>  |
|--|---|---|
| <b>regionaal bedrijventerrein</b>                            |   |   |
| gemengd regionaal bedrijventerrein                           | industriële bedrijven, inclusief bouwrijverheid en transport alsook dienstverlenende bedrijven  | economische knooppunt (bij voorkeur aansluitend bij bestaande bedrijventerrein)               |
| specifiek regionaal bedrijventerrein                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>* wetenschapspark,</li> <li>* transport- en distributiezone,</li> <li>* watergebonden bedrijventerrein,</li> <li>* luchthavengebonden bedrijventerrein, kleinhandelszone,</li> <li>* kantoor- en dienstenzone,</li> <li>* bedrijven voor agro-industrie</li> <li>* zone voor afvalverwerking en recyclage</li> </ul> | economische knooppunt (bij voorkeur aansluitend bij bestaande bedrijventerrein)               |
| <b>lokaal bedrijventerrein</b>                               | lokaal verzorgende bedrijven (met uitsluiting van zuivere kleinhandel) 'lokaal verzorgende bedrijven' zijn beperkt qua omvang, hebben een verzorgend karakter t.a.v. de omgeving en sluiten qua schaal aan bij hun omgeving   | economische knooppunt en hoofddorp (aansluitend bij de kern of een bestaand bedrijventerrein) |
| <b>bedrijventerrein voor historische gegroeide bedrijven</b> | is een regionaal bedrijf dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving   | aansluiten bij de bestaande bedrijfsvestiging en/of bij de kern                               |

**doelstellingen** voor economische knooppunten zijn:

- \* de ontwikkeling bundelen in economische knooppunten
- \* de economische sterkte van iedere subregio ondersteunen
- \* een ondersteunend economisch ontwikkelingsbeleid voeren

De economische knooppunten zijn structuurbepalend en concentreren en stimuleren de economische ontwikkelingen: 76 à 81 % van de bijkomende behoefte aan industrieterreinen worden regionale en lokale bedrijventerreinen in economische knooppunten (procentuele verhouding voor de provincie West-Vlaanderen). De ontsluiting van deze terreinen wordt verzorgd door secundaire of primaire wegen.

De selectie van Ieper als economisch knooppunt betekent echter niet *automatisch* dat een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen kan worden gerealiseerd. Een bijkomend aanbod dient immers te passen in de ruimtelijke visie op de gewenste ruimtelijke en economische structuur van het stedelijk gebied, een oefening die moet worden gemaakt in functie van de afbakening van het stedelijk gebied.

Voor het grondgebied van Ieper dat niet tot het stedelijk gebied behoort blijft voor de bestaande economische activiteiten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden gegarandeerd door:

- \* de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in de hoofddorpen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor de herlocalisatie van bestaande lokale bedrijven, maximaal 5 ha per hoofddorp (in totaal 24 à 19 % van de bijkomende behoefte)
- \* de opmaak van een sectoraal gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde bedrijven
- \* de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven

### **1.2.1.2. Buitengebied**

*Het deel van Ieper dat niet als stedelijk gebied zal worden aangeduid, behoort tot het buitengebied:*

*Ieper als buitengebied vraagt om een specifiek 'buitengebiedbeleid'*

Het buitengebied is het gebied waarin de onbebouwde ruimte overweegt. De structuur ervan wordt bepaald door de natuurlijke en agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en infrastructuur, wat resulteert in specifieke landschappen met als onderlegger het fysisch systeem.

Voor het buitengebied worden volgende **doelstellingen** voor het ruimtelijk beleid vooropgesteld:

- \* het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies en activiteiten (landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied)
- \* versnippering door oneigenlijk gebruik tegengaan
- \* ontwikkeling bundelen in de kernen van het buitengebied (=gedeconcentreerde bundeling)
- \* landbouw, bos en natuur inbedden in goed gestructureerde gehelen
- \* een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit bereiken
- \* het ruimtelijk beleid en het milieubeleid afstemmen op het fysisch systeem

- \* streven naar een bufferfunctie van het natuurgebied ten opzichte van de aangrenzende functies

Voor de verschillende structuurbepalende componenten van het buitengebied worden **ontwikkelingsperspectieven** ontwikkeld. Als belangrijkste kunnen worden onthouden:

**voor de natuurlijke structuur** <sup>18</sup>:

- \* ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei
- \* het nastreven van een basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur, o.a. door netwerkvorming, het tegengaan van versnippering en diversifiëren van de biotopen
- \* de herwaardering van bestaande bossen en bosuitbreiding (vooral in bosarme streken)

**voor de agrarische structuur** <sup>19</sup>:

erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur

Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen.

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding.

Beleidsmatig wordt geopteerd voor de realisatie van 125.000 ha grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, 80.000 ha natuurverwevingsgebied en 10.000 ha ecologisch verantwoorde bosuitbreiding.

De oppervlakte van de bestemmingscategorie "natuur" zal toenemen tot 150.000 ha. De oppervlakte van de bestemmingscategorie "bos" zal toenemen tot 53.000 ha. De oppervlakte van de bestemmingscategorie "overig groen" zal 34.000 ha bedragen.

**voor de nederzettingsstructuur:**

De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur. Binnen de nederzettingsstructuur wordt een differentiatie aangebracht in kernen (hoofddorpen en woonkernen), linten, bebouwd perifeer landschap en verspreide bebouwing.

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:

<sup>18</sup> de natuurlijke structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien, natuur- en boscomplexen en mogelijke andere gebieden waar voor de natuur bepalende elementen en processen tot uiting komen. Punt-, lijn- en vlakvormige elementen, kleine natuur- en bosgehelen en parken vormen de ecologische infrastructuur die de natuurlijke structuur aanvult.

<sup>19</sup> de agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend.

- \* van de bijkomende behoefte aan woongelegenheden concentreren in de kernen van het buitengebied (confer trendbreuk, provinciale verhouding). De toewijzing per kern dient door de provincie te gebeuren
- \* concentreren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied - (multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies in de kernen van het buitengebied). Hierbij is kwaliteit belangrijk, veeleer dan kwantiteit. De bestaande huisvestingsmogelijkheden moeten maximaal benut worden, er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde woningvoorraad, een voldoende woningdichtheid, en een aantrekkelijke woonomgeving. Bovendien moet gestreefd worden naar verdere verweving van functies in de kernen. Bijkomende ruimte voor diensten, kleinhandel en lokale economie moeten in of aansluitend bij de kern gerealiseerd worden, waarbij deze functies dienen afgestemd te zijn op het niveau van de kern.
- \* lokale bedrijventerreinen moeten in principe aansluiten bij de hoofddorpen, in specifiek economische knooppunten (zie verder) kunnen ze ook aansluiten bij een bestaand bedrijventerrein. Het voorzien van nieuwe bedrijventerreinen moet afgestemd zijn op de werkelijke behoefte, maar kan maximaal 5 ha groot zijn per hoofddorp.
- \* geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing
- \* concentreren van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen die aan het wonen gekoppeld zijn in de kernen. Het niveau en de reikwijdte ervan wordt in overstemming gebracht met het belang van de kern. Voorzieningen die niet aan het wonen gekoppeld zijn moeten aansluiten op de schaal van het landschap en mogen de structuur en de functie van het buitengebied niet aantasten.

#### ***voor het landschap:***

Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.

#### ***Voor recreatie en toerisme:***

Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:

- \* Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn
- \* toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit)
- \* het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt (of netwerk van toeristisch-recreatief belang) werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk



\* permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten

### 1.2.1.3. Lijninfrastructuur

Duurzame mobiliteit wordt als uitgangspunt gehanteerd. Een geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur staat daarbij voorop.

De 3 concrete **doelstellingen** inzake mobiliteit en lijninfrastructuur zijn:

- \* een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer
- \* optimalisering door categorisering van het wegennet
- \* versterking van de alternatieven voor het auto- en vrachtwagenverkeer (te voet, fiets, openbaar en collectief vervoer, goederenvervoer over spoor- en waterwegen)

### Wegeninfrastructuur

Om de bestaande wegeninfrastructuur te optimaliseren worden de wegen ingedeeld in categorieën op basis van hun gewenste functie:

Tabel AA: Functionele categorisering van het wegennet

| CATEGORIE                    | HOOFDFUNCTIE   | Aanvullende functie         | INRICHTING  |
|------------------------------|--|-----------------------------|---|
| HOOFDWEG                     | VERBINDEN op internationaal niveau                         | verbinden op Vlaams niveau  | Autosnelweg, naar Europese normen   |
| PRIMAIRE WEG<br>Categorie I  | VERBINDEN op Vlaams niveau                                 | verzamelen op Vlaams niveau | Autosnelweg/stedelijke autosnelweg<br>Autoweg (2x2 of 2x1)<br>Weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling |
| PRIMAIRE WEG<br>Categorie II | VERZAMELEN op Vlaams niveau                                | verbinden op Vlaams niveau  | Autoweg (2x2 of 2x1)<br>Weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling                                       |
| SECUNDAIRE WEG               | VERBINDEN en/of VERZAMELEN op lokaal en bovenlokaal niveau | toegang geven               | Weg (2x1 of 2x2) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling<br>Doortochten in bebouwde kom              |
| LOKALE WEG                   | toegang geven  |                             | Weg (2x1) met gemengde verkeersafwikkeling  |

Ieper ligt in de maas 'Westhoek', die ontsloten wordt door de A18 Jabbeke-Veurne, de A17 Brugge-Kortrijk en de A8 op Frans grondgebied, allen behorende tot de categorie van de hoofdwegen (verbindingsfunctie op internationaal (en Vlaams) niveau).

Op het grondgebied van Ieper werden geen hoofdwegen of primaire wegen I (verbinden op Vlaams niveau) geselecteerd.

Primaire wegen II zijn wegen die een verzamelfunctie hebben voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang. Als primaire weg II werden volgende wegen geselecteerd rond Ieper (niet limitatieve selectie):

- \* A19
- \* N38 (wegvak A19-R33)

#### Secundaire wegen

De N8 (Meenseweg-Veurneweg) wordt indicatief als secundair weg aangegeven. Eigenlijk zou deze weg qua functie als een primaire weg moeten worden beschouwd, maar gezien de N8 om ruimtelijke redenen die functie niet terdege kan vervullen (o.a. omwille van noodzakelijke doortochten in de bebouwde kommen), werd ze niet als primaire weg weerhouden. De inrichting van die wegen zal vooral moeten gericht zijn op de leefbaarheid en verkeersveiligheid.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het standpunt ingenomen dat voor de verbinding Ieper-Roeselare de bestaande hoofdwegen en primaire wegen volstaan. De verbinding tussen de 2 steden moet met andere woorden gezien worden via de A19-A17 wat in afstand een omweg betekent van ca 20 km. (Gezien de lage bezetting kunnen deze tracés nog lange tijd bruikbaar zijn.

#### Spoorinfrastructuur

De spoorlijn Kortrijk-Ieper-Poperinge (lijn 69) behoort niet tot het net van de (inter)nationale verbindingen van Vlaams niveau. Het station van Ieper is met andere woorden geen hoofdstation.

De lijn Poperinge-Ieper-Kortrijk behoort tot het regionale spoorwegennet voor goederen- en personenvervoer. Het regionale spoorwegennet functioneert als een toevoernet naar het hoofdspoorwegennet via de hoofdstations. Voor Ieper is dit het station van Kortrijk. Bij de uitwerking van de stedelijke netwerken en in de provinciale ruimtelijk structuurplannen wordt voor deze infrastructuur een ruimtelijke visie ontwikkeld in functie van het openbaar en collectief vervoer in het betrokken gebied. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wijst er nog op dat vooral de stations in de kleinstedelijke gebieden (waaronder Ieper) een belangrijke rol kunnen vervullen als knooppunten voor het personenvervoer.

#### Waterwegeninfrastructuur

De rivieren en kanalen zijn structurend voor het omgevende gebied. het Kanaal Ieper-IJzer (Ieperleekanaal), noch enige andere waterloop op Iepers grondgebied werden op basis van hun belang geselecteerd bij het hoofdwaterwegennet. Ze behoren wel tot het secundair waterwegennet waarvoor het belangrijk is te streven naar maximale integratie van alle functies met name vervoer, recreatie, landschap en waterwinning met de vervoersfunctie als richtinggevend.

### 1.2.2. Bindende bepalingen

Onderstaande tabel geeft een summier overzicht van de verschillende bindende bepalingen die repercussies hebben voor de stad Ieper, met telkens de bevoegde instantie die de taakstelling moet waar maken.

Tabel BB: Overzicht van de bindende bepalingen m.b.t. Ieper

| Taakstelling   | Bevoegde instantie     |
|--|------------------------|
| afbakening stedelijk gebied<br>bijkomend aanbod aan woongelegenheden voor het structuurondersteunend kleinstedelijke gebied Ieper (in totaal voor alle Westvlaamse steden samen minimaal 67% van de behoefte)  | provincie<br>provincie |
| selectie hoofdorpen en woonkernen<br>kwantitatieve taakstelling inzake bijkomende woongelegenheden in de kernen van het buitengebied (maximaal 33% van de totale behoefte voor West-Vlaanderen)  | provincie<br>provincie |
| afbakening van de verschillende delen van de ruimtelijk structuur van het buitengebied, met name grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling, de agrarische structuur (inclusief bouwrijpe zones), de bosstructuur en de natuurverwevingsgebieden | Vlaams Gewest          |
| afbakening regionale bedrijventerreinen voor structuurondersteunend kleinstedelijke gebieden (waaronder Ieper)   | provincie              |
| afbakening lokale bedrijventerreinen   | gemeente               |
| afbakening bedrijventerreinen voor historische gegroeide bedrijven   | Vlaams Gewest          |
| selectie van hoofdwegen, primaire wegen categorie I en II  | Vlaams Gewest          |
| selectie van secundaire wegen  | provincie              |
| selectie van lokale wegen  | gemeente               |

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Ieper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse gewest en de betrokken gemeente. Het PRUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper werd goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 6/7/2007.

De provincie selecteerde daarnaast in het provinciaal ruimtelijk structuurplan in bindende bepalingen de hoofdorpen en de woonkernen.

Van de geraamde behoefte aan bijkomende woongelegenheden tot 2007 wordt voor het buitengebied van de provincie West-Vlaanderen de volgende percentuele verdeling van 33% als het maximum percentage over de provincie verdeeld in de kernen van het buitengebied.

Het provinciaal structuurplan legt ook vast welke woningen tot het stedelijk gebied en welke tot het buitengebied behoren. Op basis van het principe van gedeconcentreerde bundeling kiest men ervoor om voor de Provincie West-Vlaanderen de verhouding tussen stedelijk gebied (67%) en buitengebied (33%) van 1991 te behouden.

76 à 81 % van de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen zal binnen de economische knooppunten moeten worden opgevangen als lokale en regionale bedrijventerreinen. Op voorstel en op vraag van de provincie bakent het Vlaamse gewest de regionale bedrijventerreinen af binnen de economische knooppunten.

De afbakingsbevoegdheid voor bedrijventerreinen is dus verdeeld. De stad Ieper bakent zelf de lokale bedrijventerreinen af, op basis van een toewijzing door de provincie van de geraamde behoefte. Het Vlaamse gewest regelt in overleg met de provincie en Ieper de regionale bedrijventerreinen en de herlokalisatie en/of uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven. De problematiek van de zogenaamde 'zonevreemde' bedrijven werd uitgewerkt via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (sectoraal RUP zonevreemde bedrijven).

Het Vlaams gewest bakent middels gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de verschillende delen van de ruimtelijke structuur van het buitengebied af: grote eenheden natuur en natuur in ontwikkeling, de agrarische structuur, de bosstructuur en de verwevingsgebieden:

- \* grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling: 125.000 ha
- \* agrarisch gebied: 750.000 ha
- \* bosuitbreidingsgebieden: 10.000 ha bijkomend (naast de 43.000 ha met bestemming 'bosgebied')
- \* natuurverwevingsgebied: 150.000 ha in overdruk

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden de toeristisch-recreatieve knooppunten geselecteerd

Voor de selectie en inrichting van de secundaire wegen spelen de provincies een belangrijke rol, deze wegen worden immers in de provinciale ruimtelijk structuurplannen geselecteerd.

### **1.3. PRS WEST-VLAANDEREN (M.B. 6/3/2002)**

#### **1.3.1. Inleidend**

Op 24 juli 1996 werd een nieuw decreet houdende de ruimtelijke planning door de Vlaamse Regering bekrachtigd en afgekondigd. Het kent de Provincie een volwaardige rol toe binnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. De Provincie kan als beleidsniveau tussen Vlaanderen en de gemeenten instaan voor de ontwikkeling van een samenhangend beleid over de gemeentegrenzen heen, waarbij aandacht gegeven kan worden aan gebiedsspecifieke ruimtelijke ontwikkelingen. De uitdaging is het uittekenen van een visie op de bovenlokale elementen van de ruimtelijke structuur.

Met dit decreet werd een juridische basis gegeven aan het ruimtelijk structuurplan op provinciaal niveau, naast de plannen op gewestelijk en gemeentelijk niveau. De uitwerking en vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen verduidelijkte nogmaals het takenpakket van de provincie.

Op 6 maart 2002 werd het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Dit beleidsplan stelt een ruimtelijk kader voor het provinciale beleid op langere termijn voorop. Het scheidt voor de provincie de voorwaarden en de mogelijkheden om het ruimtegebruik in West-Vlaanderen bij te sturen en te ontwikkelen. Dit gebeurt o.a. door de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar ook door de gemeentelijke ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen (al dan niet) goed te keuren en door op het terrein specifieke projecten te ondersteunen en te realiseren.

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen.

De decretale procedure van deze herziening is intussen opgestart. De deputatie heeft in zitting van 12/01/2012 het addendum van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd ten behoeve van de plenaire vergadering.

Op 28 juni 2012 heeft de provincieraad het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld. Dit addendum werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat doorging van 17 oktober 2012 tot en met 14 januari 2013. Het document werd vervolgens definitief vastgesteld door de provincieraad op 27 juni 2013.

### 1.3.2. Deelruimten

De gewenste ruimtelijke structuur voor het nederzettingspatroon in West-Vlaanderen is een gelijkmatig en gespreid patroon van stedelijke gebieden, hoofddorpen en woonkernen. Hierbij wordt rekening gehouden met het reeds bestaande en gevarieerde ruimtelijke voorkomen van het nederzettingspatroon binnen West-Vlaanderen. De basis van de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur is het bestaande patroon van goed verspreid gelegen stedelijke gebieden in West-Vlaanderen. Door hun verspreide ligging hebben de stedelijke gebieden een belangrijke verzorgende rol voor het ommeland. Een minimum aantal voorzieningen (zoals wonen, werken, dienstverlening) moet aanwezig zijn en dit in relatie met het schaalniveau (de ruimtelijke draagkracht), de identiteit en de grootte van het verzorgingsgebied. Het bundelen van wonen en werken gebeurt strikt in kleinstedelijke gebieden zodat de bestaande compactheid wordt behouden en versterkt.

Het informatief deel van het PRS W-VL duidt vanuit de bestaande ruimtelijke structuur verschillende deelruimten van de provincie aan. Die deelruimten zijn gebaseerd op gemeenschappelijke potenties, knelpunten en identiteit en kunnen elkaar overlappen. Per deelruimte worden al de gemeenten opgesomd die geheel of gedeeltelijk tot deze deelruimte behoren. Voor elke deelruimte wordt een gebiedsspecifiek samenhangend beleid gevoerd. De verschillende deelstructuren worden hierin geïntegreerd behandeld. Elke deelruimte krijgt bijgevolg een specifieke visie (rol) toegewezen in het PRS-WV. In de gewenste ruimtelijke structuur van elke deelruimte worden de structuurbepalende dragers in algemene lijnen voorgesteld. Vervolgens wordt een specifiek beleid weergegeven.

De stad Ieper behoort tot de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte: deze ruimte is het westelijk deel van de provincie. Oostelijk wordt ze begrensd door de rug van Westrozebeke. Ten noorden overlapt ze met de Westelijke polderruimte (plateau van Izenberge). In het zuiden lopen de West-Vlaamse Heuvels door op Frans grondgebied.

Het westelijk deel van West-Vlaanderen is een van de belangrijke gebieden van de agrarische structuur op het Vlaamse niveau (RSV). De dynamische grondgebonden landbouw en de natuurlijke structuur nemen in deze deelruimte een belangrijke plaats in. Deze deelruimte biedt tevens plaats aan gedifferentieerde toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling. Enkel de compacte stedelijke gebieden zoals Ieper en Poperinge bundelen, de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreide kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel.

### 1.3.3. Gewenste ruimtelijke structuur

Volgende elementen zijn bepalend voor deze ruimte en het bijbehorende beleid:

- een natuurlijke structuur (Ijzervallei, boscomplexen, Heuvels) als drager voor toerisme en recreatie;
- compacte stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide als concentratiegebieden van dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuurtoerisme);
- een sterke natuurlijke structuur bestaande uit: IJzer-Handzamevallei, parallelle beekvalleien, West-Vlaamse Heuvels, bosgebieden (Heuvelland, Ieperboog, omgeving Poperinge) en graslanden;
- agrarische structuur als drager van de grootschalige open ruimte.

### 1.3.4. Beleid

#### 1.3.4.1. *De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken*

De IJzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse Heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten. De West-Vlaamse Heuvels hebben belangrijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Het is daarom wenselijk geen nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve verblijfsaccommodatie te voorzien. Hierbij gaat het vooral over de kwetsbare delen rond de Kemmel-, Rode- en Zwarteberg. Deze heuvels worden vanuit toeristisch-recreatief oogpunt grensoverschrijdend onderzocht met Frankrijk. De bosstructuur moet er bestendig en versterkt worden. Voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling van plattelandsaccommodatie wordt verwezen naar het specifieke beleidskader omtrent kleinschalige plattelandsactiviteiten. De impact van de Eerste Wereldoorlog is in deze streek nog duidelijk aanwezig (bv. IJzertoren, militaire kerkhoven) en is een potentie voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

#### 1.3.4.2. *Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper, Poperinge en Diksmuide bundelen*

De stedelijke gebieden voeren een aanbodbeleid voor bedrijven afhankelijk van hun schaalniveau. Dit beleid ondersteunt en versterkt zowel de economische dynamiek als de rol van de desbetreffende steden voor hun omgevende regio's. In elk geval krijgen de bestaande en potentiële clusters ruimtelijke ondersteuning, rekening houdend met de draagkracht van het stedelijk gebied. De stedelijke gebieden, waar ook aandacht is voor het cultuurhistorische aspect, bundelen de dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur.

Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper wordt aangezien als de drager van de economische ontwikkeling in deze deelruimte, gezien de aanwezigheid van de belangrijkste regionale bedrijventerreinen. De bestaande ontwikkeling van hoogtechnologische bedrijven biedt mogelijkheden voor een verdere economische clustering.

Poperinge en Diksmuide hebben een degelijke industriële basis. Ze voeren een aanbodbeleid voor de eigen economische dynamiek en spelen een aanvullende/ondersteunende rol ten opzichte van Ieper. De stedelijke gebieden worden ontsloten door een bovenlokaal wegennet. Poperinge-Ieper-Kortrijk via de A19, Ieper-Veurne via de N8 en Ieper-Diksmuide via de N369.

#### **1.3.4.3. De landschappelijke kwaliteit ondersteunen**

Het aantrekkelijke landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt. De aanduiding van bouwvrije zones ondersteunt optimaal de grondgebonden landbouw. Omwille van de visuele zichten is een kwalitatieve inpassing van nieuwe (landbouw)infrastructuur vereist. In specifieke, waardevolle landschappen worden er tevens randvoorwaarden gecreëerd om de evolutie naar glastuinbouw en grondloze veehouderijen te beheersen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de grondgebonden teelten die bepaalde serres (bv. kleinere serres, tijdelijke serres, plasticserres) nodig hebben en waarbij deze serres deel uitmaken van het teeltplan.

De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbingsgebied tussen de IJzer-Handzamevallei en de boscluster Heuveld-lerperboog. Ze vormen in deze ruimte een aanknopingspunt voor integraal waterbeheer. Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke componenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook een onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk. De bestaande infrastructuur kan worden versterkt binnen de hypothese van de natuuraandachtszones. De overgangszone polder-zandleem aan de randen van het plateau van Izenberge kan landschappelijk geaccentueerd worden.

#### **1.3.4.4. Compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden**

De selectie van enkele kernen op basis van hun hiërarchie en hun goede ontsluiting naar het stedelijk gebied moeten het wonen en werken bundelen. Op die manier versterken verspreide kernen het plattelandgebied. Om kleinere gelijkwaardige kernen, gelegen buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden, leefbaar te houden worden ze gebundeld in meervoudige hoofddorpen. Hiervoor kunnen kwalitatieve woonprojecten uitgewerkt worden. In het noordelijk deel van de Heuvel-IJzerruimte is er een selectie gebeurd in de fusiegemeenten Alveringem en Lo-Reninge. In het zuidelijk deel zijn kernen van de gemeenten Heuvelland en Mesen eveneens gebundeld in een meervoudig hoofddorp. Het relatief dun bevolkte buitengebied krijgt een aangepaste vervoersstructuur met een beperkt aantal ontsluitende secundaire wegen en een vraagafhankelijk, maar verzekerd openbaar vervoer.

#### **1.3.4.5. Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied**

Een aantal hiervan wordt gebundeld in toeristisch-recreatieve knooppunten. Bellewaerde valt onder een beleid van pretparken. De provinciale domeinen Kemmelberg en Palingbeek krijgen een beleid van openluchtrecreatieve groene domeinen. Het landelijk toeristisch-recreatief netwerk van de Heuvelstreek heeft slechts een beperkt aantal terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. Voor het groene toerisme zijn kampeerterreinen een belangrijke ondersteuning van de toeristische ontwikkeling naast diverse vormen van plattelandstoerisme. De landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van een dergelijke regio vormen de basis van de toeristische aantrekkingskracht. Daarom wordt geopteerd voor de uitbreiding van bestaande kampeerterreinen binnen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en voor een bijkomend kampeerterrein in de af te bakende stedelijke gebieden.

## 1.4. HERZIENING PRS WEST-VLAANDEREN (ADDENDUM VAN HET PRS)

### 1.4.1. Gewenste nederzettingsstructuur

Bij de nederzettingsstructuur worden volgende wijzigingen voorgesteld:

1. Het bestaand beleid van de deputatie over reconversie van industriële sites wordt ingeschreven;
2. Aanpassing aan nieuwe wetgeving meer bepaald in kader van het decreet op grond- en pandenbeleid;
3. Het duidelijk aangeven dat een doelgroepenbeleid belangrijk is, ook in het ruimtelijk beleid;
4. Een vereenvoudiging van categorieën van de kernselectie en een aanvullende selectie van kernen in het buitengebied;
5. Toevoegen van reeds bestaand beleid van de deputatie. Het gaat over hoe de deputatie voorstellen evalueert van gemeenten die woongebieden, woonuitbreidingsgebieden willen verschuiven of agrarisch gebied voor wonen willen aansnijden terwijl er nog woonuitbreidingsgebieden beschikbaar zijn.

De meest ingrijpende wijziging is de vereenvoudiging van de categorieën kernselectie en een bijkomende selectie van kernen. Hierna wordt dieper ingegaan op de verschillende deelaspecten.

#### 1.4.1.1. Vereenvoudiging selectiecategorieën

Het doel is om de selectiecategorieën te vereenvoudigen. Het onderscheid tussen hoofddorp (mogelijkheid tot lokaal bedrijventerrein) en woonkern (geen mogelijkheid lokaal bedrijventerrein) wordt behouden, gezien de grootste ruimtelijk impact wordt veroorzaakt door het voorzien van een lokaal bedrijventerrein. Dit onderscheid vloeit rechtstreeks voort uit het RSV. Een verdere opdeling wordt niet gemaakt. Dit betekent dat bij de huidige selectie van de kernen overal meer dan de eigen aangroei van de eigen huishoudens in het dorp mogelijk wordt. Naar gemeenten betekent dit dat er meer keuzemogelijkheden zijn tussen de geselecteerde kernen om een nieuwe woonzone te voorzien. Bij de hoofddorpen kan er een lokaal bedrijventerrein worden voorzien. De uitzonderingsregel waarbij een lokaal bedrijventerrein kan bij een woonkern conform de recente herziening van het RSV wordt behouden.

De selectiecategorieën waar op vandaag een lokaal bedrijventerrein tot de mogelijkheden behoort, worden onder de noemer hoofddorp geplaatst: alle geselecteerde structuurondersteunde en bedrijfsondersteunende hoofddorpen worden hoofddorpen. Alle kusthoofddorpen en woonkernen worden woonkern. Voor de herlokalisatiehoofddorpen werd evenwel eerst een afweging gemaakt om na te gaan of de kern wordt geselecteerd als hoofddorp of woonkern. Hierbij werd als uitgangspunt genomen dat alle herlokalisatiehoofddorpen een woonkern zijn. Op basis van criteria wordt nagegaan of de kern in aanmerking komt. De meervoudige hoofddorpen worden behouden. Dit concept, die zijn toepassing enkel kent in de Westhoek, wordt verder geëvalueerd en bijgestuurd in een volgende herziening van het PRS-WV met de verdere visievorming van de deelruimten.



Ondertussen is de afbakening van de regionaalstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden gekend. Bij het vorige PRS was dit niet het geval. Er werd toen gewerkt met een hypothese van afbakeningen. Deze afbakeningen werden minimaal genomen. Hierbij is het nu duidelijk welke huidig geselecteerde kernen behoren tot een stedelijk gebied, en welke niet. De kernen die behoren tot het stedelijk gebied kunnen geschrapt worden als kern in het buitengebied.

De gebiedsspecifieke afweging in de selectiemethodiek zorgde ervoor dat er een aanzienlijk aantal kernen uiteindelijk niet werd geselecteerd in het huidig PRS-WV. De belangrijkste reden van de niet-selectie was het bijstellen van de normen. Zo kregen kernen van meer dan 1000 inwoners een downgrading omdat zij niet de centrale kern van een fusiegemeente vormden of kwamen kernen van minder dan 1000 inwoners in de meeste gevallen zelfs niet meer in aanmerking voor selectie, tenzij ze de centrale kern van de fusiegemeente vormen. Veel van deze kernen hebben evenwel een relatief groot aantal inwoners. Gezien deze kernen in het vorig PRS-WV niet zijn geselecteerd, kon er echter geen bijkomend juridisch aanbod aan bouwgronden worden gecreëerd.

De selectie van de bijkomende kernen is gebaseerd op :

- Kernen behorend tot de Westhoekgemeenten (cfr. gebied West in het huidig PRSWV – Veurne, Diksmuide, Poperinge, Ieper, Vleteren, Wervik) die meer dan 300 inwoners bevatten en de centrale kern van een deelgemeente vormen of
- Kernen behorend tot het overige deel van de provincie en meer dan 1000 inwoners bevatten of de centrale kern van een vroegere deelgemeente zijn geweest en tussen de 750 en 1000 inwoners tellen.

Gezien deze kernen aanvankelijk niet werden geselecteerd omwille van gebiedsspecifieke criteria, zullen de ontwikkelingsperspectieven minder ruim zijn als de huidige geselecteerde kernen. Deze kernen vormen dan ook een aparte categorie: **'overige kernen in het buitengebied'**.

De vereenvoudigde selectie, volgens bovenstaande bepalingen, ziet er voor Ieper als volgt uit:

- Stedelijk gebied: de stedelijke kern Ieper
- Hoofddorp: Boezinge, Elverdinge, Vlamertinge
- Woonkern: Brielen, Zillebeke, Dikkebus, Voormezele
- Overige kern in het buitengebied: Hollebeke

Onderstaande kenmerken/beleidsdoelstellingen worden gekoppeld aan deze categorieën:

| Beleids-categorie (geselecteerd door) | Rol  | Mogelijkheid bijkomende woningen                | Mogelijkheid lokale bedrijvigheid               | Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen |
|---------------------------------------|--|---|---|-------------------------------------|
| Kleinstedelijk gebied (Vlaams Gewest) | Regionaal verzorgende rol voor het omme-land, stedelijke voorzieningen | Aanbodbeleid (op schaalniveau stedelijk gebied) | Aanbodbeleid (op schaalniveau stedelijk gebied) | In provinciale afbakeningsplannen   |

|  |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
|  | en economische infrastructuur   |   |  |  |
| Hoofddorp (Provincie)                        | 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 woongelegenheden en de grootte van een lokaal bedrijventerrein worden gestaafd met gemeentelijke behoeftenstudies of zal aangegeven worden door de provincie met een gemeentelijke programmatie |
| Woonkern (Provincie)                         | 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 woongelegenheden wordt gestaafd met een gemeentelijke behoeftenstudie of zal aangegeven worden door de provincie met een gemeentelijke programmatie   |
| Overige woonkern in buitengebied (Provincie) | 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 woongelegenheden wordt gestaafd met een gemeentelijke behoeftenstudie of zal aangegeven worden door de provincie met een gemeentelijke programmatie   |
| Overige wooncon-                             | Afhankelijk van gemeentelijke   | Enkel benutten van de juridisch bestaande   | In verwevenheid met het  | In gemeentelijk ruimtelijk structuur-  |

|  |                                     |   |   |  |
|--|-------------------------------------|---|---|--|
| centraties (gemeente)                        | visie                               | effectieve bouwgronden, uitzondering mogelijk op grond van sociale doeleinden (cfr. decreet grond- en pandenbeleid) | wonen   | plan   |
| Verspreide bebouwing (visievorming gemeente) | Afhankelijk van gemeentelijke visie | Enkel consolidatie van de woonfunctie   | Afweging van bestaande bedrijvigheid tegenover buitengebiedfuncties | Afweging van bedrijvigheid gebeurt in kader van een gemeentelijk uitvoeringsplan (sectoraal RUP) |

#### **1.4.1.2. Verdeling van het aantal wooneenheden – taakstelling op regionaal marktniveau aangeleverd door de provincie**

Een eerste belangrijke krachtlijn is dat de provincie vanaf 2012 de woonprogrammatie van de gemeenten zal opstellen en berekenen. Dit komt in de plaats van de huidige werkwijze met gemeentelijke woonbehoeftestudies en heeft tot doel om de planlast van de gemeenten te verminderen. Hiertoe is in opdracht van de Provincie West-Vlaanderen en binnen de klijntijnen van het RSV, de studie regionale woningmarkten opgestart.

Binnen deze studie zijn de regionale woningmarkten afgebakend op basis van verhuisbewegingen binnen de provincie. Het resultaat van de studie is een kaart met 22 geoperationaliseerde regionale woningmarkten. De keuze om op basis van de regionale woningmarkten de taakstelling van de gemeenten te bepalen is in eerste instantie ingegeven vanuit de vaststelling dat een woningmarkt bovenlokaal werkt en aldus zo ook ten dele dient benaderd te worden. De dag van vandaag zetten gemeenten immers allen in op dezelfde doelgroepen en komen bepaalde doelgroepen minder aan bod. Een regionaal woningmarktniveau is aldus het aangewezen niveau om een beeld te krijgen van de verhoudingen tussen behoefte en aanbod. Daarnaast is het ook de wens van de provincie om de planlast voor de gemeenten te verminderen door de studie van bevolkingsprognoses op zich te nemen.

Naast het bepalen van de grenzen van de regionale woningmarkten binnen de provincie, worden ook de bevolkingsprognoses tot 2022 toegepast op deze regionale woningmarkten. Deze oefening werd gemaakt voor zowel de prognoses van de Studiedienst Vlaamse Regering (SVR) als voor de projecties opgesteld in het kader van het Europese DC NOISE-project. Op basis van beide prognoses is de behoefte aan wooneenheden in de provincie West-Vlaanderen tegen 2017 en 2022 geraamd en geremodelleerd naar de regionale woningmarkten.

Bij de nieuwe methodiek zal als taakstelling een bruto-pakket aan de gemeente worden aangeleverd voor een planhorizon van tien jaar (2012-2022) met een evaluatie na vijf jaar (2012-2017). Na confrontatie met het bestaande juridische aanbod, resulteert dit in een netto-pakket van woningen die juridisch bijkomend kunnen bestemd worden. Hierbij zal aangegeven worden of hiervoor voldoende woonuitbreidingsgebieden beschikbaar zijn of niet. Indien er onvoldoende aanbod is, kan de gemeente het pakket 2012-2017 effectief bestemmen en voor de periode

2017-2022 als reserve bestemmen. Na vijf jaar (2017) zal een evaluatie van de behoefte en het bestaand pakket doorgevoerd worden zodat tijdig kan ingespeeld worden op nieuwe evoluties en trends. Daarnaast kan terug een reservegebied voorzien worden voor de periode van 2022-2027. Dit reservegebied wordt dan effectief woonaanbod vanaf 2022. Indien blijkt dat het reservegebied (bedoeld voor periode 2017-2022) ruimer is dan de nieuwe woonprogrammatie, dan wordt de grootte behouden, maar zal het reservegebied voor 2022-2027 kleiner worden. Dit kan zo verder gezet worden via dit systeem. Op deze wijze wenst de provincie de vinger aan de pols te houden voor de woonbehoeften en zouden gemeenten geen woonbehoeftestudies meer moeten laten opstellen. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om af te wijken van het nettopakket als blijkt dat het vooropgestelde doelgroepenbeleid (bijvoorbeeld het realiseren van het sociaal objectief of het betaalbaar wonen aan de kust,...) binnen het bestaand aanbod en verkregen nettopakket niet kan gerealiseerd worden.

Bij de verdeling van het bijkomend aantal woongelegenheden, krijgt de gemeente meer keuzevrijheid bij de verdeling en locatie. Iedere geselecteerde kern kan een aandeel opnemen overeenkomstig zijn aandeel in het totaal aantal gezinshuishoudens. Voor de overige kernen in het buitengebied is dit eigen aandeel het maximum, voor de woonkernen en hoofddorpen kan verder gebundeld en verschoven worden volgens de kernenhiërarchie. Dit betekent dat er kan geschoven worden met de aandelen tussen de verschillende kernen naar 'boven' maar niet andersom. De behoefte van een hoofddorp kan zo niet verschoven worden naar een woonkern.

Het "eigen aandeel" van een overige kern in het buitengebied wordt bepaald door het aantal huishoudens van deze kern ten opzichte van het totaal aantal huishoudens binnen de gemeente. De behoefte van de niet geselecteerde kernen en verspreide huishoudens wordt automatisch verschoven naar deze van de geselecteerde kernen (woonkern, hoofddorp) aangezien het pakket enkel verdeeld, verschoven en gebundeld kan worden binnen de geselecteerde kernen. Aangezien ook verschoven kan worden naar de stedelijke gebieden, kan ook hier de behoefte voorzien worden van niet geselecteerde kernen.

Aan Ieper worden in globo volgende bruto-taakstellingen toegewezen:

- 2012-2017: 1118
- 2017-2022: 583
- 2012-2022: 1701

Binnen de woonprogrammatie dienen de pakketten van de bruto-taakstelling, respectievelijk de taakstelling 2012-2017 en 2017-2022, afgetoetst te worden met het beschikbaar woonaanbod. Binnen het beleid na 2012 zal ook het aanbod voor elke gemeente berekend worden door de provincie. Bij het berekenen van dat aanbod wordt rekening gehouden met onderstaande elementen:

1. het register onbebouwde percelen
2. leegstaande woningen
3. correctie met de frictieleegstand
4. geplande reconversieprojecten
5. sociale huisvestingsprojecten en eigendommen van sociale huisvestingsmaatschappijen in woonuitbreidingsgebied

6. individuele woonzorgvormen
7. correctie met verdichtingscoëfficiënt
8. nabestemming wonen in ruimtelijke uitvoeringsplannen

Na de confrontatie van de bruto-taakstelling met het aanbod zoals hierboven uiteengezet, wordt het netto-pakket bekomen voor de periode 2012-2017 en de periode 2017-2022. Het netto-pakket van de eerste planperiode kan effectief bestemd worden via een gemeentelijk planinitiatief, het tweede pakket kan bestemd worden als reserve vanaf 2017. De verdeling van de netto-pakketten binnen de gemeente zal gebeuren via de kernselectie en de kernhiërarchie.

Voor de stedelijke gebieden valt de bruto-taakstelling op gemeentelijk niveau uiteen in een bruto-pakket voor het stedelijk gebied en één voor het buitengebiedgedeelte. Dit wordt berekend op basis van het aandeel huishoudens dat zich bevindt binnen respectievelijk de afbakeningslijn enerzijds en de geselecteerde kernen anderzijds. Voor beide bruto-taakstellingen wordt de confrontatie met het beschikbaar juridisch woonaanbod doorgevoerd zodat deze gemeenten over vier nettopakketten kunnen beschikken, twee voor het buitengebiedgedeelte en twee voor het stedelijk gebied, met telkens één voor de periode 2012-2017 en één voor de periode 2017-2022.

## **1.4.2. Gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid**

### **1.4.2.1. Verdeling van bijkomende ruimte voor bedrijventerreinen**

Om een beeld te krijgen van de behoefte aan bedrijventerreinen (lokaal en regionaal) is in 2007 een studie opgemaakt in opdracht van de West-Vlaamse RESOC's en de provincie West-Vlaanderen. Deze studie van Cabus & Vanhaverbeke berekende een behoefte aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen tot 2022. Hierin werd, voor de periode 2007-2022, een ruimtevraag (provincie West-Vlaanderen) berekend van 1391ha netto, zonder een ijzeren voorraad van 2 x 3 jaar. Om deze raming te vergelijken met de taakstelling van het RSV moeten we de cijfers van de studie gelijkstellen naar methodiek. Dit betekent dat we deze netto-oppervlakte van 1391ha moeten vermeerderen met een ijzeren voorraad (556ha). Voor de planperiode 2007-2012 betekent dit een netto-behoefte van 1020ha, inclusief ijzeren voorraad. Dit komt overeen met een bruto-behoefte van 1326ha. Dit cijfer ligt hoger dan de 1215 ha (1562ha-347ha) die berekend werd in de herziening van het RSV.

Er wordt een methodiek ontwikkeld om na te gaan of de verschillende gemeenten nog over een voldoende aanbod aan bedrijventerrein (respectievelijk lokaal en regionaal) beschikken om aan hun behoefte te kunnen voldoen. Deze methodiek zal bestaan uit enerzijds een inschatting van de behoefte en anderzijds het in kaart brengen van het bestaande aanbod.

Voor de planperiode 2012-2017 wordt de studie van de professoren Cabus & Vanhaverbeke als richtinggevend instrument gebruikt om na te gaan of er subregionale tekorten zijn. De dienst Economie en de POM zullen op basis van deze cijfers inschatten welke de behoefte voor de verschillende gemeenten is. Hierbij zullen enkele basisprincipes worden gehanteerd. Zo wordt er in eerste instantie een pakket afgezonderd als reservepakket. Deze reserve kan dan gebruikt worden daar waar er, door een grotere dynamiek, een tekort dreigt te ontstaan. Om het voor iedere gemeente mogelijk te maken op zowel korte als middellange termijn een visie rond be-

drijvigheid te kunnen ontwikkelen, wordt de behoefte voor een gemeente berekend voor een planperiode van 10 jaar. Iedere vijf jaar wordt een nieuwe berekening voor een termijn van 10 jaar opgemaakt. Zo wordt duidelijk wat de evolutie in die gemeente is om te kunnen inspelen op eventuele nieuwe behoeftes op middellange termijn. Voor de volgende behoefteberekening in 2017 wordt nagegaan welke methode van behoefteberekening het meest geschikt is. De provincie zal deze behoefteberekening aan bijkomende bedrijventerreinen zelf opmaken waardoor deze planlast voor de gemeentes verdwijnt.

Het RSV bevat algemene principes voor de optimale lokalisatie van lokale, gemengd regionale en specifiek regionale bedrijventerreinen. De bestaande bundeling moet behouden en waar mogelijk versterkt worden. Op die manier ontstaat een trendbreuk waarbij de verspreiding van de tewerkstelling wordt tegengegaan. Nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlokalisatie van bestaande regionale bedrijven worden geconcentreerd in de economische knooppunten. Het ruimtelijk beleid moet ook de economische sterkte van iedere subregio ondersteunen. Subregio's zijn vaak gespecialiseerd in een cluster van economische activiteiten, een mogelijk gevolg van specifieke omgevingsfactoren. Het economisch ontwikkelingsbeleid moet dit ruimtelijk beleid ondersteunen.

Het aanbodbeleid in de economische knooppunten is een essentiële beleidsmaatregel tegen uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van economische activiteiten. Voor de planperiode 2007-2012 werd in de tweede herziening van het RSV (BVR 17 december 2010) de ruimtevraag voor bedrijventerreinen voor West-Vlaanderen berekend op 1562ha, inclusief de benodigde ijzeren voorraad. De taakstelling werd ongeveer volledig bestemd in lopende planinitiatieven. Daarvan moet minimaal 76 % gevonden worden in de economische knooppunten (voor lokale en regionale bedrijventerreinen) en maximaal 24 % in de overige gemeenten (voor lokale bedrijventerreinen). Bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven kunnen in beide categorieën een plaats vinden.

De tweede herziening van het RSV (BVR 17 december 2010) bepaalde voor West-Vlaanderen de ruimtebehoefte aan nieuwe bedrijventerreinen voor de periode 2007 - 2012. Er bestaat een toebedelingsmechanisme om deze ruimtebehoeften te verdelen over economische knooppunten en de gemeenten buiten de economische knooppunten.

Voor de economische knooppunten en de overige gemeenten wordt de toebedeelde ruimte nieuwe bedrijventerreinen afgemeten aan het reeds ontwikkelde aanbod. Zo ontstaat voor de bedrijvigheid een ruimtebalans die gehanteerd kan worden als een indicatief kwantitatief toetsingskader. Dit in afwachting van de afbakening van de stedelijk gebieden en de uitwerking van de ruimtelijk-economische visies op de specifieke economische knooppunten en de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

#### **1.4.2.2. Vestigingscriteria bedrijventerreinen**

Gezien er reeds algemene vestigingsprincipes voor lokale en regionale bedrijventerreinen werden ingeschreven in het RSV, zullen deze bij de herziening van het PRS niet worden overgenomen. Ze kunnen daarentegen wel worden verfijnd. Zo zal er bij de korte termijnherziening worden ingeschreven dat, indien de betreffende gemeente kan aantonen dat er binnen het stedelijk gebied voor een lokaal bedrijventerrein geen ruimte meer is of de aanwezige ruimte niet haalbaar meer is voor het project, er kan gekeken worden naar een locatie buiten de afbakeningslijn. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat het 'aansluitend' bij het bestaande stedelijk gebied wordt ingeplant. Daarnaast dient de locatie getoetst te worden aan zoals mobiliteit, ruimtelijke impact en milieu-impact.

Met het oog op de bundeling en concentratie van activiteiten wordt een op het gepaste schaalniveau afgestemd aanbodbeleid gevoerd van regionale bedrijventerreinen. Dit aanbodbeleid richt zich niet alleen tot endogene ontwikkelingen en clustervorming maar ook tot nieuwe bedrijfsactiviteiten. Bepaalde specifieke regionale bedrijventerreinen kunnen worden voorzien volgens de uitrustingsgraad, het schaalniveau en de ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied.

Voor lokale bedrijventerreinen wordt een aanbodbeleid gevoerd binnen de afbakening van de stedelijke gebieden, op schaalniveau van het betreffende stedelijk gebied (zie ook 'gewenste nederzettingsstructuur'). In stedelijke gebieden worden lokale bedrijventerreinen prioritair de afbakeningslijn van het desbetreffende stedelijk gebied voorzien. Indien er binnen de afbakening geen ruimte meer voor handen is (vb. ook niet wenselijk in anders bestemde gebieden in reconversieprojecten) of de voorziene zone voor een lokaal bedrijventerrein in het stedelijk gebied ruimtelijk niet haalbaar blijkt, kan bij uitzondering een locatie buiten de afbakeningslijn worden overwogen. Deze locatie moet ruimtelijk aansluiten bij het stedelijk gebied en getoetst worden aan evaluatiecriteria zoals mobiliteit, ruimtelijke impact en milieu-impact.

Binnen de herziening van het PRS wordt nog dieper ingegaan op de inrichtingscriteria van bedrijventerreinen, het onderscheid tussen lokale en regionale bedrijventerreinen en de definitie van groothandel.

#### **1.4.3. Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur**

Sinds de goedkeuring van het PRS-WV zijn er door de Vlaamse regering verschillende VENgebieden afgebakend (ca. 89 000 ha anno 2009). Bovendien werd er door het Vlaams Gewest voor het buitengebied een gebiedsgerichte en geïntegreerde visie uitgewerkt voor natuur, landbouw en bos. Op basis van het onderzoek dat sinds de goedkeuring van het PRS-WV is gebeurd in het kader van bovenstaande planningsprocessen, is een evaluatie van de bestaande selecties van natuurverbindingsgebieden wenselijk. Het vorige PRS-WV vertrok voor de van natuurverbindingsgebieden van hypothetische natuuraandachtszones. Er was immers nog onvoldoende informatie beschikbaar over de grote natuureenheden zoals deze zouden worden vastgelegd door de Vlaamse overheid. Ondertussen is de visie op de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur in West-Vlaanderen afgerond. Op korte termijn zal werk gemaakt worden van een evaluatie van de selecties van natuurverbindingsgebieden.

Eén van de bijkomende doelstellingen van deze evaluatie is om een betere afstemming te verkrijgen tussen het ruimtelijk beleid (opdracht RSV) en de gebiedsgerichte acties inzake natuurontwikkeling die de provincie uitvoert voor deze natuurverbindingsgebieden. Het gaat hierbij in eerste instantie om een ruimtelijk kader te vormen voor een stimulerend beleid voor natuurverbindingsgebieden.

Eén van de uitgangspunten bij de herziening van het PRS-WV, bestaat erin om meer geïntegreerd en meer gebiedsgericht te werken via het opladen van de deelruimtes. Het is wenselijk zoeken naar een synergie tussen de natuurlijke structuur en andere gewenste ruimtelijke structuren die een belangrijke rol spelen in het buitengebied zoals de gewenste landschappelijke, agrarische en toeristisch-recreatieve structuur.

Een aantal elementen in de gewenste ruimtelijke structuur van het PRS-WV komen onvoldoende aan bod. Het is wenselijk hier meer aandacht aan te besteden. Het gaat over de provinciale groene domeinen, relevante aspecten uit het integraal waterbeleid en het stedelijk groen.

De provinciale taakstellingen zijn een uitwerking van de opgaven van het RSV. Het Vlaamse Gewest duidt de grote eenheden natuur (GEN), de grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en de natuurverwevingsgebieden aan. De provincie heeft de taak deze gebieden te verbinden met natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Deze dragen ook bij tot het bufferen van natuurkerngebieden. (RSV). Hierdoor ontstaat een netwerk met Vlaamse elementen waarin natuur een hoofd- of nevenfunctie vervult en provinciale elementen waar de natuur een ondergeschikte functie heeft. De beleidsdoelstellingen hiertoe zijn de volgende:

- Het netwerk van natuurverbindingsgebieden behouden en versterken;
- Een gebiedsgericht beleid voeren;
- Aandacht voor de natuurlijke structuur in stedelijke gebieden;
- Ruimtelijke ondersteuning van integraal waterbeheer;
- De natuurwaarden van de provinciale groene domeinen behouden en versterken.

Er worden verschillende beleidscategorieën van natuurverbindingsgebieden onderscheiden:

- Stimulansgebieden kleine landschapselementen;
- Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang;
- Rivier- en beekvalleien;
- Kleine boscomplexen.

Worden geselecteerd op het grondgebied Ieper:

- 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 Waterlooop)(tussen de bossen van Wijtschate, de Gasthuisbossen en de Verdrongen Weide)(r60)

#### **1.4.4. Gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel**

Het RSV maakt het onderscheid tussen structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau. Voor de ontwikkelingsperspectieven van kleinhandel in de kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau (Veurne, Blankenberge, Torhout, Diksmuide, Poperinge, Menen) bepaalt het oude PRS-WV dat er geen nieuwe kleinhandelszones kunnen voorzien worden ten behoeve van nieuwe kleinhandelszaken die niet in het stedelijk weefsel passen. Dit omdat er hier een doorgedreven kernversterkend beleid moet worden gevoerd met prioriteit voor inbreiding en de valorisatie van de bestaande stedelijke potenties. Er kunnen enkel kleinhandelszones worden opgericht met het oog op herlocalisatie van bestaande kleinhandelszaken uit dat stedelijk gebied of het omgevende buitengebied, of ten gevolge van herstructurering van bestaande kleinhandelsgroepen. De vraag stelt zich echter of deze beperking de rol van deze steden niet ondermijnt. Zo kunnen voor kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau geen nieuwe kleinhandelszones worden bestemd, terwijl kleinere zones worden toegestaan in omliggende structuurondersteunende hoofddorpen, voor de opvang van lokale behoeften. Dit onderscheid is weinig zinvol als de stedelijke gebieden de plaatsen zijn waar juist een aanbodbeleid dient gevoerd te worden. Dit knelpunt kan worden opgelost door het onderscheid tussen kleinstedelijke gebieden voor wat betreft kleinhandelszones weg te werken. De kleinhandelszones dienen evenwel steeds in relatie te staan met het bestaande voorzieningenapparaat. De kleinhandelszone mag de bestaande voorzieningen in de stad immers niet ondermijnen.



Nieuwe kleinhandelszaken kunnen zich enkel vestigen in de stedelijke gebieden, in de kernen van het buitengebied en in de overige woonconcentraties volgens het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van de desbetreffende nederzetting. Hierbij dient extra aandacht te gaan naar de verkeers- en mobiliteitsimpact. Dit komt de kernversterking en de aantrekkingskracht van deze plaatsen ten goede. Bovendien wordt daarmee een halt toegeroepen aan de lintvorming of inplanting van nieuwe alleenstaande kleinhandelszaken aan invalswegen of verbindingswegen gesitueerd in de open ruimte. Verweving met andere functies moet de regel zijn. De aandacht gaat dan vooral naar de ruimtelijke impact en de impact van en op het verkeer van de desbetreffende kleinhandelszaken. Deze impact moet in verhouding staan tot het omringende bebouwde weefsel en de (verkeers)leefbaarheid en veiligheid.

Enkel waar verweving onmogelijk is, moet er aan scheiding van functies gedacht worden. Nieuwe kleinhandelszaken die niet in het stedelijk weefsel passen, moeten gelokaliseerd worden op goed bereikbare kleinhandelszones. Het gaat hier enkel om kleinhandelszaken die grootschalig (wegens volumineuze kleinhandel) of sterk verkeersgenererend zijn en die aldus de leefbaarheid van de woonomgeving kunnen ondermijnen. Dergelijke kleinhandelszones kunnen enkel opgericht worden in de regionaalstedelijke en de kleinstedelijke gebieden, volgens het schaalniveau en de ruimtelijke draagkracht van het betreffende stedelijk gebied. Dit houdt onder meer in dat de kleinhandelszone dient bekeken te worden in relatie met het bestaande voorzieningsapparaat.

Op bestaande bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangemerkt, kunnen geen nieuwe kleinhandelszaken worden opgericht. Nieuwe shoppingcentra zijn slechts mogelijk indien ze verweven zijn in de binnenstedelijke woonomgeving. Met een shoppingcentrum wordt een grootschalig, planmatig ontwikkeld complex van kleinhandelszaken bedoeld waar een zeer ruim productenassortiment aangeboden wordt en waar minstens één grootschalige trekker (bv. een hypermarkt) voorkomt. Buiten de binnensteden wordt de bouw van dergelijke shoppingcentra niet toegelaten. West-Vlaanderen beschikt immers over een regelmatig verspreid patroon van stedelijke gebieden met vrij goed bereikbare stadscentra. Bovendien zijn shoppingcentra gedeeltelijk concurrerend met de binnenstad en werken ze de kernversterking tegen.

#### **1.4.5. Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie**

##### **1.4.5.1. *Het beleid voor de openluchtrecreatieve domeinen***

Alle provinciale domeinen werden in het PRS-WV geselecteerd als 'openluchtrecreatief groen domein'. Het huidig beleid in het PRS-WV (p.179) bepaalt dat er in de provinciale groene domeinen in principe enkel zachte recreatie is toegelaten. In uitvoeringsplannen kunnen bijkomende vormen van recreatief medegebruik worden aangegeven voor zover aangetoond is dat de natuurwaarden geen hinder zullen ondervinden van de gewenste vormen van recreatief medegebruik. (...) De aanleg van nieuwe infrastructuur rond deze domeinen is mogelijk, op voorwaarde dat die infrastructuur zorgt voor de begeleiding en de spreiding van de bezoekers (o.a. bezoekerscentrum, parkeerfaciliteiten op geselecteerde locaties). De vraag stelt zich hier of er bij bovenstaande principes niet teveel werd gefocust op natuur en te weinig op recreatie.

Met de aanwezigheid van waardevolle natuurelementen is het aangewezen de principes in het PRS te behouden en een voldoende restrictief beleid te voeren naar (harde) recreatie. Zo wordt het principe dat enkel recreatief medegebruik kan, aangehouden. Dit kan evenwel aangevuld

worden met horeca, beperkte logies, jeugdkampen, enz. Dit dient per domein bekeken te worden, in relatie met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden.

#### **1.4.5.2. Verder uitwerken van het beleid inzake bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur met bovenlokale uitstraling**

Het huidige PRS-WV doet enkel uitspraken over toeristisch-recreatieve infrastructuur die “bovenlokaal structurerend” is. Niet alle bovenlokaal functionerende infrastructuren in het buitengebied worden evenwel als dusdanig geselecteerd. Hierbij denken we aan voorbeelden zoals ‘De Kijkuit’ in Beernem, het ‘Woestenhof’ in Westouter, het ‘Klein Strand in Jabbeke’, enz.

De Vlaamse overheid wijst de planningsbevoegdheid door naar de provincie. Er ontbreken evenwel randvoorwaarden en afwegingscriteria voor bestaande bovenlokale infrastructuur in het buitengebied die een (boven)regionaal publiek aantrekt. In het huidige PRS-WV werden deze niet geselecteerd om geen verdere dynamiek in het buitengebied toe te laten. Het is noodzakelijk dit verder uit te werken in het PRS-WV. In deze herziening gaat het enkel om bestaande elementen. Het gaat om een zeer diverse categorie waardoor een verdere onderverdeling in subcategorieën noodzakelijk is. Elke subcategorie krijgt een aangepast beleid.

Worden geselecteerd op grondgebied Ieper:

- **Specifieke dagtoeristische knooppunten:** Bedford House Cemetery, Hill 62 met Sanctuary Wood Museum, Hooge Crater Cemetery en Museum, Tyne Cot/Polygon Wood Cemetery/Buttes New British Cemetery (gedeeltelijk op grondgebied Zonnebeke), Franse begraafplaats Sint-Charles de Potyze en New Irish Farm Cemetery.
- **Specifieke sportrecreatieve knooppunten:** Dikkebusvijver, Zillebekevijver.

#### **1.4.5.3. Toeristisch-recreatieve regio's**

In het oude PRS-WV worden verschillende toeristisch-recreatieve netwerken afgebakend (PRS-WV, p.177). Aan de landelijke toeristische-recreatieve netwerken was er ook een beleidskader verbonden, die meer mogelijkheden aan plattelandslgies moest toelaten. Het van de Vlaamse regering inzake zonevreemde functiewijzigingen (BVR 28/11/2003 en wijzigingen) laat ondertussen meer mogelijkheden toe dan het vooropgestelde beleidskader. Dit beleidskader is dus overbodig. Dit uitvoeringsbesluit is overal toepasbaar waardoor het afbakenen van delen van de provincie als landelijk toeristisch netwerk weinig zinvol is. Het voorstel is om de netwerken te schrappen en meer accenten per toeristische regio te leggen. De toeristische regio's komen overeen met de gehanteerde regio's door Westtoer.

Binnen de regio Westhoek staat het valoriseren van landschappelijke kenmerken en erfgoed voorop. Deze regio is bekend omwille van zijn talrijke getuigenissen van zijn WOI-verleden en van het aantrekkelijk platteland met de typische Westhoekstadjes. Deze typische kenmerken moeten toeristisch gevaloriseerd worden. Het vlakke polderlandschap in het noorden is open en dooraderd met talloze vaarten en kanalen. Verspreid in de open ruimte liggen kleine kernen en aantrekkelijke hoevegebouwen met een sterke streekgebonden uitstraling. De Heuvelstreek in het zuiden biedt een heuvelachtig landschap met de typische hoppe- en tabaksteelt. Het genieten van deze landschappen is een belangrijk onderdeel van de aantrekkingskracht van deze toeristische regio. Daarnaast geeft het netwerk van sites en relicten uit WOI over gans de Westhoek een heel speciale inhoud aan de beleving van deze regio. Deze sites vragen soms

bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden om het steeds stijgend aantal bezoekers op te vangen. De typische Westhoekstadjes Ieper, Diksmuide, Veurne en Poperinge vormen een belangrijke onderbouw voor meer dynamische toeristische ontwikkelingen. Het kleinschalig plattelandslo-gies is hier een belangrijke drager van het toerisme waarbij aandacht moet gaan naar het niet overschrijden van de draagkracht in kwetsbare gebieden.

#### **1.4.6. Bestaande recazaken in het buitengebied**

Er zijn veel vragen omtrent de uitbreiding van bestaande (al dan niet vergunde) recazaken in de open ruimte, al dan niet gekoppeld aan toeristisch-recreatieve routes. Deze ruimtevragen worden niet ingewilligd gelet op het kernversterkend beleid. Het begrip 'functionele verbouwing' wordt soms gehanteerd om mogelijkheden te geven. Ondertussen werd ook het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen (BVR 28/11/2003 en herzieningen) goedgekeurd, waarin reca als mogelijke functie wordt gezien in een gebouw dat opgenomen werd in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In ditzelfde uitvoeringsbesluit worden tijdelijke toeristische verblijfsgelegenheden (maximum 8) onder bepaalde voorwaarden toegelaten.

Bestaande recazaken gekoppeld aan het bovenlokaal toeristisch-recreatief netwerk hebben geen ontwikkelingsmogelijkheden en kunnen maar beperkt worden ingezet in het toeristisch-recreatief functioneren. Daarnaast hebben ook de historisch gegroeide cafés in de open ruimte, los van het toeristisch-recreatief netwerk, helemaal geen ontwikkelingsmogelijkheden. Dit met uitzondering van de gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De wijziging van het PRS vertrekt vanuit het standpunt dat het uitvoeringsbesluit inzake zonevreemde functiewijzigingen voldoende mogelijkheden biedt voor toeristische verblijfsgelegenheden. De wijziging wordt dan ook beperkt tot uitspraken over restaurant/café. Bestaande, vergund geachte, recazaken in de open ruimte krijgen meer ontwikkelingsmogelijkheden. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen recazaken die gekoppeld zijn aan het toeristisch-recreatief netwerk en recazaken waar dit niet het geval is. Omdat ze een rol vervullen in het bovenlokaal toeristisch-recreatief functioneren, krijgen recazaken meer mogelijkheden indien ze gekoppeld zijn aan de toeristisch-recreatieve structuur.

#### **1.4.7. Gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer**

Op 31 augustus 2006 keurde de deputatie de methodiek voor buurtwegen en trage wegen goed, met als streefdoel een gebiedsgerichte opwaardering van het netwerk van trage wegen voor een multifunctioneel gebruik van traag verkeer. Ook in de sectorale beleidsnota mobiliteit 2007-2012 van de provincie werd dit als strategische doelstelling ingeschreven. Via de advisering van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en uitvoeringsplannen werken de principes van het beleidskader door op gemeentelijk niveau. De relevante ruimtelijke principes van het beleidskader buurtwegen en trage wegen zullen via de algemene beleidsprincipes van de gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer worden geïntegreerd in het PRS-WV.

Wat betreft de categorisering van de wegen zijn er geen wijzigingen op het grondgebied van Ieper.

#### **1.4.8. Gewenste ruimtelijke structuur van het landschap**

Een doorvertaling van de typische kenmerken van een definitief aangeduide ankerplaats binnen een RUP inzake inplanting en landschappelijke integratie van constructies is aangewezen. Ook de waardering van onroerend erfgoed en de relatie met de omgeving moet op een afdoende

manier uitgewerkt worden. Bij dit alles is het streven naar een ruimtelijke visie die uitgaat van een dynamische samenhang tussen oud en nieuw opportuun. Bovendien wordt dit onderwerp zoveel mogelijk integraal benaderd: in samenhang met de beleidsdoelstellingen inzake toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, ruimtelijke impact op de landschapselementen, enz.

Het is de taak van de gemeenten om binnen de inventaris van het Onroerend Erfgoed uit te maken op welke elementen de gemeenten actief willen inzetten en deze selectie afdoende te motiveren zodat dit alles een meerwaarde kan bieden voor het ruimtelijk beleid.

#### 1.4.9. Specifieke beleidskaders

Binnen de herziening van het PRS W-VL worden een viertal specifieke beleidskaders uitgewerkt:

- **Beleidskader voor autohandel:** Om de mogelijke overschrijding van de draagkracht langs wegen (door de ongecontroleerde inplanting van autohandelszaken) tegen te gaan worden in PRS-WV beleidsprincipes ingeschreven voor deze autohandelszaken. De bedoeling is tweeledig:
  - Enerzijds een kapstok bieden voor de mogelijke inplanting van autohandelszaken op basis van een ruimtelijke afweging. Dit op basis van algemene ruimtelijke principes die verder kunnen verfijnd worden naar de specifieke situatie.
  - Anderzijds inrichtingsprincipes naar voor schuiven waaraan autohandelszaken dienen te voldoen om zo weinig mogelijk hinder te veroorzaken. De vertaling van deze inrichtingsprincipes kan gebeuren via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan of via een stedenbouwkundige verordening.

De opmaak van een streefbeeld kan aan de orde zijn om de inrichting van de weg te optimaliseren in relatie met de functies die er langs liggen.

- **Beleidskader voor weekendverblijven:** Op 24 april 2008 keude de deputatie het beleidskader weekendverblijven goed. De aanleiding hiervoor was de resolutie van het Vlaams Parlement (27 juni 2002) inzake de aanpak van de problematiek van de weekendverblijven. Deze resolutie stelt een stappenplan voor, waarbij de eerste stappen worden gevormd door de inventarisatie van de weekendverblijven door gemeenten en er een eerste afweging plaatsvindt op Vlaams niveau. Bij deze eerste afweging werd voornamelijk rekening gehouden met de ligging van clusters van weekendverblijven t.o.v. de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Een aantal van de clusters werd, onder bepaalde randvoorwaarden, aanvaard door de provincie voor verdere afweging. Een volgende stap bestond uit de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de afweging op provinciaal niveau werd een provinciaal beleidskader opgemaakt. De krachtlijnen van dit kader worden geïntegreerd in de herziening van het PRS W-VL als specifiek beleidskader.
- **Beleidskader voor omleidingswegen op secundair niveau voor kernen in het buitengebied:** De deputatie keurde op 15 januari 2004 het 'provinciaal beleidskader voor bijkomende omleidingswegen op secundair niveau voor kernen in het buitengebied' goed. Dit kader heeft tot doel om bestaande knelpunten i.v.m. leefbaarheid van een doortocht door de bebouwde kom te onderzoeken. Het is een specifieke afwe-

ging voor West-Vlaanderen en betekent een verfijning op provinciaal niveau van de behoefteanalyse vanuit wegbeheer voor omleidingswegen van de Vlaamse Administratie Wegen en Verkeer (AWV). Hierdoor kunnen specifieke inzichten vanuit het provinciaal niveau ingebouwd worden en wordt de ruimtelijke afweging sterker uitgewerkt. Dit provinciaal beleidskader wordt geïntegreerd in de herziening van het PRS W-VL als specifiek beleidskader.

- Beleidskader voor windturbines: 20 november 2009 stelde de deputatie de ontwerp-beleidsvisie 'Ruimte voor windturbineprojecten in West-Vlaanderen' vast. Deze beleidsvisie is een compromis tussen de vergunningsverlenende overheden (gewest en provincie), betrokken bij de dossiers voor grootschalige windturbines. Er is evenwel door de deputatie nog geen definitieve beleidsvisie goedgekeurd. Het is wenselijk een afstemming na te streven tussen het Vlaams Gewest (beoordeling stedenbouwkundige vergunning) en de deputatie (beoordeling milieuvergunning). Onderstaand beleidskader werd opgemaakt onder voorbehoud van een afwegingskader op Vlaams niveau. Het herwerkte beleidskader voor windturbines zal als specifiek beleidskader worden geïntegreerd in het PRS W-VL, ter vervanging van het oude beleidskader, dit in afwachting van een kader op Vlaams niveau.

## **1.5. LEEFBAARHEIDSONDERZOEK IN DE PLATTELANDSKERNEN VAN DE WESTHOEK**

Vanuit een bezorgdheid voor de leefbaarheid van de kleine Westhoekdorpen die bij verschillende beleidsniveau's en instanties leeft en om een goed en actueel beeld te krijgen van hoe de plattelandsdorpen in de Westhoek momenteel evolueren werd onlangs een uitgebreid onderzoek in de Westhoek uitgevoerd.

In opdracht en onder coördinatie van de provincie West-Vlaanderen werd in het kader van het Europees 5B-programma door drie universiteiten en Samenlevingsopbouw Westhoek een uitgebreid onderzoek uitgevoerd bestaande uit vier deelonderzoeken: bewonersonderzoek, voorzieningenonderzoek, dorpenonderzoek en een eindrapport als integratie van de drie deelonderzoeken.

In dit leefbaarheidsonderzoek werden enkel plattelandskernen onderzocht met voor Ieper de woonkernen Hollebeke, Voormezele, Zuidschote, Brielen, Boezinge, Zillebeke en Dikkebus. De andere woonkernen, Ieper-Sint-Jan, Vlamertinge en Elverdinge werden niet bij de enquête betrokken, deze woonkernen werden omwille van het hoge inwonersaantal niet als plattelandskernen gecatalogeerd.

Uit het leefbaarheidsonderzoek blijkt dat er sprake is van een toenemende verscheidenheid in de ontwikkeling van de plattelandskernen, die niet meer kan verklaard worden door de klassieke benadering (a.h.v. leegstand, voorzieningen, aantal inwoners en gezinnen) maar door nieuwe evoluties en tendenzen (met nieuwe begrippen woonvoorkeuren, regionale woningmarkt en sociale verandering) die de toenemende verscheidenheid tussen dorpen moet helpen verklaren:

### 1.5.1. WOONPLAATSKEUZE

Steeds meer laten gezinnen bij hun zoektocht naar een geschikte woonplaats zich niet meer in de eerste plaats leiden door de aanwezigheid van voorzieningen (winkel, postkantoor,...), ook steeds minder op de afstand tot het werk, maar steeds meer op de aanwezige **woonkwaliteit**<sup>20</sup> (woning en woonomgeving). Zowel de woon-werkrelatie als de woon-consumptierelatie worden steeds verder ontkoppeld.

Het is kortom een zoektocht geworden naar een woonplek waar het 'rustig en aangenaam wonen is'.

Het opkrikken van de woningkwaliteit<sup>21</sup> én de woonomgevingskwaliteit (openheid van de omgeving, straatbeeld, veiligheid, rust, stilte,...) vormt de sleutel tot oplossing van de leefbaarheidsproblemen

### 1.5.2. REGIONALE WONINGMARKT

De gewijzigde houding ten aanzien van de woonwensen waarbij kwaliteit en imago voorop staan, impliceert dat potentiële inwoners steeds vaker zoeken binnen een streek i.p.v. zoeken binnen de eigen gemeentegrenzen. Er is zich met andere woorden een regionale woningmarkt aan het ontwikkelen.

De ontwikkeling van een regionale woningmarkt wordt tot stand gebracht door een proces van kleinschalige stadsgewestvorming rond kleine steden (met in de eerste plaats Ieper) die op zijn beurt het resultaat is van een schaalvergroting in het maatschappelijk verkeer.

Een regionale woningmarkt ontwikkelt zich doordat migraties worden ondernomen omwille van motieven die te maken hebben met de woonomstandigheden i.p.v. de werkplaats.

Volgens deze studie bevindt de Westhoek zich in een beginstadium van een proces van regiovorming (en dus de vorming van een regionale woningmarkt) waarbij de **aantrekkelijkheid** (dus kwaliteit !) op vlak van wonen en woonomgeving in de woonplaatskeuze belangrijker zijn dan de plaatselijke werkgelegenheid en aanbod aan voorzieningen.

Het voorzieningenaanbod -zowel commerciële als publieke- en de werkgelegenheid worden immers op een hoger echelon gestructureerd:

Deze constatacie illustreert meteen het belang van Ieper voor zijn ruimere regio<sup>22</sup>. Een belang dat bij dit proces van regiovorming naar de toekomst toe nog zal toenemen

---

<sup>20</sup> een gevolg van deze evolutie waarbij woonkwaliteit de doorslaggevende factor is bij de zoektocht naar een geschikte woonplek maakt dat het voor de overheid veel moeilijker wordt om bijvoorbeeld te berekenen wat de behoeftes zijn aan woningen in de toekomst, waardoor de beleids optie om te 'bouwen voor het dorp' (uitgaande van een gesloten bevolkingsprognose) beter vervangen wordt door 'bouwen voor de streek'.

<sup>21</sup> voornamelijk hier knelt op de dag van vandaag het schoentje: uit het onderzoek blijkt immers dat het percentage woningen zonder klein comfort (stromend water, wc met waterspoeling, badkamer/stortbad) meer dan 10% hoger ligt in de Westhoek (24,27% !) dan in de rest van Vlaanderen.

<sup>22</sup>

### 1.5.3. SOCIALE VERANDERING

Uit het leefbaarheidsonderzoek blijkt tevens dat bepaalde types van gezinnen zich meer aangesproken voelen tot bepaalde types van dorpen. We spreken hier van een sociale verandering. Het dorp is bijgevolg niet meer noodzakelijk 'evenwichtig' samengesteld.

### 1.5.4. WOONMILIEUTYPES

De gewijzigde woonvoorkeuren, het ontstaan van een regionale woningmarkt en de sociale veranderingen verklaren de toenemende verscheidenheid in de ontwikkeling van de dorpen in de Westhoek.

De klassieke elementen als de omvang van het dorp en het aantal aanwezige voorzieningen geven voor deze ontwikkeling geen antwoord.

In de Westhoek doet zich een schaalvergroting voor in het maatschappelijk verkeer met daaraan verbonden regiovorming en differentiatie in woonmilieu's, die het hiërarchisch systeem weliswaar niet negeert, maar toch in niet onaanzienlijke mate doorkruist.

Het feit dat zich in de Westhoek een schaalvergroting voordoet met daaraan verbonden **regiovorming** en **differentiatie in woonmilieus** doorkruist de opvatting van het klassieke hiërarchische systeem op grond van aanbod van voorzieningen en werkgelegenheid.

Binnen het geheel van een regionale woningmarkt worden plattelandskernen als het ware woonwijken te vergelijken met de wijken van stedelijke agglomeraties.

Gezien het feit dat de aantrekkelijkheid op vlak van wonen en woonomgeving bij de woonplek-keuze primeert wordt een indeling van plattelandskernen voorgesteld in 4 categoriën volgens differentiatie in woonmilieus (i.p.v. de hiërarchische benadering). Deze indeling in dynamische en stagnerende kernen (4 types) blijkt immers relevanter dan de klassieke hiërarchische indeling op basis van voorzieningen en werkgelegenheid.

In het leefbaarheidsonderzoek werden op basis van een aantal kenmerken (verschillen in leeftijdsstructuur van de bevolking, grootte van de gezinnen, inkomen, leegstand, ouderdom en kwaliteit van de woningen) 4 verschillende types van plattelandskernen onderscheiden.

Kernen met dynamiek kenmerken zich door woningen met een betere kwaliteit, een aantrekkelijke woonomgeving en een relatief bemiddelde en jonge bevolking. Kernen met stagnatie worden gekenmerkt door een afkalvende woonfunctie in samenhang met een gebrek aan kwaliteit en aan relatief vergrijsde en minder bemiddelde bevolking.

- \* plattelandskernen met **dynamiek door mogelijkheden** vanwege hun ligging ten opzichte van stedelijk gebieden (nabij of verkeerstechnisch goed gelegen) en ruimtelijke mogelijkheden tot uitbreiding.
- \* plattelandskernen met **dynamiek door aantrekkelijkheid van de woonomgeving**. Deze kernen zijn door hun aantrekkelijkheid voor (bepaalde) groepen op de ruime regionale woningmarkt een favoriete woonplaats. Het gaat primair om de aantrekkelijkheid (natuur, landschap, cultuurhistorische aantrekkelijkheid, recreatiemogelijkheden).

- \* plattelandskernen met **stagnatie door verlies van centraliteit** (verzorgende functie voor aantal omliggende dorpen) **en/of nodaliteit** (ligging aan infrastructuur of een goede ligging in regionale of nationale netwerken).
- \* **stagnerende kleine plattelandskernen** Dit zijn kernen die ook in het verleden geen centraliteit of nodaliteit hadden en op basis daarvan altijd klein en agrarisch zijn geweest. In samenhang daarmee heeft een groot aantal onder hen een relatief perifere ligging. Het beperkte aantal lokale voorzieningen dat er vroeger was, is in meerderheid reeds lang verdwenen. Alleen de kerk resteert. In het algemeen ontbreekt het deze kleine kernen aan een duidelijk sterk punt, of is er een dominante negatieve factor met betrekking tot de woonomgeving (een verkeerstechnische situatie). De oververtegenwoordiging van een vergrijsde, weinig bemiddelde wordt hier veronderstelt.

In Ieper werden 7 woonkernen onderscheiden behorende tot 2 woonmilieutypes:

- \* **Dynamische plattelandskernen door mogelijkheden: Boezinge, Zillebeke en Dikkebus**  
Deze dorpen worden gekenmerkt door een vrij recente woningbouw en een groeiend aantal gezinnen waarbij vooral jonge gezinnen zich aangetrokken voelen door de veilige woonomgeving en door de goede ligging in de buurt van de stedelijke centra.
- \* **Stagnerende kleine plattelandskernen: Hollebeke, Voormezele, Zuidschote en Brielen**  
Het zijn kleine en agrarische plattelandsdorpen die nooit een belangrijke economische betekenis hebben gehad en niet echt een sterk punt hebben. Bovendien hebben ze vaak een handicap die hun aantrekkelijkheid belemmert zoals bijvoorbeeld verkeersoverlast (Brielen) of er niet echt verzorgd uitzien (Hollebeke, Voormezele en Zuidschote)

De klemtoon inzake leefbaarheidsproblemen legt zich vooral op de laatste 2 types (stagnerende kernen). Dit impliceert voor Ieper dat voornamelijk Hollebeke, Voormezele, Zuidschote en Brielen bijzondere aandacht behoeven.

### **Probleem van koppeling met een te voeren ruimtelijk beleid**

Het verbinden van de klassieke tweedeling van de woonkernen in het buitengebied in hoofddorpen (met groeimogelijkheden) en andere kernen (confer Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, ) met de hier voorgestelde indeling in vier dorpstypes is niet meteen evident:

- \* enerzijds zou men de twee categoriën kunnen vereenzelvigen met de indeling in dynamische en stagnerende dorpstypes;
- \* anderzijds zou men de eerste categorie (woonkernen met groeimogelijkheden) kunnen beperken tot de kernen met dynamiek door mogelijkheden en de andere drie types tot de tweede categorie omdat groei een bedreiging zou kunnen vormen voor de aantrekkelijkheid.

Andere belangrijke bevindingen uit het leefbaarheidsonderzoek kunnen summier als volgt worden samengevat:



- \* de activiteitschaal waarbinnen de dagelijkse activiteiten van plattelandsbewoners zich afspelen wordt steeds groter <sup>23</sup>(bepaald door kwaliteit en imago) waardoor de vroeger zo vanzelfsprekende relatie tussen het aantal inwoners van een dorp en een voldoende draagvlak voor de aanwezige winkels afbrokkelt;
- \* ook de traditionele sociale spankracht van dorpen brokkelt af omdat dit fenomeen zowel opgaat voor de dagelijkse bezigheden als voor de sociale relaties;
- \* een ander gevolg van de maatschappelijke schaalvergroting is dat een kleinere groep van mensen, de vervoersafhankelijken, steeds meer geïsoleerd geraken (dalend aantal lokale voorzieningen door te beperkt draagvlak);
- \* een moderne dorpsbinding als nieuwe vorm van samenhang in het dorp vanuit een bezorgdheid i.v.m. het aangenaam wonen in het dorp (stijgend aantal dorpsraden). De basisschool krijgt daarbij een sterke sociale betekenis, met name als ontmoetingsruimte waar nieuwe inwoners elkaar ontmoeten;
- \* een aantal ontwikkelingen wijzen bovendien op het toenemend belang van de recreatiefactoren. Regio's met sterke recreatieve en culturele troeven zullen in de toekomst aan belang winnen.

## **1.6. PLANNINGSPROCESSEN VOOR LANDBOUW, NATUUR EN BOS – AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR**

### **1.6.1. Inleidend**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Samen met de natuur- en landbouworganisaties maakte de Vlaamse regering in 1997 de afspraak om te evolueren naar 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied en 53.000 ha bosgebied. Dat is een toename met 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied en een afname van 56.000 ha landbouwgebied.

In 2001 besliste de regering de afbakening van deze landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha bestaand natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend.

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. Voor elke regio heeft de Vlaamse Regering dat visievormingsproces dan ook afgerond met een beslissing over een actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen. Op die manier is midden 2009 ca. 538.000 ha agrarisch gebied vastgelegd.

---

<sup>23</sup> Verbetering in transport en communicatie schiepen de voorwaarden voor de toenemende actieradius van het menselijk handelen en bewegen.

De Vlaamse overheid drukte in de omzendbrief RO/2010/01 nog haar bezorgdheid uit voor het integrale behoud van dit gebied voor de agrarische sector en stelt dat de mogelijkheden om dit gebied voor andere functies dan de agrarische te ontwikkelen zullen worden beperkt, er zal een zeer conservatieve houding worden aangenomen bij het beoordelen van projecten.

In 2005-2006 stelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Kust-Polders-Westhoek, waarbinnen Ieper is gesitueerd, die resulteerde in een Operationeel Uitvoeringsprogramma (beslissing Vlaamse Regering 31 maart 2006).

### **1.6.2. Gewenste ruimtelijke structuur**

De synthese van de bestaande ruimtelijke structuur van het buitengebied laat toe een aantal beleidsmatige deelruimten voor het buitengebiedregio te definiëren. Een deelruimte is een gebied waarbinnen een samenhangend ruimtelijk beleid voorgesteld wordt. De visie op de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte in de buitengebiedregio Kust-Polders-Westhoek wordt aangegeven door beleidsdoelstellingen en ruimtelijke concepten te formuleren voor zes deelruimten. Ieper situeert zich op de scheiding van de deelruimte 'Zandleemplateau van Poperinge-Ieper' en 'West-Vlaamse Heuvels'.

De ruimtelijke concepten die er aan de basis liggen zijn de volgende:

- Grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager van het open landbouwplateau;
- Grondgebonden landbouw in een complex van gave landschappen;
- Behoud van gave landschaps- en erfgoedelementen;
- Versterking van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw;
- Versterken historische bos- en parkstructuren;
- Versterken van bos- en natuurlijke structuur op heuveltoppen;
- Versterken van de bosrijke landschappen als natuurcomplexen;
- Beekvalleien versterken als groene linten in het landschap;
- Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen;
- Uitbouwen en versterken van Randstedelijke en andere groengebieden;
- Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden en compacte kernen;
- Vochtige hooilanden als waardevolle natuurkernen;
- Uitbouwen van Randstedelijke groengebieden;
- Open waters met ecologische en/of recreatieve waarde.

### **1.6.3. Operationeel uitvoeringsprogramma**

De voornaamste acties op Vlaams niveau uit het operationeel uitvoeringsprogramma worden hierna opgelijst.

Op korte termijn:

- Bevestigen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor de aaneengesloten landbouwgebieden van delen van de ruilverkavelingen Reninge, Woesten en Boezinge, akkerbouwgebied bij Elverdinge en gemengd akkerbouwgebied bij Reningelst.
- Evalueren of opmaak van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het agrarisch gebied een meerwaarde kan zijn in functie van de differentiatie van bebouwingsmogelijkheden.
- Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:
  - aanduiding (gerealiseerd) bosgebied en bosuitbreidingsgebied bij Galgebossen (richtcijfer bosgebied en bosuitbreidingsgebied: 60 ha);
  - aanduiden natuurverwevingsgebied in de kasteelparken van Elverdinge en Vlamertinge en de beekvalleien van de Grote Kemmelbeek en Ieperleekanaal;
  - aanduiden natuurverwevingsgebied in de complexen van ecologische en landschappelijke waarden rond de bossen;
  - aanduiden natuurverwevingsgebied in de omgeving van de Verdronken Weide, Zillebekevijver, vallei van de Bollaartbeek, de Reutelbeek, Hoge Netelaar en Groenenbrug;
  - aanduiden bosgebied en/of bosuitbreidingsgebied (richtcijfer 125 ha) op het domein Palingbeek als bevestiging van de bosuitbreiding door de provincie;
  - aanduiden natuurverwevingsgebied op het golfterrein Palingbeek.
- Mogelijkheid tot aanduiding van erfgoedlandschappen op basis van het erfgoedlandschappendecreet;
- Aanduiden van natuurverwevingsgebied in bosrijke gebieden met landbouwgebruik in functie van de instandhouding van landschapselementen en waardevolle graslanden in de omgeving van Westouter, Klijte, Loker-Dranouter, Zwartemolenhoek, Kemmel, Dikkebus-Voormezele, Voormezele-Kemmel, Mesen.

Op middellange termijn:

- Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het agrarisch gebied in functie van de differentiatie van de bebouwingsmogelijkheden.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'Ieperboog' (B.V.R. 20/2/2004, zie ook 3.3.1.1) is een vertaling van de visie hierboven beschreven.

## 1.7. LANDSCHAP

### 1.7.1. Landschapsatlas

Het beleid zoals vooropgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen benadrukt een globale en gedifferentieerde aanpak van de landschapszorg, waarbij een bijzondere aandacht gaat naar het behoud van de resterende relictlandschappen. Om een dergelijk landschapsbeleid te onderbouwen wordt een geactualiseerde gebiedsdekkende inventaris van de relictlandschappen als een belangrijk beleidsinstrument gezien. Via de aanwijzing van de relictten kan een beoordeling gemaakt worden van de gaafheid, mede in relatie tot de ideaaltypische karakteristieken van het betrokken traditioneel landschap. Deze inventaris werd uitgewerkt in de zogenaamde 'Landschapsatlas van Vlaanderen - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001.

De atlas vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relictten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties.

Deze inventaris omvat zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid werden gewaardeerd via aanduiding als relictzone met bijbehorende beschrijvingsfiche. De meest waardevolle ensembles werden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen en relictzones, kortom gave landschappen, worden specifieke beleidswenselijkheden geformuleerd. Zo bevindt zich de definitief aangeduide ankerplaats (M.B. 4/7/2013) APW013 'Ieperse Vestingen en omgeving, bossen ten zuiden en Heuvelrug Wijtschate-Mesen' op het grondgebied van Ieper. Daarnaast is ook de definitief aangeduide ankerplaats (M.B. 22/2/2013) APW011 'Ieper, West-Vlaamse Heuvels en omgeving' gedeeltelijk gesitueerd op grondgebied Ieper. Ten slotte is er ook de ankerplaats Ieper, Langemark-Poelkapelle, Houthulst en Lo-Reninge: de Ieperlee, het kanaal Ieper-Ijzer en de Martjesvaart (definitief vastgesteld bij M.B. van 17/12/2014).

## 1.8. DECREET GROND- EN PANDENBELEID

### 1.8.1. Inleidend

Het decreet Grond- & Pandenbeleid van 27 maart 2009 trad in werking op 1 september 2009 en heeft gevolgen voor nieuwe woonontwikkelingen. Het decreet moet betaalbaar wonen beter mogelijk maken. Er wordt gevraagd dat lokale besturen aantoonbare initiatieven nemen om het aanbod aan sociale huur-, koopwoningen en sociale kavels te verhogen, onder meer door de eigen gronden daarvoor te gebruiken en het – in bepaalde gevallen- verplicht opleggen van sociale lasten.

Het decreet kan worden opgedeeld in twee grote blokken. Enerzijds zijn er maatregelen die het aanbod aan sociale woningen fors laten stijgen en anderzijds omvat het ontwerp van decreet tal van fiscale stimuli die het aandeel aan verwaarloosde of verkrotte woningen drastisch laten da-

len. In 'Boek 4' van het decreet worden de maatregelen beschreven die zullen ingezet worden om 'betaalbaar wonen' te kunnen realiseren.

### 1.8.2. Verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

Eén van die maatregelen voorziet in een sociaal objectief per gemeente. Dit objectief legt een aantal te realiseren sociale woningen op per gemeente voor de periode 2009-2020. Het sociaal objectief bestaat uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. De drie categorieën samen vormen het sociaal objectief.

#### - Sociale koopwoningen en kavels

Het aantal sociale koopwoningen en kavels kent geen eenduidige berekening per gemeente. Hier geldt een provinciaal objectief. In samenspraak met de gemeente zal de deputatie een verdelingschema opstellen. In het voorstel van de provincie wordt voor Ieper een objectief vooropgesteld van 112 koopwoningen en 5 sociale kavels (tot 2020).

#### - Sociale huurwoningen

Het decreet voorziet in een berekening van het aantal sociale huurwoningen per gemeente. Deze berekening voorziet in drie stappen:

1. gemeentelijk objectief na de decretale verdeling op provinciaal niveau,
2. de beperking van het sociaal huurobjectief tot een aanbod sociale huurwoningen van 9%
3. de inhaalbeweging.

Dit totale richtcijfer per gemeente kent een aantal uitstel- en afwijkingsmogelijkheden, waarvan de gemeente gebruik kan maken. Gemeenten die hun sociaal objectief bereikt hebben of geen sociaal objectief toebedeeld kregen, kunnen met een woonbeleidsconvenant alsnog een aantal sociale huurwoningen realiseren, indien zij dit willen. Dit woonbeleidsconvenant moet met de Vlaamse overheid aangegaan worden. Hieronder wordt het richtcijfer voor het aantal sociale huurwoningen weergegeven voor de stad Ieper:

|   |        |
|---|--------|
| Huishoudens op 1 januari 2008   | 14.511 |
| Sociaal huuraanbod volgens de nulmeting   | 1.192  |
| Aandeel sociaal huuraanbod volgens de nulmeting   | 7,78%  |
| Stap 1: de Provinciale Verdeling voor West-Vlaanderen   | 241    |
| Stap 2: de beperking van sociaal huuraanbod tot een aanbod sociale woningen van 9% (richtcijfer voor 2020, behoudens afwijkingen voor 2025) | 177    |
| Stap 3: bijkomende inhaalbeweging behoudens afwijkingen (richtcijfer voor 2025)   | 0      |

Het richtcijfer dat bekomen wordt, is afhankelijk van het aantal huishoudens en het huidige sociale huuraanbod in de gemeente. Op deze manier werd het sociaal huuraanbod gelijkmatig verdeeld over de verschillende gemeenten.

## 2. BELEIDSPANNEN EN STUDIES OP GEMEENTELIJK NIVEAU

### 2.1. GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (G.N.O.P.)

#### 2.1.1. Inleiding: GRS en GNOP

Het GNOP, werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 4.11.96 en kadert in het totaalproject van de natuurontwikkelingsplannen van het 'Regionaal Landschap Westvlaamse Heuvels', dat een samenwerkingsverband is tussen de gemeenten Ieper, Heuvelland, Poperinge en Mesen, zijnde de zuidelijke helft van de Westhoek.

Het GNOP van Ieper vertrekt van een inventarisatie van de natuur, die werd verwerkt a.h.v. een G.I.S.

Het GNOP vormt op vandaag de handleiding bij het uitvoeren van acties in het kader van een gemeentelijk natuurbeleid. De actievoorstellen werden gebundeld in 4 thematische delen met name bossen, waterlopen, kanalen en vijvers en kleine landschapselementen waaruit een aantal afgelijnde projecten werden gedetailleerd.

Het GNOP-Ieper (goedgekeurd in 1996) maakt, voor wat betreft de visie omtrent natuurontwikkeling en landschapzorg, feitelijk deel uit van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Het biedt een zeer concrete (en officieel aanvaarde) invulling van dit luik.

Voor een juiste lezing en interpretatie van het GRS Ieper is het dus nodig om het Ieperse GNOP te hanteren, en als sectorplan en deel van het GRS te beschouwen. Een afwijkende invulling van de sector natuur(ontwikkeling) dan deze zoals voorgesteld in het GNOP zou leiden tot verwarring en misverstanden. In de praktijk kan het GNOP zowel als werkmethode en als praktisch instrument worden beschouwd, om de visies binnen het Ieperse GRS te realiseren. De ruimtelijke componenten van het GNOP worden gevisualiseerd op kaart 28.

Concrete projecten, realisaties, planning

Het hierna volgende gedetailleerde overzicht vat de voorgestelde, concrete projecten van het GNOP samen, telkens gekoppeld aan een recente stand van zaken (situatie juni 1999).

De gerealiseerde projecten worden telkens in een grijs kader weergegeven.

De geplande en/of opgestarte projecten (eventueel nog in overlegfase) worden in een gewoon kader 'in voorbereiding' weergegeven.

Het Stadsbestuur zal, voortbouwend op de recente initiatieven en realisaties, in de toekomst het GNOP op actieve wijze blijven ondersteunen en uitvoeren zoals overeen gekomen met het Vlaams gewest in het kader van de milieuconvenant (optie 6). Hiertoe worden jaarlijks middelen voorzien op de begroting.

In een aantal realisaties of geplande projecten is niet enkel het stadsbestuur initiatiefnemer. Zowel het provinciebestuur als het Vlaamse Gewest en de private sector zijn m.b.t. het voorgestelde programma onmisbare partners.

Uit deze samenwerking groeien nieuwe mogelijkheden, o.m. via ondersteuning en/of subsidiëring (GNOP-subsidies, ondersteuning via het Regionaal Landschap West Vlaamse Heuvels (RLWH), (toelagen natuurfonds provincie, projecten via Koning Boudewijnstichting, enz.)

### 2.1.2. Algemene initiatieven binnen het GNOP

Binnen het GNOP wordt veel aandacht besteed aan langlopende projecten ter ondersteuning van een kwaliteitsvolle landschapszorg en natuurontwikkeling. Hierbij wordt concreet verwezen naar de plantactie 'Behaag het landschap' (jaarlijks vanaf 1991) en de toelage voor het beheer van KLE (vanaf 1997). Beide initiatieven zijn toepasbaar over het totale Ieperse platteland, en werken dus in de 'breedte'. Ze streven een totale kwaliteitszorg en verbetering na.

In samenspraak met het provinciebestuur en het RLWH werden twee zogenaamde aandachtsgebieden aangewezen. Deze gebieden bezitten, méér dan het gemiddelde niveau, opvallende kwaliteiten van zowel esthetische, ecologische als recreatieve aard.

Het betreft de zogenaamde 'Ieperboog', het zuidoosten van Ieper tussen de Meenseweg en de Rijselseweg en de driehoek Galgebossen - Elverdinge - Vlamertinge, tussen de Poperingseweg en de Veurnseweg. Binnen deze aandachtspunten stimuleert het provinciebestuur een aantal particuliere initiatieven.

In de Ieperboog bepalen het opvallende reliëf (hellingen tot 63m), de bosgebieden ( $\pm$  500 ha), de watergebieden, de bronbeken en de open ruimte met mooie resten van het kleinschalige landbouwlandschap de hoge landschapskwaliteiten.

In het noordwesten leggen de kasteelparken van Elverdinge, Vlamertinge, Brielen en Boezinge, en de Galgebossen het hoofddaccent, terwijl veel lintvormige (hagen, boomrijen, knotbomen, bermen) en puntvormige (poelen, solitaire hoogstammen, kleine bosjes) elementen de verbindingen vormen binnen deze zone waardoor belangrijke landschapswaarden ontstaan.

De vele, min of meer verkeersluwe plattelandswegen en de veldwegen creëren er belangrijke mogelijkheden tot recreatief medegebruik.

Via de overlegstructuren binnen het RLWH worden hiervoor jaarlijks middelen bijeengebracht vanuit het provinciebestuur en het stadsbestuur. Daardoor kunnen jaarlijks een aantal specifieke projecten ondersteund worden (vb. aanplantingen van hagen, houtkanten, boomrijen, poelen, nodige afsluitingen, poortjes, overstapjes,...) met het doel de in het verleden - vaak op vrijwillige basis gecreëerde particuliere landschapswaarden- te behouden of te herstellen.

Het weze duidelijk gesteld dat bovenstaande initiatieven op geen enkele wijze afbreuk doen aan de uitbatingmogelijkheden van de landbouwbedrijven in beide aandachtsgebieden door b.v. het opleggen van gebods of verbodsbepalingen. Steeds wordt het gewestplan hierin als leidraad gebezigd en volledig gerespecteerd. Ook in de toekomst worden door deze initiatieven geen wijzigingen nagestreefd binnen de zone bestemd voor actieve landbouw. Er werd ten volle beseft dat in deze het succes van de acties slechts is gewaarborgd wanneer de landbouwer als beheerder van de open ruimte, in volle vertrouwen kan participeren.

In principe gebeurt daarom alles op basis van vrijwillige samenwerking, financieel ondersteund vanuit de overheid (provincie en gemeente). Ook de aankopen van gronden i.f.v. natuurontwikkeling (vb. AMINAL voor uitbreiding van de Galgebossen) gaan in principe door op basis van vrijwillige transacties.

### **2.1.2.1. BOSSEN**

#### 2.1.2.1..1 Gasthuisbossen

betrokken instanties:

eigenaar: O.C.M.W.-Ieper

adviserende overheid: Afd. Bos en Groen AMINAL

huurder: Provinciebestuur W. VI.

jachtrechthouder: jacht PICANOL - Cavrois

#### a. Aanplanting 'bosmantels':

- selecteren van beplantingsstroken
- voorbereidend overleg alle betrokkenen
- voorbereidende werken
- aanplanting

#### IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

- overleg met beheerders provincie en Vlaams Gewest (AMINAL): '99 - aanvang uitvoering vanaf 2000
- bij planning nieuwe aanplantingen: steeds randvegetaties voorzien.

#### b. Variërend natuurbeheer met ontwikkelingskansen bloemrijke heide- of beekvalleivegetaties

- selecteren van potentiële (minderwaardige !) bospercelen i.f.v. heidebeheer - beekvallei- be-  
heer
- voorbereidend overleg alle betrokkenen
- kappen en verwijderen van boombestanden
- verschrallend beheer (graasbeheer)
- instellen en opvolgen onderhoudsbeheer i.f.v. bloemrijke vegetaties

#### IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

Spontane ontwikkeling beekvallei-vegetatie op perceel geroid naaldbos (( 2 ha) - in Groenen-  
burgbos: uitvoering (o.m. gedeeltelijk plaggen en/of ruimen strooisellaag), wellicht 2000.  
ontwikkeling potentiële heidevegetatie Zandvoordebos (op geroid perceel, na windval) actie:  
afplaggen strooisellaag tot op moedergrond, ong. 20 are  
uitvoering: gepland december '99 (i.s.m. Ieperse Stedelijke Milieuraad)

#### c. Vervollediging en uitbreiding wandelcircuits, met dubbel doel:

- uitgezocht aanbod aantrekkelijke en gevarieerde wandelparcours voor recreant  
verspreiding recreatiedruk, waardoor mogelijkheid tot vrijwaring kwetsbare zones  
selecteren potentiële wandelcircuits (basis lange afstandsparcours met inkortingslussen)
- voorbereidend overleg met derden, met inschakeling 'private' trajecten
  - afsluiten overeenkomsten tot permanent doorgangsrecht

#### REALISATIE:

Nieuwe wandelroute 'Gasthuisbossen' (bewegwijzerd - folder) i.s.m. West-Vlaamse Vereniging  
voor Vrije Tijd

Opening: 15 mei '99

- d. - bij vaststellen van predatieprobleem en biotoopdegradatie door kweek- en uitzetperken fa-  
zanten wordt naar een oplossing gestreefd in samenspraak met de jachtrechthouder



- onderzoek vergunningen, afspraken, wettelijke normen, kweekperken
- overleg voorstellen die leiden tot sterke beperking en/of opheffing van alle onnatuurlijke elementen
- uitvoering maatregelen, afspraken toekomstig jachtbeheer

#### IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

in 2000: einde vergunning fazantenkwekerijen in bos (afpraak provinciebestuur), opvolging wetgeving i.v.m. uitzetting fazanten.

#### e. Realisatie verbindingsstroken tussen de belangrijke bosgebieden

- onderzoek potentiële verbindingszones, gebaseerd op aanwezige landschapselementen (bijv. beeklopen, groenstroken, restbosjes)
  - overleg met derden
  - realisatie via beheersovereenkomsten en/of verwerving grondstroken
- aanplanting (basis: houtkant-vegetaties) en afspraken beheer

#### REALISATIE:

- Brongebied Bassevillebeek, tussen Passendaleveldstraat en 's Herenthagestraatherinrichting (aanplantingen, opruiming, biotoopherstel), functioneert nu als extensief begraasd natuurgebied en bosje met houtkanten, verbinding Godtschalckbos- Groenenburgbos

#### IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

via haagactie - gebiedsgerichte projecten via RLWH (verderzetten landschapsprojecten bij individuele landbouwers) (1999-2000)

#### 2.1.2.1..2 Bos ten N.W. Bellewaerde

privaat eigenaar

Via overleg met eigenaar:

- a. Nagaan hoe de toestand van de poelen zijn (verland ?) en eventueel beheerswerken uitvoeren - beheer in functie van amfibieën.

garanties op lange termijn verkrijgen omtrent het beheer

#### IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

voorbereidend historisch en omgevingsonderzoek i.s.m. In Flanders Field (uniek oorlogsrelict - samenwerking met diverse diensten bij toekomstige inrichting)

Indien akkoord a): ruimen en beheer poelen, herstel ecologische bosgemeenschap waar nodig. Gedeeltelijke ontsluiting i.f.v. frontbezoekers uniek restant oorlogslandschap, relatie herinneringsmuseum + educatief paneel

#### 2.1.2.1..3 Bosje ten westen Hill 62 (Bronbos Vijverbeek)

privaat eigenaar

Na kappen populieren door eigenaar: onderzoek situatie, optimaliseren ecologisch bosbeheer

Indien akkoord a): studie i.f.v. optimalisatie waarden bronbos

Inrichting als rustgebied

Zie 1.5.2.1..1.e. (langs Vijverbeek)

Sluikstort laten verwijderen

#### 2.1.2.1..4 Bosje ten westen van Wijtschaatsebeek (Bronbos)

privaat eigenaar

Overleg eigenaar tot verder onderzoek en ecologisch beheer

#### 2.1.2.1..5 Bosjes Brielen

privaat eigenaar

Overleg eigenaars tot eventuele verwerving door overheid.

Indien akkoord a): herstel ecologische bosgemeenschap, met inrichting als rustgebied

Realisatie verbindingsstroken tussen bosjes via herstel houtelementen langs Wanebeek

#### 2.1.2.1..6 Speelbos (Pannenhuisstraat)

eigenaar: Vlaams Gewest, AMINAL

a) misbruiken ondervangen (regelmatig actieve controle)

b) overleg AQUAFIN i.v.m. toegangsdreef vanuit buurt Ter Olmen

c) toekomstige mogelijkheden van uitbreiding in overleg met landbouwers opvolgen

#### REALISATIE:

- aanplanting speelbos (9 ha) 1995

- beheer via AMINAL, 96 - 97 - 98 - 99 - aanzet educatieve inrichting ('98-'99)

#### IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

- mogelijke uitbreiding: verregaand overleg met verkoper afgeketsd op te hoge vraagprijs (1,4 miljoen/hectare)

- regelmatige contacten met AMINAL over mogelijke aankopen

Toegevoegde projecten (ondersteuning grote projecten vanuit andere overheden)

#### 2.1.2.1..7 Galgebossen (eigenaar en beheer: AMINAL, Afd. Bos en Groen)

#### REALISATIE:

actieve ondersteuning bij voorbereidingen, inventarisaties, inrichtingen natuurbeheer (diverse acties) en ontwikkeling openbaar wandelpad (realisatie wandelfolder) in '97-'98-'99 - opening voorzien op 10 oktober 1999.

#### 2.1.2.1..8 Palingbeekdomein (ondersteuning projecten via RLWH - Provinciebestuur)

#### IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

- inrichting Milieuzorgboerderij De Pelgrim (opgenomen in begroting 2000: 300.000 fr.) - uitvoering 2000-2005.

- educatieve inrichting vanuit Hagereke ñ uitvoering 2001-2005

- algemene natuurontwikkeling: advies en veldonderzoek

- inrichting De Vierlingen: advies

### **2.1.2.2. BEKEN (en valleigebieden)**

#### 2.1.2.2..1 Grote Kimmelbeek

1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> categorie - beheerder: Vlaamse Gemeenschap en Provincie

1. Herstel beekbegeleidende houtachtige elementen - bestrijding erosie
  - a. onderzoek potentiële beplantingsoevers
  - b. overleg met gebruikers-eigenaars tot herinrichting oeverstroken a.d.h. ervaringen project Vleterbeek (Poperinge)
  - c. aanzet concretere conceptvorming t.o.v. beherende overheid
2. Installatie vistrappen
  - a. inventarisatie knelpunten - oplossingen
  - b. overleg en voorstellen t.o.v. beherende overheid
3. Onderzoek - inventarisatie waterinnamepunten i.f.v. ecologisch beekbeheer en leefbare landbouw

#### 2.1.2.2..2 Alle beken van 3<sup>de</sup> categorie

beheerder: Stad Ieper

1. Herstel beekbegeleidende vegetaties
  - a. kadastraal onderzoek naar eigendom stadsbestuur (of andere openbare instantie: kerkfabriek, OCMW, ...) langs beeklopen
  - b. onderzoek potentiële beplantingszones, in overleg met eigenaars-beheerders
2. Beheer (weg)grachten en dijken: aanpassen methodes, met als doel beveiliging wortelzone oeverplanten
3. Hanteren vademecum natuurtechniek  
 REALISATIE: Afspraken gemaakt en voorzien via bestek Technische Dienst

#### 2.1.2.2..3 Wijtschaatsebeek - Diependaalbeek - Bollaertbeek (en zijbeken)

2<sup>de</sup> categorie - beheerder: provincie

1. Totaalproject herstel ecologisch beekbiotop  
 doel:
  - ontwikkeling biodiversiteit beek- en valleifauna
  - bestrijding oevererosie
  - garantie optimale waterkwaliteit i.f.v. drinkwaterspaarbekken Verdronken Weiden, project op te stellen a.d.h.v. ervaringen project Vleterbeek (zie voorstel actieprogramma's)
2. Organisatie en uitbouw waterzuivering in brongebieden en bovenlopen bronbeken (Kemmel-Wijtschate)
  - a. aanleg gemeente Heuvelland
  - b. onderzoek inrichting kleinschalige projecten
 REALISATIE:  
 Aanleg kleinschalige waterzuivering bij individuele bewoners/landbouwers door financiële ondersteuning

#### 2.1.2.2..4 Bassevillebeek

3<sup>de</sup> categorie - beheerder: stad Ieper

Optimalisatie en/of herstel authentieke bronbeekvallei, met relatie tot aangrenzende natte val-leigraslanden

herstel en aanvulling beekbegeleidende vegetaties (zo mogelijk bredere houtkanten)  
onderzoek beheerslandbouw of verwerving meest belangrijke graslanden (oostelijke steilrand beekvallei) bepleiten

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: Verwerving bronzone - bronweiden langs Godtschalckbos (tussen Meenseweg en 's Herenthagestraat) - opgenomen (met concrete onderhandelingen) door AMINAL, Afd. Natuur (oktober '99)

verhoging algemeen peil door vistrap-drempels

kleinschalige waterzuivering op alle lozingspunten, met integratie rietvelden in valleibiotop

### **2.1.2.3. KANALEN, VIJVERS, PARKLANDSCHAPPEN, ...**

#### 2.1.2.3.1 Vestinggebied

eigenaar en beheer: stadsbestuur Ieper

a. Verder zetten van lopend natuurontwikkelingbeheer:

- maaien en hooien hooilanden Kasteelgracht
- graasbeheer weiden Kasteelwijk
- wegbermbeheer wandelpaden
- bescherming spontane ontwikkeling oevervegetaties
- hakhoutbeheer houtkanten
- creëren broedbiotop watervogels (o.a. ijsvogel, fuut)

REALISATIE:

- ontwikkeling natuurbeheer (jaarlijkse opvolging)
- ecologisch maaibeheer hooilanden, met nabegrazing door schaapskudde
- aanleg vlindertuin (april '99)
- inrichting visserssteigers (april '98 - april '99)
- aanplanting oevervegetaties (jaarlijks zone ( 250 m)
- ecologisch bermbeheer (met gedeeltelijk ruigtebeheer)

b. Herstel en herinrichting erosiegevoelige oevers (Majoorgracht)

inrichten als onderwater-drempel voor optimale kansen oevervegetaties

REALISATIE:

Oever Majoorgracht: ecologische herinrichting oever binnenwandeling, 250 m, voorjaar 1997)

c. Ecologisch beheer graslanden Kasteelwijk veilig stellen, met zachte, toeristisch-educatieve inrichting i.f.v. cultuurhistorische belangen (bvb. vervolledigen groene gordel)

Inpassing van de natuurontwikkeling in de multifunctionele bestemming van het plangebied BPA Kasteelwijk en BPA Zuiderring

REALISATIE: Inrichting park Hoornwerk (6 ha) als heempark met diverse kleinschalige landschapselementen. Einde werken: mei '99, opening: 8 mei 1999 (laureaat Aardgasnatuurfonds - Koning Boudewijnstichting).

d. Curatief waterkwaliteitsbeheer

REALISATIE:

- Jaarlijkse bekalking
- installatie 2 waterbeluchters: 1996
- stimuleren volwaardige water- en oevervegetaties

e. Uitbreiding moeraszone i.f.v. aanleg Zuiderring, afschaffen gedeelte Picanollaan.

Maskerende aanplantingen bermen Zuiderring

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: Ontwerp afgerond '99, met veel aandacht voor ecologische waarden. Uitvoering werken wellicht 2000.

2.1.2.3..2 Verdrongen Weide

eigenaar en beheerder: Vlaams Gewest, AMINAL, Afdeling Water en Afdeling Natuur  
spaarbekken: Ieperse Stedelijke Waterregie

a. Realisaties verder zetten en beheren

- grasbeheer
- waterpeil optimaliseren
- bodemverarming in de hand werken

REALISATIE: Medewerking bij uitvoering beheer (verantwoordelijke: AMINAL)

b. Educatieve inrichting wandelinfastructuren uitbouwen

REALISATIE:

- Realisatie 14 infoborden, inrichting startpunten: voorjaar '99, einde juni '99. Project 'ontsluiting natuur en landschap' i.s.m. alle partners en gesteund door K.B.S.
- installatie vogelkijkhut

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

- inrichting hoofdtoegang vanuit Zillebekevijver en omgeving Oude Waterproductiecentrum
- herinrichting en aanplanting buffergroen na aanleg Zuiderring.

c. Principieel verbod jacht- en visvangst handhaven

GEREALISEERD

d. Potenties tot drinkwaterwingebied - uitbreiding spaarbekken niet hypothekeren (1/3-2/3)

GEREALISEERD

e. Het bestuurlijk, op natuurontwikkeling gericht beheer verder zetten (beheerscommissie)

GEREALISEERD - regelmatig overleg met betrokken besturen

f. Beheer waterpeil in relatie tot Zillebekevijver

REALISATIE: Via overleg met Waterregie

g. Toepassing wettelijke bepalingen i.v.m. verdelging. Terzake kunnen de WBE's een rol spelen  
REALISATIE: Muskusrattenverdelging aangepast na klachten

#### 2.1.2.3..3 Oude Vaart

eigenaar en beheerder: Vlaams Gewest, Afdeling Waterwegen, Afdeling Natuur

a. Minimale waterpeilschommeling bepleiten. Verhogen waterniveau via vistrap-drempels

b. Afvalbeheer, sensibilisering ook groenafval !; opruimen sluisstorten

REALISATIE:

- diverse acties i.s.m. scholen ('96-'98)

- opruiming van 2 grote sluisstorten ('97)

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

Zwerfvuilcampagne 2000

c. Recreatie kanaliseren (wandelen, paarden, ATF-route (weren motorsport)

GEREALISEERD in '97 - '98

d. Maaibeheer volgens bermdecreet bepleiten

GEREALISEERD in '97 - '98

e. Cultuurhistorische infrastructuur valoriseren (nabij Dikkebusseweg, Militair domein, aquaduct Bollaertbeek, ...)

f. Kleinschalige waterzuiveringsprojecten (Restaurant Palingbeek + Hollebeke + clubhuis, ...) ontwikkelen

REALISATIE: Gerealiseerd en opgestart de winter 1998-1999

g. Een eenduidig, bestuurlijk, op natuurontwikkeling gericht beheer verder zetten (beheerscomité)

GEREALISEERD ('96-'97)

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

verdere ontwikkeling beheerswerken na installatie waterzuiveringsstation vb. verjonging moeras)

h. Erkenning statuut natuureservaat bepleiten

REALISATIE: '96: officiële erkenning definitief afgerond, beheer door Afd. Natuur systematisch ingevuld, ook recreatieve inrichting

#### 2.1.2.3..4 Ieperleekanaal

eigenaar en beheerder: Vlaams Gewest - Afd. Waterwegen  
oeverstroken eigendom Stad Ieper

a. Aanplanting houtkant - bosmantel hellende bermen Boezinge-sas (eigendom Stad Ieper)

REALISATIE:

aanplantingen (bosrand - struikengordel)

- hellende berm tussen Ieperleebeek en kanaal, 1,6 km: '98 (i.s.m. scholen)
- bomerij vanaf Barmstraat - 'geboortedreef': '99 (i.s.m. B.G.J.G.) - totaal: 300 m

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

Verderzetten aanplanting langs Kanaalpad i.s.m. basisschool Boezinge (voorjaar 2000)

- b. Uitbreiding wandelroute rechteroever Boezinge-sas

REALISATIE: Kanaalpad: mei '99, recreatief en educatief wandelpad: 2 km langs kanaaloever.

- c. Overleg beheerder ecologisch beheer oevers - bermen - verwijderen slib in functie van waterkwaliteitsbeheer (drinkwaterproductie) en visbestandsbeheer

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: in overleg met W.V.T. en provincie (visserijcommissie) - opgestart oktober/november '99

- d. Landinrichtingsproject t.g.v. beschermd monument t.h.v. Sas Boezinge

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: in overleg met diverse betrokkenen (I.F.F., W.I.E.R., Monumenten en Landschappen, enz) - opgestart november '99.

#### 2.1.2.3..5 Zillebekevijver

eigenaar en beheerder: Stad Ieper

- a. Aanplanting aangepaste oeervervegetatie, eventueel via installatie drijvende planteilandjes

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: Uitvoering 2000 (onderzoek diverse mogelijkheden '99)

- b. Lopend beheer verder zetten: hakhoutbeheer bosje - bermbeheer dreven

REALISATIE:

- jaarlijks bermbeheer via begrazing schaapskudde (september)
- voortzetting hakhoutbeheer, jaarlijks

- c. Integratie met Verdronken Weide gebied materialiseren (educatief paneel)

REALISATIE: creatie en plaatsing infoborden (mei '99)

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: Voorbereidingen verdere inrichting site gestart na jaar 1999 Uitvoering: 2000-2001

- d. Sanering site van vijverhuis en Drinkwaterproductiecentrum (D.W.P.C.)

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

Klassering als beschermd monument oude D.W.P.C. voorgeleid bij Minister, in eindfase Voorbereidingen gestart najaar 1999

Uitvoering: 2000-2001

- e. Nazorg beschadigd boombestand

Onderzoek mogelijk natuurbeheer aanpalende lage weiden, kwelzones, sloten, beken (gronden in eigendom Stad Ieper, Waterregie)

REALISATIE: landbouwpacht gedeeltelijk beëindigd in 1999, eerste beheerswerken

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: Voorbereidingen gestart 1999, uitvoering o.m. geboortebosje i.s.m. B.G.J.G. - najaar 2000

g. Betere beveiliging recreatievrije zone (oostelijke hoek)

h. Beheer waterpeil in relatie tot Verdrongen Weiden

i. jacht beperken, o.a. de loerjacht op water te verbieden

#### 2.1.2.3..6 Dikkebusvijver

eigenaar en beheerder: Stad Ieper

a. Kwetsbare oeverzones beter beschermen, spontane ontwikkeling oevervegetatie niet hypotherken

b. Maaibeheer volgens bermdecreet verder zetten: GEREALISEERD

c. Aanbrengen educatief paneel

d. Jacht beperken, o.a. door de loerjacht op water te verbieden

#### **2.1.2.4. KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN**

##### 2.1.2.4..1 Wegbermbeheer

Betrokken instanties: beheer door Stad Ieper op gemeentewegen, door Provinciale Diensten op provinciewegen, door Vlaams Gewest op staatswegen.

Aanhouden gevoerd bermbeheer door stadsdiensten in relatie tot optimale verkeers-veiligheid, met aangepaste werkwijze (n.a.v. probleem 1996): maaien en opzuigen, gekoppeld aan voorwaarden: hoogte-instelling (zaden, kleine fauna) en wildredders (grote fauna)

REALISATIE: volledig grondgebied (600 km) volgens bermbeheer uitgevoerd - voortzetting in 2000 voorzien op begroting

Actie voeren t.a.v. andere beheerders-overheden omtrent naleving wettelijk bermbeheer.

GEREALISEERD met gevolg (bv. Meenseweg)

Verder zetten campagne zwerfvuil: sensibilisering, opruimactie, politieel optreden t.o.v. overtreders.

REALISATIE: Zwerfvuilacties: '97 - '98

##### 2.1.2.4..2 Poelen

private eigenaars, vooral landbouwer

Organisatie subsidiëringssysteem voor inrichten en/of beheer van poelen (cfr. voorstel Oostkamp e.a.).

Twee formules:

- a) rechtstreekse subsidie na uitvoering werken a.d.h.v. welbepaalde criteria
- b) onder voorbehoud gratis inzet landschapswacht voor uitvoering verbeteringswerken a.d.h.v. welbepaalde criteria



REALISATIE: Gemeentelijk reglement toelage KLE voor landbouwers in functie vanaf '97 - '98, 10-tal dossiers uitgevoerd en betoelaagd. Project i.s.m. RLWH.

Bescherming trekroutes amfibieën (hekkens, tunnels) op meest kwetsbare plaatsen: Galgebossen Elverdinge, Kasteelhoekstraat Hollebeke

- onderzoek mogelijkheden permanente constructies
- jaarlijkse inzet landschapswacht tijdelijke constructies

REALISATIE i.s.m. vrijwilligers en landschapswacht in Hollebeke en Elverdinge (4 sites)

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: Inrichting amfibieëntunnel Galgebossen (Sint-Pietersstraat)

#### 2.1.2.4..3 Hagen en Houtkanten

Verder zetten, ontwikkelen en ondersteunen campagne 'Ieper behaagt zijn landschap'

REALISATIE: Haagplantactie jaarlijks uitgevoerd

Afbakening van 2 specifieke projectzones, i.s.m. provinciebestuur:

- onderhouds- en beheerssubsidie voor instandhouding, ontwikkeling, herstel en uitbreiding bestaande structuren

Zone: Poperingseweg - Reningsestraat - Komenseweg

Inrichtingsproject nieuwe structuren in landschappelijk-recreatief vooraanstaande gebieden

Zone: Meenseweg - Komenseweg

REALISATIE: 'Ieperboog' is door RLWH en provincie erkend voor ondersteuning (50/50) landschapsprojecten bij landbouwers - 1 realisatie '98-'99 (jaarlijks 100.000 fr.)

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: Nieuwe projecten via landbouwers - landschapswacht voor 2000-2001

Uitbreiding stedelijke campagne met toelage voor onderhoud en beheer van waardevolle elementen (hagen - knotbomen)

REALISATIE: Toelage KLE, vanaf '97 - '98, jaarlijks 60-tal dossiers ( 300.000 fr.)

#### 2.1.2.4..4 (Knot)bomenrijen, hoogstammen

a. Verdere uitbouw plantactie (op dreef, vijf voor vier)

REALISATIE: Via 'Ieper behaagt zijn landschap' - jaarlijks 2 campagnes

b. Projectmatige ondersteuning aanplantingen, gekoppeld aan landschappelijk-recreatieve mogelijkheden (bijv. landbouwdreef met toegang tot wandelbos, wandelroutes, A.T.F.-routes)

Steun: - onder voorbehoud inzet landschapswacht aanplanting

gratis leveren plantgoed

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING: Nieuwe projecten via landbouwers - landschapswacht

c. Onderhouds- en beheerssubsidie voor instandhouding knotbomen, a.d.h. welbepaalde criteria.

Twee formules:

rechtstreekse subsidie na uitvoering werken

onder voorbehoud, gratis inzet landschapswacht

REALISATIE: toelage 500 fr./boom, via algemene toelage KLE

#### 2.1.2.4..5 Bestaande regelgeving uitputten

a. Opmaak van een gemeentelijke bouwverordening zoals voorzien in de Stedenbouwwet waarin o.a. worden geregeld:

- beperkte reliëfwijzigingen (<50 cm), die toch ingrijpend kunnen zijn voor ecotopen
- kappen en vellen van bomen (complementair aan vegetatiebesluit)
- graven en dempen van (vee)drinkpoelen
- afsluitingen

REALISATIE:

- kapvergunning wordt strikt opgevolgd via Groendienst
- andere vergunningen worden nauwgezet opgevolgd via Milieudienst

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

Afsluitingen: voorstellen uit te werken via overleg platform RLWH

Hernemen van het opvolgingsinitiatief bouwvoorschrift inzake aanplantingen

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

Indien personeel beschikbaar! (samenwerking politie noodzakelijk)

organisatorisch implementeren van vegetatiebesluit

TE ONDERZOEKEN

Het G.N.O.P., werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 4.11.96 en kadert in het project 'Regionaal Landschap Westvlaamse Heuvels', dat de gemeenten Ieper, Heuvelland, Poperinge en Meseu omvat, zijnde de zuidelijke helft van de Westhoek.

Het G.N.O.P. vertrekt van een inventarisatie van de natuur, die werd verwerkt in een G.I.S.

Het G.N.O.P. vormt op vandaag de handleiding bij het uitvoeren van acties in het kader van een gemeentelijk natuurbeleid. De actievoorstellen werden gebundeld in 4 delen met name bossen, waterlopen, kanalen en vijvers en kleine landschapselementen waaruit een aantal afgelijnde projecten werden gedetailleerd.

Het G.N.O.P. wordt hier niet verder besproken aangezien heel wat informatie werd aangewend bij de bespreking van de bestaande ruimtelijk structuur, meer bepaald bij de bespreking van het fysisch systeem en de natuurlijke structuur. Het wordt nog steeds beschouwd als zeer relevant voor het natuurbeleid en zal worden geactualiseerd aan de hedendaagse noden.

## 2.2. GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN

### 2.2.1. Inleidend

In het uitgebreide en verdiepte mobiliteitsplan wordt het duurzaam scenario uit het oorspronkelijke mobiliteitsplan nog steeds onderschreven:

- Ieper is het centrum van het landelijke gebied van de Westhoek. De lage bevolkingsdichtheid maakt de bediening van het openbaar vervoer minder efficiënt. De auto zal in het landelijke gebied een hoofdpositie blijven innemen.
- Het duurzaam ruimtelijk beleid stelt voor om de aantrekkingskracht van de centrumfuncties te verhogen. In de actuele maatschappelijke context is het wenselijk het parkeerbeleid bij te sturen, onder de voorwaarde dat dit geen negatieve invloed heeft op de centrumfuncties in de stad.
- Het duurzaam scenario sluit nauw aan bij het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

De gemeentelijke begeleidingscommissie (GBC) kiest voor een duurzaam mobiliteitsbeleid, met aandacht voor alle vervoerswijzen, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige maatschappelijke context op Vlaams, federaal en Europees niveau, en waarbij bijzondere aandacht gaat naar het versterken van de leefbaarheid en rol van de stads- en dorpskernen, overeenkomstig het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

### 2.2.2. Overzicht van de maatregelen per kern

#### 2.2.2.1. *Stedelijk gebied Ieper en omgeving*

Volgende maatregelen werden gepland:

- Inrichting van de Diksmuidestraat en Frenchlaan volgens het concept van stedelijke hoofdstraat, met onder meer bijzondere aandacht voor de voetganger (reeds uitgevoerd).
- Heraanleg Capucienestraat (reeds uitgevoerd).
- Herinrichting Augustijnenstraat.
- De herinrichting van de stationsomgeving met bijzondere aandacht voor de voetganger en de leefbaarheid (reeds uitgevoerd).
- Er worden fietssuggestiestroken voorzien in de Zonnebeekseweg en er zijn reeds dergelijke stroken gerealiseerd in de Pilkemseweg (verbinding naar nieuw stadhuis).

Verder zijn er verschillende maatregelen voor de herinrichting van de lokale stedelijke ontsluitingsweg gedefinieerd.

#### 2.2.2.2. *Sint-Jan:*

De doortocht van Sint-Jan Zonnebeekseweg wordt heringericht. Voor de fietsers zijn ook verbeteringswerken aangewezen aan de fietspaden langs de Potyzestraat en de Kruiskalsijdestraat (plaatselijke herstellingen).

Volgende maatregelen worden voorzien:

- Opwaardering doortocht St-Jan → hiertoe zijn fietssuggestiestroken aangelegd
- Plaatselijke herstellingen fietspaden Potyzestraat en Kruiskalsijdestraat → in dit kader zijn verhoogde fietspaden voorzien in de Potyzestraat. In de Kruiskalsijdestraat dienen nog inspanningen te gebeuren.

### **2.2.2.3. Vlamertinge**

Aan de Poperingseweg wordt een poorteffect aangelegd aan de twee uiteinden van de bebouwde zone. In het heraan te leggen deel van de weg in de dorpskern kan gedeeltelijk zone 30 ingevoerd worden, alsook in verschillende woonwijken. De Bellestraat (tot aan de ring) kan ook zone 30 worden, gezien er geen aansluiting meer behouden wordt met de N38. In het andere gedeelte van de Bellestraat wordt aan het begin van de bebouwing (komende vanuit Reningelst) een poorteffect ingebouwd.

De A. Rodenbachtstraat heeft een verblijfsfunctie tot aan de overgang van het bewoonde en het industriële gedeelte. Door een duidelijk zichtbare overgang te maken, wordt benadrukt dat de aansluiting van de bedrijvenszone via de N38 dient te gebeuren.

In de Brandhoek wordt langs de Poperingseweg met een beperkt aantal ingrepen de doortocht van de kern benadrukt.

Er wordt een vrijliggend fietspad gerealiseerd tussen Elverdinge en Vlamertinge.

### **2.2.2.4. Dikkebus en omgeving**

Op het kruispunt Dikkebusseweg-Krommenelststraat werd reeds een rotonde aangelegd (breken van het rechtlijnig profiel van beide kruisende wegen).

De Dikkebusseweg werd reeds als doortocht heraangelegd.

De kerkomgeving van Dikkebus kreeg een aangepaste herinrichting en de woonwijken kregen een zone 30 statuut.

### **2.2.2.5. Voormezele**

De kern wordt volledig heringericht, eventueel als zone 30. De Dorpsstraat wordt namelijk geen verbindende, maar vooral een ontsluitende functie toegewezen. Aan de Sint-Elooisweg, de Ruusschaartstraat en in Voormezeledorp werd een poorteffect aangelegd.

Sint-Elooi

De aanleg van de rotonde heeft de situatie reeds heel wat verbeterd. Langs de toegangsstraten wordt het binnenrijden van een gehucht nog te weinig ervaren. Met beperkte ingrepen (bv. visuele versmalling profiel door aanplantingen) zal de doortocht op de Rijselseweg worden beklemtoond. Op beide einden van de Rijselseweg, op de Armentiëseweg en op de Sint-Elooisweg wordt een poorteffect aangelegd.

### **2.2.2.6. Hollebeke**

De Komenseweg is reeds als doortocht aangelegd.

Aan beide uiteinden werd een duidelijk poorteffect aangelegd, met onder meer aanpassingen van de bocht richting Ieper. Ten westen van de Komenseweg wordt het dorp als verblijfsgebied heringericht (eventueel als zone 30).

Het Dorpsplein werd reeds een ontmoetingsplaats, waar de auto zich aanpast aan de voetganger. Komende vanuit Ieper in de richting van het dorpsplein werd het verblijfskarakter geaccentueerd en werd het rechtlijnig karakter van de weg doorbroken. Komende vanuit Ieper in de richting van het dorpsplein werd het verblijfskarakter geaccentueerd en werd het rechtlijnig karakter van de weg doorbroken.

### **2.2.2.7. Zillebeke**

De dorpskern heeft geen echte doorgaande verkeersfunctie. Enkel het verkeer uit de omgeving dient afgewikkeld te worden. De dorpsstraat kan een zone herinrichting krijgen tussen de Wulvestraat en de Zandvoordestraat.

- Kwalitatieve herinrichting van de dorpskern (voorzien in 2017). Speciale aandacht voor de school, het pad naar de vijver en de kern en de inrichting van het dorpsplein.
- Pastoriestraat inrichten als erf.
- Kruispunt Wervikstraat en Zandvoordestraat compact maken.
- Maaldestedestraat, Blauwepoortstraat, Wervikstraat en Zandvoordestraat: poorteffect aan het begin van de bebouwde kom. (de eventuele plateau's beter visualiseren door bijvoorbeeld zijdelings een verticaal element aan te brengen zoals beplanting, een visuele versmaling,...)
- Parkeerproblematiek in de omgeving van Hill 60 werd opgelost door de provincie West-Vlaanderen
- Zone 30 kan in de woonwijken ingevoerd worden

### **2.2.2.8. Boezinge**

De herinrichting van de dorpskern wordt uitgewerkt. Aan de verschillende toegangen wordt een duidelijke poort voorzien. Aan de zuidzijde werd de Diksmuidseweg voor autoverkeer afgesloten van de Randweg en de aansluiting gebeurt nu via de Kapellestraat. Voor fietsers werd wel een doorgang behouden.

Op het kruispunt Langemarkseweg-Pilkemseweg werd reeds een poorteffect gecreëerd en ook het kruispunt Langemarkseweg-Molenstraat werd heringericht.

Op het kruispunt van de Langemarkseweg met de Randweg werden verkeerslichten geplaatst (AWV)

### **2.2.2.9. Zuidschote**

Luzerne werd reeds heringericht.

Ter hoogte van de kerk werd de openbare ruimte heringericht als herkenbare dorpskern (eventueel zone 30).

#### **2.2.2.10. Elverdinge**

De N8 wordt ingericht volgens het doortochtconcept, ervan uitgaande dat door de verbinding te Ieper naar Veurne een groot aandeel van het doorgaand verkeer uit de doortocht zal geweerd worden.

Delen van de dorpskern en de verschillende wijken kunnen als zone 30 ingericht worden. De aanwezigheid van het kasteel en de kasteeldreef wordt als een belangrijk element in een uit te werken concept beschouwd.

#### **2.2.2.11. Brielen**

De N8 wordt ingericht volgens het doortochtconcept, vanuit de veronderstelling dat de verkeersfunctie in belangrijke mate overgenomen is door de verbinding A19 te Ieper naar Veurne.

### **2.2.3. Categorisering van de wegen**

In het vernieuwde mobiliteitsplan zijn de belangrijkste wijzigingen:

- De verbinding A19 van Ieper naar Veurne
- De stad Ieper stelt voor de Kemmelseweg N331 tussen de Rijselseweg N336 en de Ruuschaartstraat, de Ruuschaartstraat en Krommenelststraat in het PRS-WV te selecteren als secundaire weg II.

#### **2.2.3.1. Hoofwegen en primaire wegen I**

Geen

#### **2.2.3.2. Primaire wegen II**

- A19
- N38 Noorderring
- Aan te leggen verbinding A19 vanaf de N38 Noorderring in Ieper en de aansluiting op de N8 richting Veurne

#### **2.2.3.3. Secundaire wegen I**

De secundaire wegen worden vastgelegd in het PRS-WV. In dit hernieuwde mobiliteitsplan worden de selecties uit het PRS-WV overgenomen.

- De N369 Ieper-Diksmuide Diksmuidsesteenweg-Randweg-Diksmuidsesteenweg (ten noorden van de N38)

- De N8 Veurnseweg (kan realisatie van de verbinding A19 te Ieper naar Veurne omgebouwd worden tot lokale weg).
- De N38 Noorderring vanaf de aansluiting op de richting N313 Langemark- Poelkapelle

#### **2.2.3.4.      *Secundaire wegen II***

- De N37 Zuiderring van de N8 Meenseweg tot de N336 Rijselseweg werd gerealiseerd.
- N336 Rijselseweg
- De Ruuschaartstraat– Krommenelststraat

De stad Ieper stelt voor deze weg op te nemen in het secundaire wegennet om een zuidelijke secundaire ontsluiting mogelijk te maken van het regionale verkeer, zonder hiervoor de binnenstad en stationsomgeving te belasten. Het traject van de Ruuschaartstraat – Krommenelststraat is zeer geschikt om dit doorgaande verkeer op te vangen. Er komt vrijwel geen verblijfsfunctie voor langs deze wegen. Het betreft bovendien een bestaand wegentracé, waarbij wijzigingen aan het dwarsprofiel een minimale impact hebben op de ruimtelijke omgeving.

#### **2.2.3.5.      *Lokale wegen I***

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale verbindingswegen:

- Zuidschote-Dorp, Zuidschootsestraat
- N8 Veurnseweg
- N333 Steentjemolenstraat
- N308 Poperingseweg tussen Ieper centrum en de N38 Noorderring
- N375 Dikkebusseweg
- N331 Kemmelseweg tussen Ruuschaartstraat en grens Kemmel
- Komenseweg
- Diksmuideseweg tussen N38 Noorderring en centrum Ieper

#### **2.2.3.6.      *Lokale wegen II***

- Volgende wegen worden geselecteerd als lokale ontsluitingswegen:
- Generaal Lotzstraat
- Steenstraat – Bellestraat
- Boezingestraat
- Langemarkseweg
- Oostkaai
- Pilkemseweg
- Vlamertingsestraat
- N308 Poperingseweg tussen N38 Noorderring en grens Poperinge
- Rodenbachstraat
- Ouderdomseweg
- Voormezele-Dorp, Sint-Elooiseweg
- Blauwepoortstraat
- Zillebeke-Dorp, Zuidschootsestraat

- 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

### **2.2.3.7. Lokale wegen III**

Alle overige wegen



### **3. UITVOERINGSGERICHTE DOCUMENTEN**

#### **3.1. GEWESTPLAN**

Het gewestplan Ieper-Poperinge legt sinds het KB van 14 augustus 1979 op een gedetailleerde wijze de bodemkundige bestemmingen voor Ieper vast.

De bestemmingsbepalingen werden verfijnd en gewijzigd door de goedkeuring van B.P.A.'s en RUP's voor delen van Ieper (zie verder).

Bovendien werd het gewestplan Ieper-Poperinge bij Besluit van de Vlaamse Regering van 11.06.1996 gedeeltelijk gewijzigd. Deze wijziging had, wat Iepers grondgebied betreft, betrekking op de inkleuring van een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter ten zuiden van de Noorderring (op de Brieke Sint-Jan - Ieper Business Park)

*Kaart 28: Gewestplan (inclusief wijziging 11/06/96) + goedgekeurde BPA's (34).*

#### **3.2. GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG**

Ieper heeft de traditie om haar ruimtelijk ordeningsbeleid te voeren op basis van bpa's. Een belangrijk deel van de bebouwde oppervlakte is overlapt door bpa's. Ondertussen zijn een aantal van deze bestemmingsplannen reeds vervangen door ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar heel wat BPA's vigeren nog steeds en zijn dus verordenend voor hun plangebied.

Hierna volgt een kwalitatieve beschrijving van elk van de bpa's per deelgemeente.

### 3.2.1. Deelgemeente (stad) Ieper.

→ vervangen door RUP 'Kasteelwijk' (B.D. 5/7/2007)

→ vervangen door RUP 'Langs De Vaart' (B.D. 25/3/2010)

→ vervangen door RUP 'Kalfvaart' (B.D. 5/2/2004)

#### 3.2.1.1. *bpa Westsector (± 66,7ha)*

Datum vastlegging: kb 17.09.1981- herziening mb 15.12.1998

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied, natuurgebied.

Beschrijving: het betreft een plangebied dat te beschouwen is als westelijk uitbreidingsgebied voor de woonfunctie. Het bevat een vrij grote reserve aan planologisch ontsloten (reeds verkavelde) gronden, en ook een niet onaanzienlijk reserve aan te verkavelen (± 10ha) woongebied. De woningdichtheid is er matig.

Kwaliteiten en potenties: het bpa is integrerend van opvatting, verschillende woningtypes komen gebundeld, verspreid in het plangebied voor. Het bpa omvat een voldoende gespreid patroon van openbare groenzones. Haaks op de verkeerswegen zijn fiets- en wandelpaden voorzien, waarvan het pad langs de Vijverbeek de belangrijkste is. Recent werden afspraken gemaakt tussen drie sociale bouwmaatschappijen om een geïntegreerd (huur, koopwoning, kavel) sociaal woningbouwproject te ontwikkelen (± 130 woningen op gemiddeld 433m<sup>2</sup> kaveloppervlakte). Knelpunten: binnen het vrij grote plangebied is het uitrustingsniveau, vnl. m.b.t. detailhandel en diensten, onvoldoende aanwezig. Verkavelingsontwerpen hebben de natuurlijke structuur niet ontzien. Private verkavelingen komen te traag op de markt.

→ vervangen door RUP 'Langs De Vaart' (B.D. 25/3/2010)

#### 3.2.1.2. *bpa Noordsector A (± 38,4 ha)*

Datum vastlegging: mb 30.09.1994 - herziening mb 12.07.1999

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied

Beschrijving: het betreft een bpa dat is ontworpen vanuit de potenties van het gebied: sanering en inbreiding. Het is perifeer gerealiseerd langs de verbindingssassen van de Mlk. Haiglaan en de Oude Veurnestraat. Binnen het gebied zijn er verlaten of te verlaten bedrijvzones en – gebouwen aanwezig.

Kwaliteiten en potenties: het bpa is geënt op het structurerend gegeven van het verwezen kanaal en het betekenisvol voorkomen van de Picanol-vestiging. Potenties naar hoge woondensiteit worden a.h.v. stedenbouwkundige voorschriften ingevuld (tot 80 woningen/ha). Assen van voetgangers- en fietsverbindingen richten zich naar het stadscentrum. Reserves voor (lang)parkeren zijn geïncorporeerd in het plangebied.

Knelpunten: het binnengebied is heden nog niet ontwikkeld. Belangrijke infrastructuurwerken worden uitgesteld (Aquafin)

Het BPA 'Noordsector' werd aan haar westzijde herzien door het RUP 'Maarschalk Haiglaan' (B.D. 6/5/2010) en aan haar oostzijde door het RUP 'Kattenkerkhof' (B.D. 16/12/2004). Het centrale deel van het BPA is nog steeds geldig.

### **3.2.1.3. bpa Ieperleekanaal De Brieke (± 66,2 ha)**

Datum vastlegging: mb 28.06.1983 - ged. herziening mb 09.11.92

Hoofdbestemming gewestplan: gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO, woongebied en woonuitbreidingsgebied, parkgebied.

Beschrijving: het betreft het meest zuidelijke deel van de nijverheidszone Ieperleekanaal. Het bpa is geënt op de assen van het kanaal Ieper-Ijzer en de Industrielaan. In het uiterste zuiden is de verweving met de woonfunctie aanwezig langs de Brugseweg.

Kwaliteiten en potenties: het treedt op als ordeningsinstrument in een overgangsgebied tussen nijverheid en het woongebied van de stad. Het biedt t.h.v. de Brugseweg mogelijkheden tot vrij geconcentreerde woningbouw.

Knelpunten: naar bestemmingsvoorschriften is het enigszins achterhaald. Differentiatie naar ambacht, nijverheid, industrie, lokale en regionale bedrijvigheid en dienstverlening is niet aanwezig. De bouwvoorschriften bieden onvoldoende garanties naar de zwakke functies. Het bpa reikt onvoldoende planologische instrumenten aan m.b.t. de uitdaging waarvoor de stad staat (bv. bi-pool FLV – stad, onderbezetting van de percelen).

Dit BPA werd deels herzien door het RUP Dehemlaan (B.D. 1/3/2007).

### **3.2.1.4. bpa Zuiderring (± 26,9ha)**

Datum vastlegging: mb 22.10.1987 - herziening mb 12.07.1999

Hoofdbestemming gewestplan: agrarisch gebied met landschappelijke waarde en waterwinningsgebied

Beschrijving: dit bpa is quasi integraal afwijkend t.a.v. het gewestplan. Het bpa hertraceert de secundaire weg cat II Zuiderring teneinde het bestaande weefgetouwenbedrijf Picanol met ijzergieterij (Proferro) uitbreidingsmogelijkheden en herlokalisatiemogelijkheden te bieden. De bestemming natuurgebied, moeras, bos en dagrecreatie zijn te verantwoorden zoneringen tussen de stad en het openruimte gebied van de Verdronken Weide en Zillebeke Vijver.

Kwaliteiten en potenties: het bpa biedt potenties m.b.t. het visualiseren van het unieke stadslandschap en behoud van de verzonken spoorwegberm t.h.v. 'Le Castel' die als buffer zal functioneren met een te ontwikkelen residentieel woongebied (bpa Kruiskalsijde II). Aan het regionaal bedrijf worden economische kansen gegeven.

Knelpunten: door de realisatie van de Zuiderring m.i.v. de andere bestemmingen, wordt openruimte opgenomen in het stedelijk gebied. Ander stedelijk gebruik ent zich daarop, bv. dagrecreatiezone - sport.

### **3.2.1.5. bpa Noord-Westsector (± 83,9ha)**

Datum vastlegging: mb 22.10.1987

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied en woonuitbreidingsgebied.

Beschrijving: het bpa is quasi gerealiseerd. Het geeft gedifferentieerd invulling aan de residentiële woonfunctie (private en sociale verkavelingen), waarvan de Augustijnenstraat de ontsluitingsas is. De woondichtheid is er matig (15/ha). De spoorweg is negatief structurerend. Ten zuiden ervan is een zone voor gemeenschapsvoorzieningen gesitueerd (zieken-, verzorgings- en opvangtehuis). Aan de Augustijnenstraat is één van de belangrijkste Ieperse scholen gesitueerd. De oude spoorwegberm is structurerend als groene as die tevens een verbindingsfunctie heeft voor de zwakkere weggebruiker. Aan de Milk. Haiglaan zijn een distributiezone en enkele ambachtelijke bedrijven gesitueerd. Naar ruimtelijk voorkomen is de sportaccommodatie vrij dominant aanwezig.

Kwaliteiten en potenties: het bpa geeft op kwalitatieve wijze detaillering aan de woonbestemming op het gewestplan. Groen-, wandel- en fietsassen laten bewoners en scholieren toe het plangebied te gebruiken en op vrij vlotte wijze het stadscentrum (Elverdingestraat) te bereiken. Knelpunten: er komen geen geconcentreerde woonvormen voor. Het ziekenhuis heeft geen uitbreidingsmogelijkheden, wat voor de verzorgende functies problemen kan geven.

De oostzijde van het BPA 'Noord-Westsector' werd herzien met het RUP 'Maarschalk Haiglaan'.

### **3.2.1.6.      *bpa Bellewaerde (± 33,7ha)***

Datum vastlegging: mb 16.06.1989

Hoofdbestemming gewestplan: dagrecreatiezone en natuurgebied

Beschrijving: het bpa geeft detaillering van de op het gewestplan aangegeven dagrecreatiezone en N-gebied. Het is afwijkend in het op het gewestplan aangegeven N-gebied. Het voorziet in voldoende afwisseling van verschillende bestemmingen: attractie, parkzone, rustgebieden, parkeerzones en zone met mogelijkheid tot verblijfsrecreatie. Het legt strakke beperkingen op t.a.v. het 'gebruik' van de vijver en het noordelijk bosje.

Kwaliteiten en potenties: het treedt ordenend op en voorkomt dat attracties al te gauw onder druk van economische principes op plaatsen worden ingeplant met andere potenties. Het biedt bestemmingszoning t.a.v. het noordwestelijk gelegen N-gebied.

Knelpunten: het attractiepark ligt op het grondgebied van 2 gemeenten, wat naar het te voeren ruimtelijk ordeningsbeleid problemen kan geven. De huidige planologische bestemming is quasi opgenomen. Er stelt zich een probleem inzake verkeersleefbaarheid in de directe omgeving.

Het BPA Bellewaerde werd grotendeels opgeheven door het nieuwe provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Bellewaerde.

### **3.2.1.7.      *bpa Ieperleekanaal uitbreiding I (± 98,7ha)***

Datum vastlegging: mb 17.10.1989 - ged. herziening mb 28.08.1997

Hoofdbestemming gewestplan: zone voor milieubelastende industrie en ontginningsgebied over recreatiegebied

Beschrijving: het bpa heeft betrekking op de 2de realisatiefase voor de noordelijke uitbreidende bedrijvzone. Het kanaal is structurerend voor dit plangebied. Het bpa omvat ook de site van de vroegere steenbakkerij en stort, dewelke nu als golfzone is bestemd. Een gebiedsdeel is recent herzien in functie van het regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter (FLV-zone).

Kwaliteiten en potenties: het betreft een bpa opgemaakt binnen het kader van art. 16 van de Stedenbouwwet. Het is gedifferentieerd naar bestemmingsvoorschriften toe. Het aanbod van recreatieve bestemming op de stortsite wordt positief ervaren als alternatieve aanwending (na bestemming) van slechte gronden.

Knelpunten: er is geen strikte planologische toets mogelijk m.b.t. de categorisering van de bedrijven (lokaal-regionaal). Het bpa kan niet inspreken op de uitdaging van het bi-pool FLV-binnenstad. Er is een reserve industriegrond aanwezig die niet aanspreekbaar blijkt.

De herziening van 1997, die betrekking had op de FLV-zone, werd opnieuw herzien d.m.v. het provinciaal RUP FLV (M.B. 27/8/2003) dat de mogelijkheden van het terrein moest verruimen als gevolg van het teloor gaan van Lernout & Hauspie.

### **3.2.1.8. bpa Ieperleekanaal uitbreiding II (± 133,4ha)**

Datum vastlegging: mb 26.09.1991 - art. 17

Hoofdbestemming gewestplan: gebied voor milieubelastende industrie, agrarisch gebied.

Beschrijving: het betreft de 3<sup>de</sup> realisatiefase binnen de industriezone Ieperleekanaal. Het kanaal is de overwegende structurerende component. Ten oosten is het begrensd door de Pillekenseweg, een agrarisch gebied en de Kleine Poezelstraat.

Kwaliteiten en potenties: het betreft een bpa opgemaakt binnen het kader van art. 17 van de Stedenbouwwet, waardoor de ontwikkelende instantie een aantal mogelijkheden kreeg m.b.t. een vlugge realisatie (infrastructuur).

Knelpunten: en afwegingskader ontbreekt. Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften ook m.b.t. de veiligheid- zijn niet afdwingbaar gesteld van het aanlegplan. Er is geen planologische toets mogelijk voor zowel lokale als regionale bedrijven.

### **3.2.1.9. bpa Rijselseweg-Oudstrijderslaan (± 24,9ha)**

Datum vastlegging: BVE 18.12.1991 - herziening mb 14.03.1997

Hoofdbestemming gewestplan: milieubelastende industrie, zone voor gemeenschapsvoorziening, woongebied, P-gebied.

Beschrijving: het betreft vnl. een zone bestemd voor ambachtelijke en tertiaire bedrijvigheid. Het biedt de mogelijkheid aan distributiebedrijven zich gebundeld te vestigen. Verder is een belangrijk deel bestemd als overheidsbedrijvenzone waarop de stedelijke diensten zijn gevestigd en een deel is bestemd als zone voor spoorgebonden activiteit. Aan de Rijselseweg is er een woonlint bestemd. Het gebied is gemaskeerd door een groenlint t.a.v. het vestingsgebied.

Structurerende assen zijn de spoorweg, de Oudstrijderslaan en de Rijselseweg. De interne ontsluitingsweg is secundair structurerend.

Kwaliteiten en potenties: het bpa biedt t.a.v. distributieketens een geschikte locatie als alternatief voor een niet gecontroleerde, verspreide vestiging van groot distributieketens. Het bpa voorziet expliciet in een zone voor spoorgebonden activiteiten, gemotiveerd vanuit de vaststelling dat het transport per spoor wellicht potenties heeft in het kader van het globale mobiliteitsvraagstuk. Verder is een zone voorzien voor lokale bedrijven.

Knelpunten: de zone zal in de nabije toekomst veel bestemmingsverkeer genereren. Het uitrustingsniveau van de secundaire wegen kan in functie van deze verkeersstromen moeilijk worden geëvalueerd. De bestemmingszone lokaal bedrijventerrein aan de spoorwegzijde komt niet tot ontwikkeling.

De herziening van 1997 kreeg de naam BPA 'Rijselsepoort'.

### **3.2.1.10. bpa Kasteelwijk (± 56,3ha)**

Datum vastlegging: mb 21.09.1992

Hoofdbestemming gewestplan: P-gebied, dagrecreatiezone, zone voor milieubelastende industrie, woonzone.

Beschrijving: het bpa treedt ordenen op in dit overgangsgebied tussen stad en buitengebied. Het bpa bestendigt de bestemmingen van het gewestplan en via de bestemmingsvoorschriften worden de bestaande kwaliteiten in het cultuurlandschap verder verfijnd. De sport en spelzone centraliseert belangrijke accommodaties (voetbalvelden, overdekte sportvelden, zwembad, speelterrein, Ö) op het stedelijk niveau. Aan de oostzijde van het plangebied is een bedrijvenstip gesitueerd (vnl. lokale bedrijvigheid). Aan de overzijde van de K. Steverlyncklaan is het regio-

naal bedrijf Picanol-Proferro gevestigd. Het bedrijf heeft een significant ruimtelijk voorkomen door zijn oppervlakte en hoogte.

Kwaliteiten: In het noorden is een residentieel woongebied ingericht. A.h.v. het planningsinstrument worden ruimtelijke kwaliteiten (vesten, voorvesten, hoornwerk van A'pen) en het open ruimtegebied op elkaar afgestemd. Het gebied van de Verdrongen Weide heeft een bijkomende betekenis gekregen door de bouw van een voetgangersbrug over de vesting en de aanleg van het P-gebied Hoornwerk van A'pen.

Knelpunten: binnen de spel- en sportzone is enigszins sprake van concurrentie voor ruimtebeslag door de verschillende gebruikers (speelpleinwerking versus campingfunctie of (competitie)sport. Zuidelijke uitbreiding (bpa Zuiderring) biedt daaraan gedeeltelijk een oplossing. Vanuit het open ruimtegebied van de Verdrongen Weide komen de bedrijfsgebouwen als banaal en storend over. Het bestemmende groenscherm functioneert niet.

→ Het BPA 'Kasteelwijk' werd vervangen door het RUP 'Kasteelwijk' (B.D. 5/7/2007).

### **3.2.1.11. bpa Kruiskalsijde (± 21,7ha)**

Datum vastlegging: mb 21.09.1992

Hoofdbestemming gewestplan: woonzone, woonuitbreidingsgebied, parkgebied en gebied voor milieubelastende industrie.

Beschrijving: in het noorden van het plangebied tegen aan de Meenseweg komen van elkaar gedifferentieerde woongebieden voor, naast een P-gebied en militair kerkhof. In het zuiden komt de vestiging van Picanol voor. De bebouwingsdensiteit is eerder laag. In het oosten van het plangebied is een privaat parkgebied gesitueerd. Tussen bedrijf en woonzone is een voldoende brede bufferzone aanwezig.

Kwaliteiten en potenties: de bebouwingsvoorschriften zijn niet detaillistisch opgevat waardoor zowel ontwerper als vergunningverlener creatief, maar met verantwoordelijkheidszin invulling moeten geven van de respectievelijke zones. Naast afstandszonering wordt ook de bestemmingszonering gehanteerd om functies met beperkte verdraagzaamheid te scheiden. Zo functioneert de parkeerplaats van stapelruimte als aanvullende buffer tussen woonzone en de milieubelastende bedrijvigheid.

Knelpunten: het plangebied wordt geschaad door de erfdienstbaarheid van een belangrijke hoofdwaterleiding. Vanuit het open ruimtegebied van de Verdrongen Weide komen de evenwel platte bedrijfsgebouwen, o.a. door hun heldere kleur, als banaal over. Het bpa voorziet niet in een zuidelijke buffer. De bestemmingsvoorschriften van bpa Zuiderring komen daaraan tegemoet.

### **3.2.1.12. bpa Ieperleekanaal uitbreiding III (± 61,3ha)**

Datum vastlegging: mb 01.06.1994

Hoofdbestemming gewestplan: reservegebied voor industriële uitbreiding.

Beschrijving: het betreft de 4<sup>de</sup>, en voorlopig binnen de aangereikte ontsluitbare reserves, laatste fase van de realisatie van de Industriezone Ieperleekanaal. Het gebied is begrensd door het kanaal, de Kleine Poezelstraat en de Langemarkseweg in het noorden. Het is opgevat als een bpa art. 17.

Kwaliteiten en potenties: het bpa voorziet in een beperkt aantal stedenbouwkundige voorschriften, o.a. stelt het de opmaak van een indelingsplan als voorwaarde. Binnen dit indelingsplan (1ste deelfase) is zowel differentiatie voorzien naar architecturaal voorkomen als naar kavelgrootte. De locatiekeuze voor lokale en regionale bedrijven kan derhalve worden gestuurd.

Knelpunten: het bpa voorziet niet in een massieve buffer t.a.v. de kern Boezinge. Het verbergt in zijn 'ondergrond' vele relictten en kleine archeologie m.b.t. het gegeven van WOI. In het bijzonder confronteerde er zich de Engelse en Duitse linies. Het bpa is onvermogen omwille van zijn juridisch statuut (art. 17) om het uitdijende stedelijk gebied van Ieper ruimtelijk te blijven scheiden van de kern Boezinge.

### **3.2.2. Deelgemeente Sint-Jan**

#### **3.2.2.1. bpa Sint-Jan Dorp (± 1,7ha)**

Datum vastlegging: mb 10.09.1996

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied.

Beschrijving: het betreft een bpa opgemaakt teneinde ingesloten, centraal gelegen woongebied te realiseren. Het bpa is t.h.v. het aangesneden P-gebied beperkt afwijkend (± 21 are).

Kwaliteiten en potenties: het planconcept is opgevat als een residentiële wijk rondom een driehoekige dries. De eenvormigheid van afsluitingen aan de drieszijde stuurt aan op een plein geheel.

Knelpunten: op de gronden van de aanpalende ambachtelijke zone is slechts een beperkte bufferzone aanwezig.

### **3.2.3. Deelgemeente Brielen**

#### **3.2.3.1. bpa Brielen-Centrum (± 18,5 ha)**

Datum vastlegging: mb 14.10.1987

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied met landelijk karakter, gebied voor dagrecreatie, woonuitbreidingsgebied.

Beschrijving: het bpa stelt tot doel het woongebied, deels ingevuld als sociale woonwijk, deels ingevuld als private verkaveling, te ordenen. Aan de oostzijde wordt de bebouwing aan de Veurnseweg in zijn huidige woonvorm bestendigd. Er is in een aantal groene, evenwel smalle, verbindingssassen voorzien. De dagrecreatiezone is op maat van Brielen ruim gedimensioneerd. Kwaliteiten en potenties: in de zones met relatief hoge woondensiteit zijn openbare groenzones ruim aanwezig en zijn speel- en sportvelden voorzien.

Knelpunten: in het plangebied is er een overaanbod van onbebouwde kavels in relatie tot de behoefte gerelateerd aan de kern. Ruil met landbouwbestemming is onmogelijk (geïsoleerde blokken). In het noorden van het plangebied wijkt de eigendomstoestand sterk af van de gewenste toestand.

### **3.2.4. Deelgemeente Boezinge**

#### **3.2.4.1. bpa Elverdingestraat (± 6,3 ha)**

Datum vastlegging: kb 13.04.1971

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied.

**Beschrijving:** het betreft een ordeningsplan die de structurerende elementen als de Diksmuidseweg, school/klooster en Boezingestraat bestendigt in hun voorkomen. Het voorziet verder in ordeningsbepalingen ter realisatie van een sociale (hoge densiteit - 250m<sup>2</sup>) en private verkaveling (lage densiteit - 750m<sup>2</sup>).

**Kwaliteiten en potenties:** de aanleg is kwalitatief. Groenelementen (privaat, openbaar groen) zijn structurerend en functioneel (speelplein, verbinding). Het bpa voorziet in een geleidelijke overgang (open bebouwing) tot het open ruimte gebied richting Binnenweg. Het bpa biedt de mogelijkheid om sociale projecten (ev. met hoge densiteit cfr. klooster) te realiseren binnen het plangebied.

**Knelpunten:** er zijn geen noemenswaardige knelpunten. Het bpa wordt niet als achterhaald beschouwd.

#### **3.2.4.2. bpa Dorpstraat (± 3,7 ha)**

**Datum vastlegging:** kb 26.05.1976

**Hoofdbestemming gewestplan:** woongebied.

**Beschrijving:** het bpa is ontworpen om de ordening van een inmiddels gerealiseerd woongebied vast te leggen. Het westelijk deel houdt een complex van sociale woningen in (De Mandel) en kent een grote woningdensiteit (250m<sup>2</sup>). Aan de Diksmuidseweg is een residentieel bestaand woongebied bestendigd. In het noorden is een ambachtelijke zone die enerzijds de bestaande toestand bevestigt en anderzijds duidelijk bouwvrije bufferzones vastlegt. Een randgroen zone maskeert de 2-lagige bebouwing t.a.v. de open ruimte.

**Kwaliteiten en potenties:** in het woongebied is een zachte verbinding voorzien naar de zuidoostelijk gelegen, eveneens sociale verkaveling (De Mandel).

**Knelpunten:** er zijn geen aanwijsbare ruimtelijke knelpunten. Het bpa wordt niet als achterhaald beschouwd.

#### **3.2.4.3. bpa De Brug (± 6,4ha)**

**Datum vastlegging:** kb 13.08.1981

**Hoofdbestemming gewestplan:** woongebied, woonuitbreidingsgebied.

**Beschrijving:** dit bpa geeft op gedifferentieerde wijze invulling aan het op het gewestplan bestemde woongebied. Het bpa is quasi gerealiseerd. De structurerende bebouwing aan de Diksmuidseweg en Brugstraat blijft bestendigd.

**Kwaliteiten en potenties:** de ordening is gericht op de interne leefbaarheid van de WIH-verkaveling. Het stratentracé laat verkeersonveiligheid niet toe.

**Knelpunten:** structurerend groen is echter weinig aanwezig. Door het feit dat slechts twee verbindingen –waarvan één voetgangers en fietspad- aansluiting geven op het dorp, bestaat de kans op sociale isolatie van de nog jonge wijk. De specifieke bestemming van zone 3 is als dusdanig niet gerealiseerd.

#### **3.2.4.4. bpa Schoolstraat (± 2,4ha)**

**Datum vastlegging:** mb 16.11.1992

**Hoofdbestemming gewestplan:** woongebied, woonuitbreidingsgebied.

**Beschrijving:** het betreft een bpa art. 17 ter ontsluiting van een woonuitbreidingsgebied. Het is verder gedetailleerd a.h.v. een verdelingsplan. Het plangebied sluit direct aan bij de dorpskern



van Boezinge. Via een pad is het woongebied verbonden met het dorpsplein. De planopvatting is tweeledig: een gesloten bebouwingstype (hoge dichtheid, 200m<sup>2</sup>) rond een plein aansluitend bij de kernbebouwing en een open verkaveling (± 600m<sup>2</sup>) als overgang naar open ruimte gebied.

Kwaliteiten en potenties: eenvormige beplantingsvoorschriften zullen een zekere eenheid en cachet in de wijk brengen. Door zijn tweeledige opvatting worden de aangesneden reserves niet al te vlug opgenomen.

Knelpunten: geen.

### 3.2.5. Deelgemeente Elverdinge

#### 3.2.5.1. *bpa Warande Dreef (± 6,5ha)*

Datum vastlegging: kb 18.06.1969

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied, parkgebied

Beschrijving: het bpa ordent een woonuitbreiding van de kern Elverdinge rond de markante en structurerende warandedreef. Parallel aan deze bestemde openbare groenzone is een residentiële woonwijk bestemd.

Kwaliteiten en potenties: de woningconcentratie is zeer beperkt. Het geeft aan dit gedeelte van het kasteelpark een openbaar karakter. In de woonzone is veel groen ontworpen.

Knelpunten: na de inwerkingtreding van het bpa werd er sterk van afgeweken. Essentiële voorzieningen zoals verbinding met de dagrecreatie werden niet gerealiseerd. De "kasteeldreef" heeft haar privaat karakter behouden. Het aanlegplan detailleert er niet. Het bpa kan als achterhaald beschouwd worden

### 3.2.6. Deelgemeente Vlamertinge

#### 3.2.6.1. *bpa Lage Meers (± 13,5ha)*

Datum vastlegging: kb 23.08.1976

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied.

Beschrijving: naast de Grote Kimmelbeek zijn er de structurerende elementen: het kerkplein met kerk, de gesloten bebouwing aan de Poperingseweg en de eerder landelijke bebouwing aan de G. Gezellestraat. Het bpa verfijnt de bestemming aangegeven in het gewestplan. Het is gericht op de realisatie van een sterk gedifferentieerd woongebied, zowel naar woningtypes als naar ondersteunende bestemmingen (gemeenschapsvoorziening en openbaar groen). Quasi de helft van de oppervlakte van de bestemmingen heeft een publiek statuut waardoor uiteraard de woningdichtheid eerder beperkt is. Het bpa ordent de aanleg van een sociale verkaveling aan de de Cerfstraat. Het bestendigt de aangesloten bebouwing aan de Poperingseweg en Kerkplein.

Kwaliteiten en potenties: door het grote belang van de publieke ruimtes heeft het bpa duidelijke kwaliteiten gericht op de woonomgeving. De groenzones langs de Grote Kimmelbeek biedt kansen tot een 'natuurlijkere' beekloop. Het plein achter de kerk is ruim opgevat. Dit bpa is niet als achterhaald te beschouwen.

Knelpunten: de Kemmelbeek zit qua bestemming in een harnas. Grote stukken openbaar groen zijn geen publiek eigendom. De bestemmingsvoorschriften bieden geen mogelijkheid tot appartementsbouw met meer dan 2 bouwlagen. In zijn totaliteit wordt het echter niet als achterhaald beschouwd.

→ een zeer beperkt deel van dit BPA werd herzien door een deelplan van het sectoraal RUP 'Zonevreemde Recreatie en Toerisme' (B.D. 25/4/2013).

### **3.2.6.2. bpa De Landing (± 11,5ha)**

Datum vastlegging: kb 26.09.1977

Hoofdbestemming en gewestplan: woongebied.

Beschrijving: de centrale groenzone, de school en de Vuile Beek zijn de belangrijkste structurende elementen. Het aanlegplan verfijnt de bestemmingen van het gewestplan. Het betreft een quasi gerealiseerd bpa waarin twee woningtypes domineren (open bebouwing en gesloten bebouwing). In het noorden van het plangebied zijn ruimte openbare groenzones bestemd. De ruime zones voor koeren en hovingen zijn gerelateerd aan de eigendomstoestand. Aan de Groezeweg is een zone (1ha) bestemd als school.

Kwaliteiten en potenties: ook dit bpa heeft duidelijke kwaliteiten m.b.t. de woonomgeving. De groene zone aan de Vuile Beek heeft potenties naar natuurontwikkeling toe, alhoewel ook hier de beek "geklemd" zit.

Knelpunten: er zijn geen noemenswaardige knelpunten aanwijsbaar. Het bpa wordt niet beschouwd als zijnde achterhaald.

→ Het BPA 'Brandhoek' werd vervangen door het RUP 'Brandhoek' (B.D. 2/8/2007). Het plangebied van het BPA werd hierbij bovendien uitgebreid.

### **3.2.6.3. bpa Brielenstraat (± 6,20ha)**

Datum vastlegging: BVE 18.12.1991

Hoofdbestemming gewestplan: woonuitbreidingsgebied

Beschrijving: het betreft een bpa art. 17 ter planologische ontsluiting van een woonuitbreidingsgebied (met onteigening) voor een project van groepswoningbouw..

Kwaliteiten en potenties: Een verdelingsplan van vrij ruime kavels (600m<sup>2</sup>) is opgevat rond een centrale multifunctionele groenzone. Structurerend zijn het plein en de perifere Vuile Beek met natuurlijke groenvoorziening.

Knelpunten: de kavels van de verkaveling werden niet gefaseerd op de markt gebracht waardoor aan behoeften van buiten Vlamertinge werd voldaan. Bijgevolg is er deels sprake van ongecontroleerde suburbanisatie vanuit het verstedelijkte Ieper.

### **3.2.6.4. bpa Hoge Akkerweg (± 10,3ha)**

Datum vastlegging: mb 09.06.1992

Hoofdbestemming gewestplan: reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding.

Beschrijving: het betreft een bpa (art. 17) ter realisatie van (onteigening) van het gebied tussen de structurerende lijninfrastructuren van de spoorweg, Noorderring en Rodenbachstraat. Het is een lokaal bedrijventerrein voorzien van kleine kavels.

Kwaliteiten en potenties: voldoet (volkomen) aan de gestelde verwachtingen van een lokaal bedrijventerrein.

Knelpunten: op het terrein is geen aanbod meer van (kleine) percelen.

→ het BPA Hoge Akkerweg werd vervangen door het RUP Vlamertinge-Hoge Akker II (B.D. 5/11/2007). Het plangebied van het oorspronkelijk BPA werd hierbij uitgebreid.

### 3.2.7. Deelgemeente Zillebeke

#### 3.2.7.1. *bpa Hoge Voute (±15,1ha)*

Datum vastlegging: kb 10.12.1976

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied.

Beschrijving: het betreft een ordeningsinstrument die een belangrijk deel van de kern van Zillebeke ordent. De woonbebouwing aan de structurerende Maaldestedestraat wordt in het plan bestendig (gesloten en halfopen bebouwing). Het uitbreidingsgebied in oostelijke richting is tweeledig opgevat: er is een zone bestemd voor residentiële verkavelingen (600 – 1.000m<sup>2</sup>) en er is een zone voor sociale woonverzorging (350m<sup>2</sup>). In de sociale woonzone is een web van groenlinten met paden aanwezig.

Kwaliteiten en potenties: het bpa voorziet in een gedifferentieerd aanbod van woonmogelijkheden. De perifere open bebouwing en of hovingen maakt de overgang tussen kern en open ruimte niet abrupt. Er is nog enige reserve (10 loten) bouwgrond aanwezig in het westen van het plangebied.

Knelpunten: om aan de woonbehoeften te voldoen ontbreekt initiatief de ontworpen woonstraat te realiseren. Eveneens is aan de westelijke zijde een belangrijk bedrijf gelegen. Zowel binnen als buiten het bpa is als zonevreemd te beschouwen. Het bpa wordt gedeeltelijk (westzijde) als achterhaald beschouwd.

### 3.2.8. Deelgemeente Voormezele

#### 3.2.8.1. *Abdij (± 9,3 ha)*

Datum vastlegging: kb 09.09.1981;

Juridische toestand: Principesbesluit gedeeltelijke inherzieningstelling door de Gemeenteraad dd. 8 november 1999

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied, woonuitbreidingsgebied, parkgebied.

Beschrijving: het bpa is een ordeningsinstrument voor een deel van de dorpskern van Voormezele. Het plan is detaillistisch van opvatting en heeft een zeer open structuur (zeer hoge woningconcentratie, groot gedimensioneerde zone voor koeren en hovingen) waardoor het landelijk voorkomen van de kern wordt bestendig. Structurerende elementen zijn centraal de kerk, Voormezeledorp (afgewerkt in het noorden met schoolgebouw), de uitwiggende Sint-Elooiweg

en verder de Bollaertbeek. Het bpa legt de ordening vast van de twee woonuitbreidingsgebieden aan de Kalleputstraat waarvan de oostelijke blok is gerealiseerd als sociale verkaveling (600m<sup>2</sup>). Tussen de twee sociale verkavelingen is een P-gebied voorzien dat evenwel nog niet is aangelegd.

Kwaliteiten en potenties: het bewaart de open structuur in het overgangsgebied tussen de dorpskern (woonstraten met aaneengesloten bebouwing) en de open ruimte. De lage weide met kwalitatieve KLE's is een goed uitgangspunt om het P-gebied in te richten.

Knelpunten: de bestemming gemeenschapsvoorziening (G) aan de noordwestelijke zijde is achterhaald en wordt best voorzien als woonzone (halfopen bebouwing, 300m<sup>2</sup>).

### **3.2.8.2. bpa Bedrijvenzone Vierstraat (± 11,1ha)**

Datum vastlegging: mb 26.03.1995

Hoofdbestemming gewestplan: reservegebied voor beperkte industriële uitbreiding, agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

Beschrijving: het bpa werd opgemaakt in kader van art. 17 van de Stedenbouwwet teneinde de bestemde betonwerkerij expansiemogelijkheden te bieden.

Kwaliteiten en potenties: het gebied is planologisch ontsloten voor de expansie van het bedrijf.

Knelpunten: inrichtingsvoorschriften zijn er niet. Randvoorwaarden dienen derhalve in de bouwvergunning te worden opgelegd. T.h.v. de gemeentegrens met Heuvelland is een enclave agrarisch gebied bestemd in het gewestplan. Deze wordt best opgenomen in de nijverheidszone en gecompenseerd elders in het plangebied van dit bpa. Inrichtingsvoorschriften kunnen dan worden opgelegd.

## **3.2.9. Deelgemeente Hollebeke**

### **3.2.9.1. bpa Dorpscentrum (± 0,7ha)**

Datum vastlegging: mb 08.10.1991

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied

Beschrijving: het bpa werd opgemaakt ter realisatie van een sociale verkaveling van de WIH (600m<sup>2</sup>) a.h.v. een art. 17. Een inrichtingsplan werd opgemaakt dat evenwel verder strekt dan het plangebied van het bpa. Het inrichtingsplan voorziet in een centraal pleingeheel (structurend). In oostelijke richting is mogelijkheid tot uitbreiding anawezig.

Kwaliteiten en potenties: door een eventuele uitbreiding kan een lus voor zacht verkeer worden tot stand gebracht tussen Hollebekedorp en de Komenseweg, wat als een verbetering van de woonomgeving kan worden beschouwd.

Knelpunten: er zijn geen noemenswaardige knelpunten te noemen.

→ Bovenstaande BPA's zijn allen uiteindelijk RUP's geworden, na de goedkeuring van het GRS.

→ Bovenstaande BPA's zijn weinig relevant, want nooit goedgekeurd en dus niet verordenend.

→ Bovenstaand plan is uiteindelijk in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan gegoten.

### 3.3. RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

#### 3.3.1. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

##### 3.3.1.1. **GRUP ‘onderdelen van de Grote Eenheid Natuur Ieperboog’ (B.V.R. 20/2/2004)**

Het gewestelijk RUP ‘onderdelen van de Grote Eenheid Natuur Ieperboog’ kadert in de juridisch-planologische vertaling van het afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur AGNAS). De Ieperboog behoort tot het geheel van de op Vlaams niveau structuurbepalende natuurgebieden in het West-Vlaamse Heuvelland. In deze gebieden is de variatie aan soorten en levensgemeenschappen groot, niettegenstaande een redelijk hoge mate van versnippering. De talrijke ecologisch belangrijke loofboombossen op de zuidwest-noordoost georiënteerde getuigeheuvels, de waterlopen, de bronnen en de beekvalleivegetaties vormen de belangrijkste natuurwaarden. Kleine landschapselementen zijn overal aanwezig : holle wegen, houtkanten, hagen, sloten. De grote verscheidenheid is het gevolg van het reliëf, de expositie, het voorkomen van verschillende bodemtypes, de erg gevarieerde lokale hydrologie, de aanwezigheid van bronnen, de redelijk goede milieukwaliteit en de kleinschaligheid van het landschap met talrijke kleine landschapselementen.

In de grote eenheden natuur is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde. De ruimtelijke ondersteuning houdt minimaal ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Dit betekent concreet het behoud en de versterking van:

- het niet-bebouwd karakter;
- het kenmerkend abiotisch milieu (reliëf, microreliëf en hydrografisch patroon);
- het kenmerkend biotisch milieu;
- de kenmerkende ruimtelijke relaties tussen een waterloop en de omgevende vallei.

Voor de gebieden van de natuurlijke structuur wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd rekening houdend met de specifieke biologische waarde, de toekomstmogelijkheden, de bestaande gebruiksvormen en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen.

##### 3.3.1.2. **GRUP Klei van Ieper en Maldegemklei (B.V.R. 12/10/2012)**

Een zeer beperkt deel van bovenvermeld gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevindt zich op het grondgebied van Ieper. Doelstelling van het GRUP is de juridische en ruimtelijke verankering van de ontwikkelingsperspectieven voor de ontginningsgebieden voor de oppervlakedelfstoffen Ieperse klei en Maldegemklei. Deze ontwikkelingsperspectieven zijn vastgelegd in het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan (BOD) ‘Klei van Ieper en Maldegemklei’ zoals goedgekeurd door de beslissing van de Vlaamse Regering van 28 november 2008. De opmaak van een BOD voor elke specifieke delfstof is voorzien in het decreet betreffende de Oppervlakedelfstoffen. Dit BOD omvat een gebiedsgerichte beleidsvisie ten aanzien van het delfstoffengebieden ‘Klei van Ieper en Maldegemklei’ die zoveel mogelijk werd afgestemd met andere beleidsdomeinen.

### **3.3.1.3. GRUP Wegverbinding Ieper-Veurne (B.V.R. 21/6/2013)**

De aanleiding tot opmaak van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) is te vinden in het richtinggevende gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). De N8 tussen Ieper en Veurne wordt indicatief geselecteerd als secundaire weg van categorie I met een verbindende functie. Daarbij wordt gewezen op een wenselijke verbetering van de verkeersleefbaarheid langs de bestaande N8 tussen Ieper en Veurne, waartoe plaatselijk omleidingswegen kunnen worden voorzien. Het RSV selecteert geen primaire weg of hoofdweg tussen Ieper en Veurne, en geeft daarmee aan dat het bestendigen van de daartoe bedoelde reservatiestrook op het gewestplan niet langer wenselijk is.

Het GRUP omvat enkel de elementen van het project waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Het gaat om volgende onderdelen:

- **de aanleg van een nieuwe verbindingsweg tussen de N38 te Ieper en de N8 ten noorden van Woesten;**
- de aanleg van een nieuwe omleidingsweg rond Hoogstade;
- **de aanpassing van het knooppunt A19/N38 te Ieper;**
- **de optimalisatie van de N38 tussen de huidige N8 en de A19;**
- **de schrapping van de reservatiezone voor het niet-gerealiseerde deel van de A19 tussen de N38 te Ieper en de N35 te Veurne.**

Dit GRUP werd gedeeltelijk vernietigd, met name voor wat betreft de omleidingsweg en de verbreding van de Noorderring ter hoogte van de Veurneweg.

### **3.3.2. Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen**

#### **3.3.2.1. PRUP rioolwaterzuiveringsinstallatie Ieper (M.B. 05/01/2006).**

Het betrof in 2006 een bestaande, vergunde en recent gerenoveerde RWZI. Er was toen geen capaciteitsuitbreiding voorzien. De infrastructuur was destijds echter slechts gedeeltelijk in openbare nutszone gelegen. Een groot deel van de site bevond zich namelijk in agrarisch gebied. Het was zaak dus om de site een geëigende bestemming te geven, alsook de nodige buffering te voorzien ten aanzien van het aangrenzend open ruimtelandschap en de woningen langs de Diksmuidseweg.

#### **3.3.2.2. PRUP bedrijventerrein FLV (M.B. 27/8/2003)**

Het betreft een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt ter herziening van de bestemmingsplannen die destijds werden opgesteld voor de ambitieuze huisvesting van het spraaktechnologiebedrijf Lernout & Hauspie. De voorschriften van die bestemmingsplannen zijn, na het failliet van het bedrijf Lernhout & Hauspie, immers te eng gericht op de ontwikkeling van de computer en electronicsector. Hierdoor is het aantrekken van nieuwe bedrijven buiten de vernoemde sector onmogelijk en bestaat de kans dat een deel van de gebouwen leeg blijft staan.

Het was de vraag van alle belanghebbenden uit de regio om een verbreding van de huidige voorschriften binnen het bestaande BPA en inrichtingsplan door te voeren. Hierdoor kon de bestaande site in de toekomst een rol blijven spelen als bedrijvenpark waar zowel productie als onderzoek, opleiding en dienstverlening hun plaats hebben. Dit impliceerde een wijziging van het bestemmingsplan en de bijhorende voorschriften.

### **3.3.2.3. PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Ieper (gedeeltelijk goedgekeurd M.B. 06/07/2009)**

Met de afbakening van de kleinstedelijke gebieden wordt invulling gegeven aan de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), welke de provincie de opdracht geeft om de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau af te bakenen. Het afbakenen betekent dan ook het concreet geografisch invullen van de ruimtelijke opties uit het RSV en uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) inzake stedelijk beleid.

De afbakening heeft tot doel aan te duiden in welke delen van de door de RSV geselecteerde gemeenten in West-Vlaanderen, het beleid van groei, concentratie en verdichting van toepassing is. Door aflijning van het stedelijk gebied met een grenslijn worden de ruimtelijke opties van het RSV geografisch toewijsbaar.

De afbakening resulteert in een gesloten grenslijn die losstaat van de bestaande administratieve grenzen. De afbakeningslijn heeft een beleidsmatige betekenis: binnen de grenslijn voert men een stedelijk gebiedbeleid (alwaar het wenselijk is de kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, economische activiteiten en andere activiteiten op te vangen); buiten deze lijn voert men een buitengebiedbeleid (alwaar het ruimtelijk beleid gericht is op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en verweving van de voor het buitengebied belangrijke structuurbepalende functies; wonen en werken dienen geconcentreerd te worden in de kernen).

De grenslijn vormt tevens een ruimtelijk referentiekader waaraan concrete acties (programmatische elementen, herbestemmingen en suggesties voor mogelijke acties in het stedelijk gebied) voor het ruimtelijk beleid voor het stedelijk gebied kunnen gekoppeld worden.

### **3.3.2.4. PRUP Potyze (M.B. 18/1/2012)**

De oprichting van regionale erfgoeddepots werd in het nieuwe cultuurdecreet als een decretale taak voor de provincies naar voren geschoven. In de zuidelijke westhoek was er nood aan de oprichting van een dergelijk regionaal erfgoeddepot voor collectiebeheerders. De site van het provinciehuis Potyze was hiervoor geschikt, te meer omdat deze site leeg kwam te staan door een herstructurering van de provinciale wegendienst.

Om de inplanting van een regionaal erfgoeddepot mogelijk te maken, drong een bestemmingswijziging zich op. De deputatie liet daarom PRUP Potyze opmaken.

### **3.3.2.5. PRUP Bellewaerde (M.B. 23/9/2014)**

Voor Bellewaerde werd een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld, dat werk gemaakt van flexibelere voorschriften i.f.v. de verdere ontwikkeling van het dagrecreatiepark. De bedoe-

ling van het plan is niet om uitbreidingsmogelijkheden te creëren maar om enerzijds binnen de bestaande perceelsgrenzen van het park een verdere functionele ontwikkeling te kunnen verzekeren zodat Bellewaerde kan inspelen op de hedendaagse en toekomstige noden van een modern attractiepark. Anderzijds wenst men voldoende aandacht/randvoorwaarden in te schrijven voor de relatie met de omwonenden, de landschappelijke inkleding, het parkeergebeuren en de mobiliteitsafwikkeling.

### **3.3.2.6. PRUP Solitaire Vakantiewoningen Westhoek (M.B. 18/10/2013)**

De aanleiding voor deze beslissing is het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2010, hierna vermeld als het logiesdecreet. Sinds het logiesdecreet moeten toeristische logies van oa. de categorie vakantiewoningen, beschikken over een stedenbouwkundige vergunning voor de functie vakantiewoning of een stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat de functie vakantiewoning in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning. Dit is een vereiste om de nodige exploitatievergunning te verkrijgen. Er is een overgangsbepaling opgenomen tot eind 2012 in het logiesdecreet. Daarna moeten solitaire vakantiewoningen kunnen aantonen dat naast de constructie ook de functie stedenbouwkundige vergund is of kan worden.

Deze bepaling impliceert dat vakantiewoningen, gelegen in de bestemmingscategorie 'landbouw' cfr. de gebiedscategorieën VCRO, zich binnen de huidige juridische context, niet in regel kunnen stellen met het logiesdecreet. De functie vakantiewoningen kan immers niet stedenbouwkundig vergund worden binnen de gebiedscategorie landbouw. Dit RUP biedt een antwoord aan deze problematiek door de functie solitaire vakantiewoning mogelijk te maken binnen de bestemmingscategorie 'landbouw'.

Het betreft een perimeter RUP (overdruk), dat geen bestemmingen wijzigt, maar wel een bijkomende functie toestaat in de gebiedscategorie landbouw. Binnen de contour van het RUP (heel de gemeente zit vervat binnen het plangebied) wordt de functie solitaire vakantiewoning, binnen bestaande vergund of vergund geachte, niet verkrotte woningen, met uitzondering van appartementen en studio's, toegestaan, voor zover deze woning is gelegen in een bestemming die ressorteert onder de gebiedscategorie 'landbouw' cfr. de VCRO en voor zover er binnen de woning of gebouwencomplex geen functies zijn vergund, die enkel mogelijk zijn als een complementaire functie bij een residentiële woonfunctie.

Een woning die door middel van dit ruimtelijk uitvoeringsplan als een vakantiewoning werd vergund, kan ten allen tijde terug als residentiële woning worden vergund.

### **3.3.3. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen**

#### **3.3.3.1. Sectoraal RUP zonevreemde bedrijven (B.D. 16/10/2008)**

Het sectoraal RUP zonevreemde bedrijven geeft uitvoering aan het eerder besproken afwegingskader voor zonevreemde bedrijven, zoals het geformuleerd was in het GRS van 2000.



### **3.3.3.2. Sectoraal RUP Zonevreemde recreatie en toerisme (B.D. 25/4/2013)**

De ruimtegebonden recreatie en toerisme liggen zonevreemd. De opmaak van het RUP is deze infrastructuren een geëigend karakter te geven zodat de lokale voorzieningen niet in gedrang komen bij uitbating. Het RUP wordt opgedeeld in diverse deelrups per recreatieve zone.

### **3.3.3.3. RUP Kruiskalsijde II (B.D. 4/9/2003)**

Het plangebied van het ontwerp rup Kruiskalsijde II situeert zich in het oosten van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De vraag naar een voldoende gedifferentieerd woningaanbod, inzichten nopens de toekomstige verkeersstromen in de directe nabijheid van het plangebied, het bieden van voorwaardelijke economische ontwikkelingskansen voor ambachtelijke bedrijvigheid en de instandhouding van een semi-natuurlijk bosbestand, P-gebied op gewestplan, zijn de aanleidingen voor het RUP. Het behoud van het structurende intrinsiek waardevol groen lint (oude spoorwegbedding met niet gerealiseerde ingegraven opslag- en stalplaats), wil de toekomstige woonfunctie maskeren t.a.v. de verkeersfunctie van de Zuiderring.

### **3.3.3.4. RUP Kattenkerkhof (B.D. 16/12/2004)**

#### **3.3.3.5. RUP Kalfvaart (B.D. 5/2/2004)**

Op basis van een aantal vaststellingen bij het functioneren van het BPA Kalfvaart werd beslist om laatstgenoemde te vervangen door een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het slecht functioneren van het BPA wordt als volgt samengevat:

- Sterk verouderd BPA met zeer rigide karakter;
- Binnengebieden kunnen niet tot gewenste ontwikkeling komen;
- Geen evolutiemogelijkheden voor leegstaand schooltje;
- Sociale huisvesting heeft sterke positie, maar weinig mogelijkheden;
- Er moet gestreefd worden naar behoud van landschappelijke kwaliteiten van agrarisch gebied tussen Jan Ypermanstraat en Sint-Jan;
- Aantal woningen langs Zonnebeekseweg waren gelegen in zone non aedificandi in functie van kruispuntaanpassing, maar deze komt er niet;
- Contour plangebied moet worden aangepast tot logisch en samenhangend geheel.

#### **3.3.3.6. RUP Kasteelwijk (B.D. 5/7/2007)**

De herziening van het BPA Kasteelwijk (en hierbij ook het BPA Hoornwerk) werd ingegeven door:

- Actualiseren van de bestaande toestand.
- Wegwerken van overbodige bufferzones en bouwvrije stroken binnen de bedrijventerreinen.
- Nieuwe conceptvorming rond vrijliggende gebiedsdelen.
- De gewijzigde verkeerskundige situatie door de aanleg van de Zuiderring rond dit stad, waardoor een aantal functies een gewijzigde bereikbaarheid kregen.

- De aanwezigheid van duidelijke knelpunten en mogelijkheden in de situatie van de 'Crack' meubelhandel aan de K. Steverlynccklaan.
- De evolutie van de activiteiten binnen de recreatiezone, die een aangepaste ontsluiting en zonering vragen.
- Een aantal kleinere ruimtelijke en functionele knelpunten die een oplossing vragen.

### **3.3.3.7. RUP De Vloei (B.D. 12/4/2012)**

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper stelt dat om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte tot 2007, een reservegebied voor wonen (woonuitbreidingsgebied) aangesneden kan worden. Hierdoor kon een inhaalbeweging op het vlak van wonen gerealiseerd worden en de taakstelling voor het stedelijk gebied tot 2007 worden ingevuld. Deze werd op het ogenblik van de opmaak van de afbakening geraamd op circa 210 woningen (180 woningen + 30 reeds vergunde woningen in het plangebied). Een kleiner deel van het project (een 40-tal woningen) werd als tweede fase aangeduid.

Op het driepartijenoverleg dd 17 12 2009 werd overeengekomen het project als geheel op te nemen van circa 250 woningen, zowel in het verkavelingsplan als in het RUP, gelet op de voortschrijdende planperiode en de opvatting van het project als sociaal woonproject, waarbij het overgrote deel (minimaal 66%) van de verkaveling als sociale huur- en koopwoningen (25%) en sociale kavels (41%) gerealiseerd zal worden.

De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied geeft invulling aan het stedelijk-gebiedenbeleid. Rekening houdend met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare, is de ontwikkeling van ongeveer 10 hectare nodig. Na de opmaak van diverse voorbereidende studies, zette het RUP deze om in een juridisch afdwingbaar kader.

### **3.3.3.8. RUP Maarschalk Haiglaan (B.D. 6/5/2010)**

De Maarschalk Haiglaan is een stedelijke verdeelweg en uitvalsweg van Ieper. Langs de weg zijn verschillende stedelijke functies gevestigd: grootschalige detailhandel, kleinschalige voorzieningen, woningen... De typologie is voornamelijk gesloten bebouwing op de rooilijn, de parkeermogelijkheden zijn beperkt. Langs de weg zijn er op korte, middellange en lange termijn verschillende ruimtelijke evoluties en renovaties te verwachten. De bestaande BPA's boden hiervoor niet het gewenste juridische kader.

Nieuwe verkeersgenererende activiteiten zijn niet gewenst langs de Maarschalk Haiglaan vanwege de beperkte parkeermogelijkheden. In de bestaande BPA's zijn deze echter wel toegestaan. De aanwezigheid van enkele leegstaande bedrijfspanden, grote aanbouwen in de gesloten bebouwing, trekken dergelijke functies echter wel aan. Een beperking van de toegelaten functies waarbij deze afgewogen worden ten opzicht van het verkeerskundige draagvlak was wenselijk. De gebieden oostelijk en westelijk grenzend aan de Maarschalk Haiglaan hebben zich gefaseerd ontwikkeld tot woongebieden, enkele tussenliggende ruimtes waren nog niet ontwikkeld. De toen geldende BPA's waren niet overal gerealiseerd en op sommige plaatsen achterhaald door de werkelijke eigendomsstructuur. De ontwikkelingen zijn afzonderlijke privé-initiatieven, die niet altijd op elkaar afgestemd waren. Dit heeft geleid tot een ongestructureerd geheel met een niet optimale ontsluitingsstructuur.

Met het RUP wordt door de ontsluitingsstructuur te optimaliseren en de ontwikkelingsmogelijkheden voor de onbebouwde gebieden te bestuderen, het gebied geherstructureerd, wat bovendien juridisch wordt verankerd.

### **3.3.3.9. RUP Dehemlaan (B.D. 1/3/2007)**

#### **3.3.3.10. RUP Langs de Vaart (B.D. 25/3/2010)**

Het RUP Langs de Vaart betekende de herziening van de BPA's Posthoornwijk, Witte Huis en Westsector. Het RUP had in hoofdzaak tot doel de actualisatie van de stedenbouwkundige voorschriften aan de huidige planologische noden. Er diende eveneens een oplossing te worden gezocht voor de invulling van enkele gebiedjes, alsook moest meer aandacht worden geschonken aan de kwalitatieve elementen binnen het plangebied.

#### **3.3.3.11. RUP Vlamertinge – Hoge Akker II (5/11/2007)**

Dit plan geeft uitvoering aan de bindende bepaling in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarmee een bijkomende oppervlakte lokaal bedrijventerrein in Vlamertinge wordt vastgelegd. De in het richtinggevend gedeelte aangeduide zone voor uitbreiding van het lokaal ambachtelijk bedrijventerrein krijgt zo een aangepaste bestemming waarbij de uitbreidingspotenties naar de toekomst gevrijwaard worden.

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

#### **3.3.3.12. RUP Vuile Beek Vlamertinge (B.D. 2/10/2008)**

Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan Vuile Beek Vlamertinge had als bedoeling het verwezenlijken van een planologische ruil tussen twee gebieden rond het hoofddorp Vlamertinge. Het RUP Vuile Beek Vlamertinge valt bijgevolg uiteen in twee deelgebieden. Het eerste deelgebied betreft het noordwestelijk woonuitbreidingsgebied van Vlamertinge met inbegrip van de recreatiezone (de sportterreinen en de topturnzaal) ten noorden van het dorpscentrum en ten westen van het kasteelpark horend bij het kasteel 'du Parc'. Het tweede deelgebied ligt aansluitend bij het oostelijke woonuitbreidingsgebied van Vlamertinge, tussen de bebouwing van de Poperingseweg en de Vuile Beek. Beide deelgebieden sluiten aan bij de structuur van het dorp en liggen ten noorden van de Poperingseweg – N308.

In het RUP worden de beide zones naar voor geschoven als ruilgebieden teneinde de woningbehoefte door autonome groei op te vangen. Het oostelijke gebied wordt hierbij als eerste geselecteerd. Eens deze zone ten volle ontwikkeld is, kan de westelijke zone nabij het park worden ontwikkeld. Dit laatste is uiteraard een lange termijnsverhaal.

**3.3.3.13. RUP RWZI Vlamertinge (B.D. 29/6/2006)**

In het kader van de zuivering van het afvalwater werd met dit RUP voor het deelbekken Vlamertinge een rioolwaterzuiveringsinstallatie gepland (RWZI).

**3.3.3.14. RUP Brandhoek (B.D. 2/8/2007)**

Het BPA Brandhoek was destijds de oorzaak van diverse juridische problemen: het plan was achterhaald, verschillende bedrijven en activiteiten bevonden zich niet in de geëigende bestemmingszone terwijl ze ruimtelijk toegestaan konden worden, enz. De doelstelling van het RUP is een duurzaam juridisch kader te vormen voor de bestaande nederzetting waarbij verdere lokale ontwikkeling kan plaatsvinden op een ruimtelijk kwalitatieve manier. Niettegenstaande de ligging en de schaal van Brandhoek is een zekere evolutie van het gehucht wenselijk: een slaapdorp is dat niet. Lokale activiteiten verweven met het woonweefsel moeten dus mogelijk zijn. Een duidelijk, maar voldoende flexibel, juridisch kader was noodzakelijk en is opgesteld met dit RUP.

**3.3.3.15. RUP Elverdinge – Herneming (B.D. 17/1/2008)**

In het oorspronkelijk GRS Ieper (goedgekeurd bij MB 2 10 2000) wordt Elverdinge aangeduid als hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe. De woonbehoeftestudie wijst uit dat er een bijkomende behoefte is aan 18 wooneenheden (of een bestemde oppervlakte van ca 1,2 ha). De Stad Ieper heeft de bevoegdheid om in een ruimtelijk uitvoeringsplan de locatie te bepalen, de nodige oppervlakte af te bakenen en de bestemming, de inrichting en het beheer te bepalen. Het GRS en het goedkeuringsbesluit stellen dat het woonuitbreidingsgebied aan de St-Jorisstraat wellicht niet de meest geschikte locatie is. Een locatieafweging zal dit uitwijzen.

De stad heeft hiertoe een eerste ruimtelijk uitvoeringsplan Elverdinge opgemaakt dat volgende zaken regelde:

- herbestemming van de meest perifeer gelegen delen van het woonuitbreidingsgebied langs de Boezingestraat tot agrarisch gebied
- ordening van een centraal gelegen en al ontsloten deel van het woonuitbreidingsgebied tot een zone voor verdicht wonen (deelplan “woonuitbreidingsgebied”)
- gedeeltelijke herbestemming van het parkgebied tussen de Sint-Livinusstraat en de Veurnseweg tot een woonproject voor 18 woningen (deelplan (parkwoningen))

Omdat de Deputatie in haar beslissing van 25 januari 2007 de 2 kernzones in de deelplannen parkwoningen en woonuitbreidingsgebied uit het RUP gesloten heeft, omdat niet voldaan was aan de provinciale bepalingen rond sociale huisvesting, werd het RUP hernomen waarbij de bestemmingsvoorschriften in het deelplan “parkwoningen” aangepast werden.

Dit nieuwe uitvoeringsplan legde volgende elementen juridisch vast;

- Het ontwikkelbaar maken van de meest geschikte locatie voor woningen
- het voorzien van sociale woongelegenheid, ook in het parkgebied

**3.3.3.16. RUP Boezinge Centrum (B.D. 15/5/2008)**

In het oorspronkelijk GRS Ieper (goedgekeurd bij MB 2/10/2000) wordt Boezinge aangeduid als een hoofddorp. Naar de gewenste ruimtelijke structuur toe wordt de nadruk gelegd op enerzijds

het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon-en leefomgeving, en anderzijds op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones indien de berekende behoefte dit aantoonst. Onderhavig RUP behandelt deze twee zaken en maakt de meest geschikte locatie voor woningen ontwikkelbaar.

**3.3.3.17. RUP Vijverbeek (B.D. 11/12/2007)**

In het oorspronkelijk GRS wordt Zillebeke aangeduid als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe. De woonbehoeftestudie wees uit dat er 46 bijkomende woongeligheden nodig zijn, waarvan volgens de proportionele toebedeling 27 eenheden binnen de planperiode 1999-2007 in het WUG Vijverbeek (2.4 ha) gerealiseerd moeten worden. Tevens dient het kerkhof uitgebreid te worden en het bestaande voetbalveld zone-eigen te worden.

Zillebeke was vroeger een compacte woonkern die gekneld lag tussen de Zillebekevijver en de heuvelflank en werd voornamelijk gestructureerd door de Vijverbeek (de kerk lag onmiddellijk naast de beek) die vanuit het heuvelgebied stroomt naar de grote vijver. De laatste decennia heeft de kern zich echter meer en meer ontwikkeld weg van de kern tot een lintvormige bebouwingkern langsheen de verbindingsweg Ieper- Wervik (Maaldestedestraat en Wervikstraat) met enkele oost-west lopende linten langs lokale wegen. Met deze ontwikkeling dreigt de oorspronkelijk compacte structuur van het dorp verloren te gaan.

Het RUP Vijverbeek behandelt deze twee zaken. Enerzijds worden 27 bijkomende woningen, de uitbreiding van het kerkhof en de bestendiging van het voetbalveld voorzien en anderzijds wordt een afwerking van Zillebeke nagestreefd die de kern opnieuw aan de beek haakt.

**3.3.3.18. RUP Zacht Recreatiegebied Ieperboog (B.D. 19/10/2001)**

**3.3.3.19. RUP Forrez (2/12/2010)**

Het RUP Forrez vormt de vertaling van een planologisch attest voor het bedrijf Forrez Julien. Dit als gevolg van een steeds groeiende parkeerproblematiek en de onveilige verkeerssituaties die hierdoor vaak voorkomen, gepaard met een noodzakelijke uitbreiding van de garagewerkplaats.

**3.3.3.20. RUP Hoge Voute**

**3.3.3.21. RUP Ieperleekanaal Uitbreiding III**

**3.3.3.22. RUP Minneplein**

**3.3.3.23. RUP Vestingslandschap (B.D. 16/7/2015)**

Het RUP Vestingslandschap verankert verder juridisch de diverse beschermingen die op het vestingslandschap liggen, met onder andere de vertaling van de definitief aangeduide ankerplaats tot erfgoedlandschap. Even belangrijk is de beleidsmatige omgang met de projectsites die grenzen aan het vestingslandschap. Hier worden strikte spelregels vastgelegd, teneinde te vermijden dat projecten een te grote ruimtelijke impact zouden hebben op de vestingen.

Het berekenen van zowel de woningbehoefte als de behoefte aan bedrijventerreinen is provinciale materie geworden, teneinde de planlast voor gemeenten te verlagen. De netto programmering voor beide sectoren wordt aangehaald in de herziening van het richtinggevend gedeelte. Om deze reden worden de hiernavolgende hoofdstukken integraal verwijderd uit het informatief gedeelte.

De knelpuntenformulering wordt vervangen door de opsomming van sleutelkwesties en ruimtelijke uitdagingen voor de gemeente. Deze worden aangehaald in de herziening van het richtinggevend gedeelte en de onderliggende technische deelnota's ter motivatie.

# **STAD IEPER**

## **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**

### **DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE**





---

# INHOUDSTAFEL

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>INHOUDSTAFEL</b>  | <b>3</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.    Behoud - versterking van de open ruimte.   | 12        |
| 2.1.4.    Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen  | 14        |
| 2.1.5.    Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen  | 16        |
| 2.1.6.    Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio.   | 17        |
| 2.1.7.    Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte   | 17        |
| 2.2.  Ruimtelijke concepten  | 19        |
| 2.2.1.  Ieper kernachtig   | 19        |
| 2.2.2.  Gespecialiseerd Ieper  | 19        |
| 2.2.3.  Ieper natuurlijk   | 19        |
| 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        |
| 3.1.3.1.  Belangrijke 'stromen' in de stad   | 25        |
| 3.1.3.2.  Zachte verbindingen als structuurbepalende assen   | 25        |
| 3.1.3.3.  Streven naar win-winsituaties  | 26        |
| 3.1.3.4.  Functies maximaal verweven:  | 26        |

|   |           |
|---|-----------|
| <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 landbouwbedrijvigheid 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   | 31        |
| 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 vermesting, 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.   | 34        |

|  |           |
|--|-----------|
| 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  | 36        |
| Doel 1: Het verder profileren van Ieper als tewerkstellingspool in de Westhoek met aandacht voor diversificatie, de verankering van PIKANOL-PROFERRO en de uitbouw van IBP.    | 36        |
| 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.   | 37        |
| 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  | 40        |
| 4.7. Vier doelstellingen met betrekking tot toerisme en recreatie  | 41        |
| Doel 1: De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke context en de metafoor “Ieper - vredesstad” zullen een beleidsprioriteit blijven                                   | 41        |
| Doel 2: De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open-ruimtegebied  | 41        |
| Doel 3: Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling.                     | 42        |
| Doel 4: het aanbod aan stedelijke recreatiemogelijkheden verruimen.  | 42        |
| <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        |
| 5.1.1.1. De gewenste structuur van de bebouwde ruimte  | 43        |
| 5.1.1.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste bebouwde-ruimtestructuur  | 47        |
| 5.1.2. De open-ruimte-structuur.   | 55        |
| 5.1.2.1. De gewenste ruimtelijke structuur van de open-ruimte  | 55        |
| 5.1.2.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste open-ruimte-structuur   | 56        |
| 5.1.3. De natuurlijke structuur.   | 60        |
| 5.1.3.1. De gewenste natuurlijke structuur   | 60        |
| 5.1.3.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste natuurlijke structuur (= GNOP)  | 62        |

|   |            |
|---|------------|
| 5.1.4. De lijninfrastructuren   | 65         |
| 5.1.4.1. Gewenste ruimtelijke structuur van de lijninfrastructuren  | 65         |
| 5.1.4.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste structuur van de lijninfrastructuren                                 | 65         |
| 5.1.5. De toeristisch-recreatieve infrastructuur.   | 69         |
| 5.1.5.1. Gewenste ruimtelijke structuur van de toeristisch-recreatieve infrastructuur                                 | 69         |
| 5.1.5.2. Beleidsmatige vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur van de toeristisch-recreatieve infrastructuur. | 69         |
| 5.2. Geformuleerde gewenste ruimtelijke structuur per deekern.  | 70         |
| 5.2.1. HET STEDELIJK GEBIED IEPER. (kaart 2)  | 70         |
| 5.2.1.1. Selectie van zones voor strategische stedelijke ontwikkeling   | 72         |
| Verdere ontwikkeling van de Vloei   | 72         |
| De 'strategische spie'  | 73         |
| Site Veurnseweg   | 74         |
| Reigersburg-zuid  | 75         |
| Site Pannenhuisstraat   | 76         |
| Kleinschalige inbreidingszones  | 76         |
| 5.2.1.2. Openbare groene ruimte in de binnenstad intra muros  | 77         |
| 5.2.1.3. Versterking van het (blauw)groene netwerk op het niveau van het kleinstedelijk gebied                        | 79         |
| 5.2.2. De kernen in het buitengebied  | 83         |
| 5.2.2.2. Elverdinge (kaart 6)   | 85         |
| 5.2.2.3. Boezinge (kaart 7)   | 87         |
| 5.2.2.4. Zillebeke – Zwarte Leen (kaart 8)  | 89         |
| 5.2.2.5. Dikkebus (kaart 9)   | 92         |
| 5.2.2.6 Brielen (kaart 10)  | 93         |
| 5.2.2.7. Sint-Jan – Wieltje (kaart 3)   | 95         |
| 5.2.2.8 Voormezele – Sint-Elooi (kaart 11)  | 97         |
| 5.2.2.9 Hollebeke. (kaart 12)   | 99         |
| 5.2.2.10 Zuidschote-Luzerne.(kaart 13)  | 101        |
| <b>6. Niet bindende acties als suggestie naar de hogere overheid</b>  | <b>102</b> |



## RICHTINGGEVEND GEDEELTE.

### 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, wordt 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 sleutelkwesties 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 sleutelkwesties 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 'beleidsalternatieven op hogere planningsniveaus' opgenomen in het deel 1: 'informatief gedeelte'.

## 2. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN.

Een aantal globale doelstellingen en hoofdprincipes ligt mee aan de basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Ze vormden 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. 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 commerciële 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. Deze laatste zijn echter ook begrensd, daar de aanwezige groene ruimte deels behouden dient te blijven als zeer interessante groene lob binnen het globale stadsweefsel.

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 en de Phenix gerealiseerd in de stationsomgeving, aan de rand van de binnenstad intra muros.

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.

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

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. 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 gawe 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 Hooge Craeter (Meenseweg). Naast deze ontsluiting is het recreatief medegebruik minstens zo belangrijk.

### **2.1.3. Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit.**

In functie van de leefbaarheid dient de automobiliteit 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 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

---

<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".

station. Verder kunnen strategisch enkele assen bij worden gecreëerd of kunnen 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.

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.

#### **2.1.4. 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.

---

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

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. 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.

#### **2.1.5. 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 infrastructuur.

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).

### **2.1.6. 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 bestendigd. 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).

### **2.1.7. 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 vormen 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 infrastructuur 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 geroptimaliseerd 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.

---

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

De gemeente slaagt er totnogtoe echter niet in om bijkomende inwoners aan te trekken (en dus impliciet werknemers aan de stad te binden?). Hier is duidelijk een inhaalbeweging aan de orde. 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 gezinsverduunning heeft kunnen opvangen. Een eerste stap in 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 fundamenteën 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.

De stad staat voor grote ruimtelijke uitdagingen. De provincie West-Vlaanderen, die de woonbehoefte van elke gemeente bepaalt, heeft een aanzienlijke netto-woonprogrammatie toegekend. 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.

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 blijft 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 werkwefsel 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 mogelijk 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 dicht bij 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 landbouwbedrijvigheid 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 enten op het fysische 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 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 recazaken 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 landbouwerven (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 dichterbij 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 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 vermisting, verzuring, geur- en geluidshinder.**

Ook in het Iepers buitengebied wordt vermisting 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 oevers 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 Ieperse 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.

**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 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 (gemeentedeekkend): 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-ruimte-gebied 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 leper en de provincie West-Vlaanderen immers in 2010 een gezamenlijk project opgestart om de cultuurtoeristische ontsluiting van de leperboog, de beruchte frontlinies rondom leper, 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 leperboog'. 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 relictten, 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 leperboog, 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 leper-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 leper.

In het licht hellende centrum bleef het landschap haar kleinschalige karakter vrij goed behouden. De merkwaardige evoluties en transitie die de 19de eeuwse, vaak grote kasteeldomeinen in dit deel van de leperboog 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 leper-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 leperboog 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 PIKANOL-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.

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.

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

**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, maalderij 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.

**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.

Er is een fundamenteel onderscheid met aannemers of kleine bedrijven die zich vestigen in een voormalige landbouwzetel: deze krijgen geen mogelijkheden tot uitbreiding.

#### **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

### **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 dealkernen 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 schept samen met de actuele ambities een quasi onuitputbare bron van toeristische en recreatieve mogelijkheden. Zowel het rijke verleden van Ieper als handelsstad (Iakennijverheid), 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 openruimtegebied**

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 hoevertoerisme 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 zonevreemde recreatieve openlucht infrastructuur kreeg een structurele oplossing via een sectoraal RUP zonevreemde ruimtegebonden toerisme en recreatie. Als afwegingskader werd vooropgezet dat:

- \* zonevreemde 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.

**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 stilaan 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.



## 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 woonegelegenheden 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 inwoners.

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 dealkernen 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. 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 ontwerpend 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 hoogbouwnota moet onder andere mee uitwerking geven aan het beleid inzake ruimtelijk rendement. Hierbij wordt minstens 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, de creatie van beleefbare openbare (groene) ruimte, 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.

- **De kernen in het buitengebied:** de buitengebiedkernen in Ieper betreffen allen compacte kernen, omgeven door een nog vrij gave open ruimte. De potenties voor verdichting zijn er klein en zullen vooral verticaal worden opgevangen onder de vorm van appartementsgebouwen, voor zover deze zich integreren in het gabariet van het dorp. De realisatie van openbare groene ruimte is in de optiek van appartementsgebouwen ter vervanging van gezinswoningen in de kern minder aan de orde. Dit geldt voor alle duidelijkheid niet voor de zoekzones i.f.v. de netto taakstelling: hier 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.

Er wordt benadrukt dat de te realiseren openbare (groene) ruimte steeds maximaal moet worden ingeschakeld in de bestaande zachte netwerken van de omgeving, zodat het project daadwerkelijk een meerwaarde kan betekenen voor het bestaande weefsel.

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.-Elloi, Korte Wilde, Luzerne, ...) ze hebben een sterke afhankelijkheidsrelatie en kunnen niet als zelfstandige kernen worden aanzien.

Enerzijds 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 deelkernen 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.

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.

#### 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 kernenhierarchie.

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:

| <b>Beleidscategorie</b><br>(geselecteerd door) | <b>Rol</b>  | <b>Mogelijkheid bijkomende woningen</b>  | <b>Mogelijkheid lokale bedrijvigheid</b>   | <b>Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen</b>   |
|--|---|--|--|--|
| <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 afbakeningsplannen  |
| <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 woongelegenheden 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 +  | In verwevenheid met het wonen  | In gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de nood aan bijkomende woongelegenheden wordt gestaafd met een gemeentelijke   |



|   |  |   |  |   |
|---|--|---|--|---|
|   |  | mogelijkheid eigen groei huishoudens van andere geselecteerde woonkernen en overige woonkernen in het buitengebied  |  | behoefte studie 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 behoefte studie 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<br>(in % WVO) | %DAGELIJKSE<br>(in % WVO) | %PERIODIEKE<br>(in % WVO) | %UITZONDERLIJKE<br>(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 voorkeurrechten 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, maar vooral ook nog de grondreserves. Er wordt van uitgegaan dat deze percelen op termijn zullen worden ontwikkeld.

Er kunnen evenwel aanbevelingen worden gedaan wat de spreiding van sociale huisvesting betreft na de realisatie van de reserves. 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 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.

---

<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)

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 buurniveau en het gemeentelijk/stedelijk weefsel.

### 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. Zonnenvelden 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 gemeentedekkende 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 Kommelbeek 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. 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 gemeentedekkende doelstelling, waarbij de aandacht voor de kleine landschapselementen primordiaal is.

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

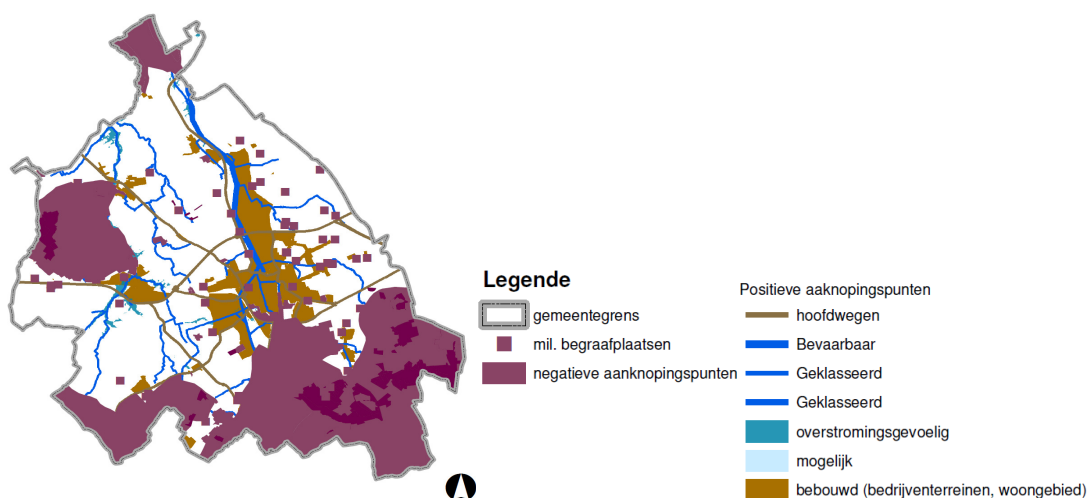
- Behoud van de open ruimte voor de landbouw, door kritische evaluatie van de bestaande activiteiten en verhindering van nieuwe activiteiten van zonevreemde bedrijven. Het uitdeinen van bewoning in landbouwgebied tegengaan, teneinde de landbouwvoering alle kansen tot ontwikkeling te geven. Vrijkomende 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 gemeentedekkend 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 synthesekaart 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 landschapsstorende 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 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;



- Flexibele gebouwen.
- Esthetiek:
  - Integratie in omgevend landbouwlandschap;
  - 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 landbouwlandschap, 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 groeninplanting. 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:

---

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

- Geen felle kleuren, niet te veel materialen gebruiken.
- Een donkere dakstructuur zorgt voor het optisch verkleinen van het bouwvolume.
- 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 ziet er als volgt uit:

- beekvalleien (met natte weilanden, specifieke oeverbegroeiing, meanderend verloop, bomenrijen,...) als dragers van en verbindingengebieden tussen ecologisch relevante entiteiten (waaronder de waterplassen, specifieke biotoopcomplexen, ); ook het kanaal met haar oeverbeplantingen is in deze context een belangrijke ecologische corridor.
- de Z.O.-heuvelrug als drager van de gewenste bosstructuur, brongebieden, en hellingsgraslanden en als verbindingengebied van overige ecologisch relevante entiteiten (waaronder het Reutelbos, het Zandvoordebos en de Kroonaard); uitbreiding van bos- en natuurgebied zal zich vooral hier situeren, versnippering van het bosbestand dient tegengegaan en omgebogen te worden;
- de Galgebossen en andere versnipperde bosjes ten NW van Ieper versterken als stapstenen tussen de bossen van Proven en de bossen op de heuvelrug;
- wat betreft de gewenste ecologische infrastructuur gevormd door kleine landschapselementen kan er hier verwezen worden naar de gewenste inrichting van de open ruimte, waar kon uit afgeleid worden dat dit als een gemeentedeekkende structuur dient opgevat te worden.

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 verbindingengebieden 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 verantwoorden. 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. Er wordt wel gestreefd naar het 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 verdrongen 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 fysieke 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 vermisting, 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 Kemmelbeek;
- De Wijtschatebeek/Bollaertbeek/Ieperlee (en verder richting Verdrongen 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 sproeistoffen 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 Kemmelbeek 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 actieterreinen 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 infrastructuren. Een visie op de trage wegen in leper is hierbij van belang.

#### **Ontbrekende schakels**

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

#### **Optimaliseren van bestaande infrastructuren**

- de grootste knelpunten rond de bestaande infrastructuren in het stedelijk gebied betreffen de barrièrewerking voor de zwakke weggebruiker van de binnenring rond leper. 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 leper 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 leper-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, Zuidshootsestraat
- N8 Veurnseweg
- N333 Steentjemolenstraat
- N308 Poperingseweg tussen Ieper centrum en de N38 Noorderring
- N375 Dikkebusseweg
- N331 Kemmelseweg tussen Ruusschaartstraat en grens Kemmel
- Komenseweg
- Diksmuideseweg tussen N38 Noorderring en centrum Ieper

### **Lokale wegen II**

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale ontsluitingswegen:

- Generaal Lotzstraat
- Steenstraat – Bellestraat
  - Boezingsestraat
  - Langemarkseweg
  - Oostkaai
  - Pilkemseweg
  - Vlamertingsestraat
  - N308 Poperingseweg tussen N38 Noorderring en grens Poperinge
  - Albrecht Rodenbachstraat
  - Ouderdomseweg



- Voormezele-Dorp, Sint-Elooiseweg
- Blauwepoortstraat
- Zillebeke-Dorp, Zuidshootsestraat
- 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 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.

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 ( $\pm 1.426$ ) 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 fietsroutenetwerk, 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 naar deze hoofdstructuur.

Ook de weg Poperinge-Elverdinge-Boezinge wordt als hoofdroute geselecteerd 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 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.

### **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).

#### **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.

## 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 fysische 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.

\* 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 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 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 gegeneerde 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 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 zones voor strategische stedelijke ontwikkeling. 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, 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.

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.

De ontwikkeling van de site dient verder uitgewerkt aan de hand van de opmaak van een masterplan.

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 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 Rijselsepoort.

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.

### ***De 'strategische spie'***

De volledige spie tussen de Oudstrijderslaan en het verwezen kanaal Ieper-Komen, tot aan de Kemmelseweg, wordt beschouwd als een belangrijke zone voor strategische stedelijke ontwikkeling. Binnen deze zone zitten bewust zowel de volledige sporenbundel als de militaire kazerne vervat. Vanaf het moment dat hier gronden beschikbaar zouden komen (lees: bij stopzetting van de activiteiten van defensie in de kazerne), worden deze gronden als aan te snijden beschouwd. Ook de gebouwen van de kazerne aan de overzijde van de Kemmelseweg worden als onderdeel van de spie beschouwd.

Belangrijke kwaliteit van dit gebied is dat het een inbreidingsgerichte locatie betreft: 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. Een verwevingsmodel van voornoemde functies

dient hierbij voorop te staan. Hergebruik van de gebouwen van de militaire kazerne dient zeker te worden overwogen.

De gehele ontwikkeling van de spie dient verder uitgewerkt aan de hand van de opmaak van een masterplan.

### **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. Diverse redenen liggen hier aan de basis:

- 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.

- 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. Rekening houdend met de barrièrewerking van de spoorweg kan echter 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.
- 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.
- 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, die een snelle zachte verbinding zal vormen met zowel de stationsomgeving als het buitengebied ten noorden van de stad. Bovendien geeft de Vrijbosroute 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.
- Binnen de site Veurnseweg is het voormalig carrosseriebedrijf Van Isacker gesitueerd. De gebouwen staan momenteel leeg, maar hebben nog de bestemming bedrijvigheid.

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. Hierbij dient oog te zijn voor verticale verdichting. In dit gebied dient immers steeds een voldoende grote oppervlakte openbaar groen te worden gevrijwaard, zodat de open ruimte in deze omgeving niet volledig verloren gaat. Zeker de relictten van het vestingslandschap (uterste veste) dient gevrijwaard en aangevuld. De groene ruimte kan bovendien een meervoudig gebruik in functie van waterhuishouding opnemen. Een masterplan dient opgemaakt i.f.v. de duurzame ontwikkeling van de site. Dit sluit aan bij de eerder geformuleerde visie rond nieuwe vormen van stedelijkheid aan de rand van de binnenstad.

### **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-relictten (knotbomen, hagen, houtkanten, bermen, een poel als relict van de voorversterking van de Vaubanvestingen, etc.) verdienen 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.

### **Kleinschalige inbreidingszones**

Inbreiding binnen het bestaand woongebied wordt zondermeer gestimuleerd, 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 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 dient zich binnen het stedelijk gebied te bevinden, 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

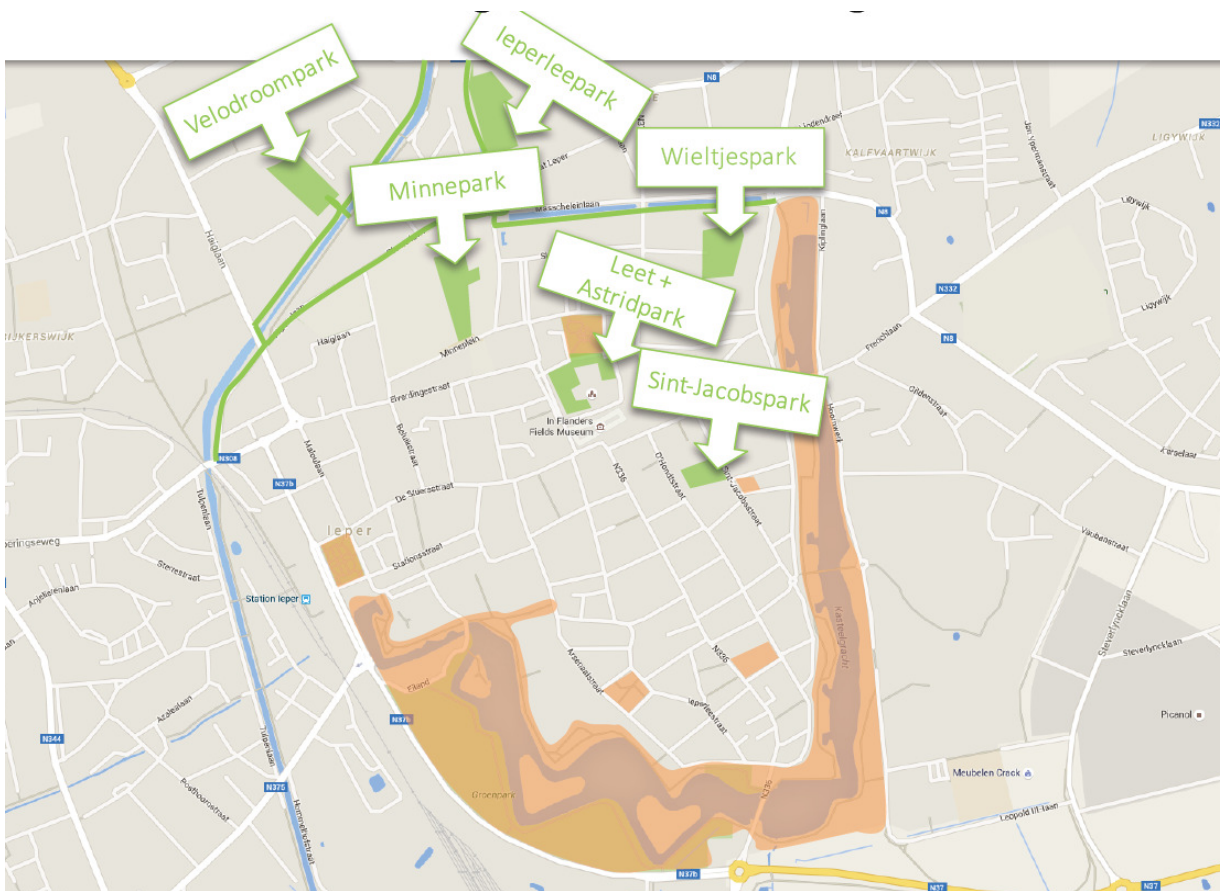
herbestemming en zal in die zin ook sturen op een kwalitatieve ontwikkeling met een beperkt aantal wooneenheden en met respect voor de context.

### **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 dichterbij 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-Maartenskathedraal, het openluchtwembad, 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 "Minnepark").

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 verbindingzone 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

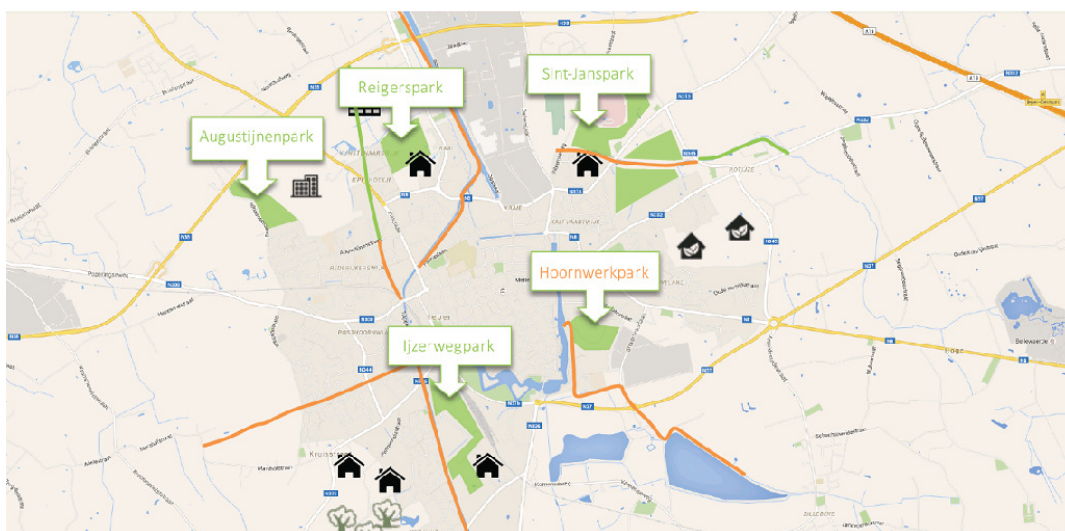
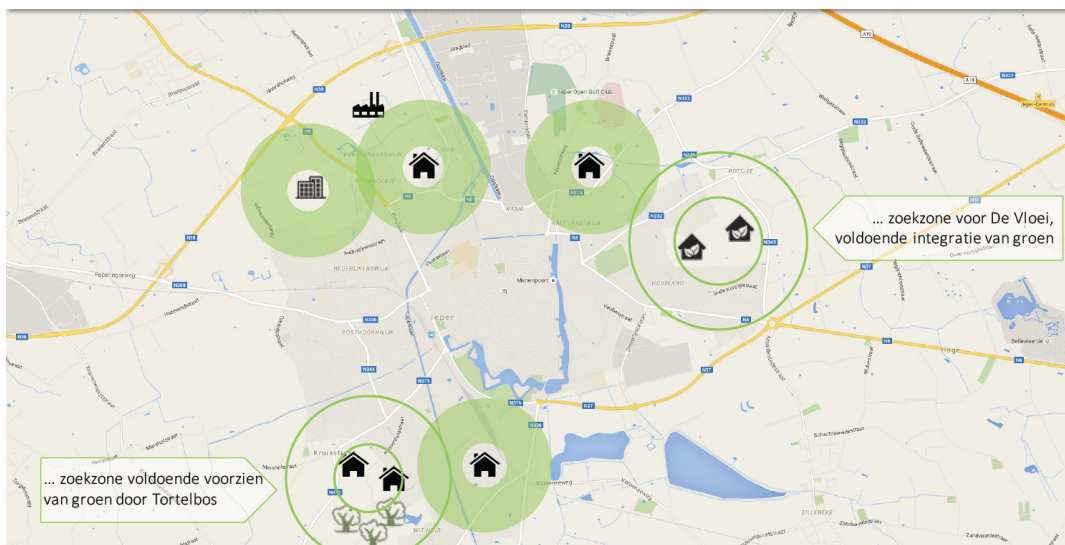
als een geïntegreerd concept waarbij natuur, ruimte, water, kansen voor zachte recreatie, ..., een complex geheel vormen. De kwaliteit hiervan is van essentieel belang voor enerzijds de dagelijkse leefkwaliteit van de bewoners, anderzijds: de aantrekkingskracht voor bezoekers en toeristen. Deze groenstructuren 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 kazernezone 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 oversteek 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 volkstuinten. 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. Daarnaast blijft het golfterrein uiteraard behouden als groene ruimte in het weefsel.
- Ten zuiden van het toekomstig bedrijventerrein Reigersburg zal binnen een woonontwikkeling 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, volkstuinen, 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 bedrijvenszone. 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 oosten aansluitend op de bestaande bedrijvenszone, 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 Kimmelbeek, 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 bedrijventerrein 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 45 bijkomende woningen 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 Kimmelbeek. 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 Pottemstraat 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 Kimmelbeek 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 kernhiërarchie 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 twee zoekzones om een woonproject met 28 bijkomende woningen te realiseren. 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 Vlamertingestraat). 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 openheid. Het spreekt voor zich dat deze brede beekvallei als landschappelijk waardevol

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 kernhiërarchie 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 30 bijkomende wooneenheden (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, ...).
  - 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 kernhiërarchie 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 ruimtectorridor dichtslibben en zou er een zeer langgerekt woonlint van ca. 2 km ontstaan waarbij de bebouwing in de Werviksestraat 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 Werviksestraat 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 Zandvoordsestraat, voetbalveld Werviksestraat 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 Werviksestraat, 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 zonevremde 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 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 1 ha), 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.

- \* De stedenbouwkundige context van het centrale dorpsplein (Zillebeke dorp) laat weinig ruimte voor meerlagige appartementsbouw. De aanzet in de Werviksestraat 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 Werviksestraat, 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 zachte verbinding naar de Zandvoordsestraat (zie supra), ook de natuurlijke kwaliteiten te verbeteren. Een eventuele uitbreiding van het kerkhof zal kwalitatief en met de nodige



aandacht voor groenaanleg gebeuren teneinde er een echte rustplek van te maken. 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 30 bijkomende wooneenheden.
- \* 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 berm. 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 worden twee zoekzones vooropgesteld. Een eerste 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 Vlamertingestraat.

De tweede zoekzone bevindt zich meer aan de noordzijde, aansluitend op het woonweefsel en ten zuiden van de daar gelegen manège. Belangrijk voordeel van deze zone is dat het gebruik van de aanwezige dreef naar het kasteel op die manier zou kunnen worden geïntensiveerd. Op vandaag wordt deze immers gebruikt in functie van de ontsluiting van enkele woningen ten zuiden ervan. De inplanting van een woonuitbreiding ten noorden van de dreef zou kunnen inhouden dat er geen bijkomende infrastructuur moet worden gerealiseerd. Belangrijke voorwaarde is dan wel dat de dreef voldoende ruimte krijgt om de groene ruggengraat van de woonomgeving te kunnen vormen. Mits een aangepaste woningtypologie (bv. grondgebonden woningen met de tuin aan de voorzijde in functie van gunstige oriëntatie) kan hier zeker aan worden beantwoord. Een belangrijke andere troef is de functie van de dreef als trage verbinding naar de sportsite.

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 eerstgenoemde 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. 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 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 Brielensestraat 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 Brielensestraat. 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 langs 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 ruimtecridor tussen het einde van de woonkern (woonlint langs 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 bijzondere 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 volkstuinten. 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. 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. Het is echter zo dat het traject Krommenelststraat – Ruusschaertstraat – Sint-Elooisweg zal worden opgewaardeerd in functie van het doorgaand verkeer ten zuiden van de stad, zonder hierdoor de binnenstad en stationsomgeving te belasten. Bij het onderzoek betreffende het zwaar verkeer in het kader van het mobiliteitsplan bleek namelijk dat een aanzienlijk deel van het doorgaande vrachtverkeer gebruik maakt van de Haiglaan – Poperingseweg – Dikkebusseweg om de verbinding te maken richting Kemmel en de Zuiderring. Dit doorgaande verkeer zorgt ervoor dat de leefbaarheid in de stationsomgeving in het gedrang komt. Er werd bijgevolg een tonnagebeperking ingevoerd in de vernieuwde stationsomgeving om het vrachtverkeer zonder bestemming in het gebied te verplichten om gebruik te maken van de Ruusschaertstraat – Krommenelststraat. In dat kader werd een gewestwegenoverdracht opgesteld met AWW waardoor de Ruusschaertstraat – Krommenelststraat sinds kort gewestwegen zijn. AWW voorziet om het wegprofiel aan te passen met een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad.

- \* 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 ruimtcorridor 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 kernhiërarchie 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 worden 8 bijkomende wooneenheden toebedeeld aan Hollebeke, bovenop het bestaande juridisch aanbod, wat overeenstemt met het toegewezen netto-programma vanuit de Provincie. Omwille van de categorisering van Hollebeke als 'overige kern in het buitengebied', kan dit aantal niet worden opgetrokken.

De acht 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.

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 ruimtecridor dichtslibben en zou er een langgerekt woonlint van ca. 1km ontstaan waarbij van op de Zuidschotsestraat 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 verordnend worden geformuleerd in het bindend gedeelte van het GRS en worden bijgevolg in voorliggend richtinggevend gedeelte opgenomen als suggesties naar de hogere overheid.

### **Selectie en afbakening**

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 en ten oosten van de woonwijk de Vloei. Verwacht wordt dat de hogere overheid de herziening van het PRUP zal opnemen.

### **Invulling van behoeften aan gronden voor lokale en regionale bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel**

Het provinciaal niveau is 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 residentieel 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.

---

**STAD IEPER**

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK  
STRUCTUURPLAN**

**DEEL 3: BINDENDE BEPALINGEN**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. BINDENDE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET STEDELIJK GEBIED</b> | <b>4</b>  |
| 2.1. Bezetting bedrijventerreinen stedelijk gebied                    | 4         |
| 2.2. Uitwerken van bouwverordeningen                                  | 4         |
| 2.3. Uitwerken van een hoogbouwnota                                   | 4         |
| 2.4. Strategisch belangrijke projecten                                | 4         |
| <b>3. BINDENDE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BUITENGEBIED</b>     | <b>8</b>  |
| 3.1. Selectie en afbakening   | 8         |
| 3.2. Selectie hoofddorpen en woonkernen                               | 8         |
| 3.3. Vertaling van de netto-woonprogrammatie                          | 8         |
| 3.4. Uitwerken van een geïntegreerd dorpenbeleid                      | 8         |
| 3.5. Zonevreemde bedrijvigheid  | 9         |
| 3.6. Zonevreemde ruimtegebonden recreatie en toerisme                 | 10        |
| <b>4. BINDENDE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTE</b>       | <b>11</b> |
| 4.1. Functie van open ruimtegebieden                                  | 11        |
| 4.2. Ontwikkeling natuur en het landschap                             | 11        |
| 4.3. Ontwikkeling landbouw  | 11        |

### 1. INLEIDING

De bindende bepalingen zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. De hiernavolgende bindende bepalingen omvatten ondermeer:

#### 1. Selecties en indelingen in beleidscategorieën.

Om het beleid te kunnen sturen dient gewerkt te worden met een verschillende benadering van onder andere het stedelijk gebied, de dorpen buiten de stad, de verschillende soorten open ruimte, verschillende soorten van activiteiten etc. Om dit te bereiken worden in de bindende bepalingen een aantal categorieën opgenomen.

#### 2. Bepalingen in verband met de structuurbepalende componenten.

Dit betreft een engagement van de stad over de manier waarop zal omgegaan worden met onder andere open ruimte, mobiliteit, de bebouwde omgeving, stedelijkheid, het buitengebied etc.

#### 3. Taakstellingen met betrekking tot de uitvoering.

Hieronder worden verstaan de acties die de stad Ieper zal ondernemen om het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit te voeren. Hieronder vallen onder meer de opmaak van uitvoeringsplannen, het verfijnen en uitbreiden van bestaande verordeningen, het verder uitwerken van subsidieregelingen, het uitvoeren van plannen enz.

---

## 2. BINDENDE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET STEDELIJK GEBIED

### 2.1. Bezetting bedrijventerreinen stedelijk gebied

Er wordt permanent werk gemaakt van de efficiëntere invulling van bestaande bedrijventerreinen. Dit is een regie die de stad samen met de bevoegde intercommunale oppikt.

### 2.2. Uitwerken van bouwverordeningen

Herziening van de huidige verordeningen gericht op actualisatie van voorschriften.

### 2.3. Uitwerken van een hoogbouwnota

In het kader van het verhogen van het ruimtelijk rendement en de doelstelling van de stad om niet zomaar blind te verdichten, maar net te streven naar meer porositeit in het weefsel, zal een hoogbouwnota worden uitgewerkt. Hierbij zal in eerste instantie 'hoogbouw' of 'meerlagigheid' worden gedefinieerd (betekenis voor leper) en zal uit een diepgaande analyse blijken waar de beste kansen liggen voor verticalisering.

### 2.4. Strategisch belangrijke projecten

Binnen de planperiode wordt de realisatie van volgende strategisch belangrijke projecten voor het stedelijk gebied verder onderzocht. Waar mogelijk wordt realisatie opgestart:

#### **Oostelijke uitbreiding van de Vloei**

Ten oosten van de Vloei is nog een woonuitbreidingsgebied gelegen dat kan worden aangesneden in functie van de netto-woonprogrammatie. Er dient een aansluiting gezocht met de Kruiskalsijdestraat, teneinde een spreiding van de mobiliteit te realiseren. Een masterplan dient opgesteld en dient rekening te houden met volgende aspecten:

- Voorzien van voldoende groen, als verderzetting van de Vloei en als onderdeel van een groene lobbenconcept over het volledige stedelijk gebied;
- Realisatie van een gedifferentieerde typologie, teneinde een sociale mix te bewerkstelligen;
- Integratie van stedelijke voorzieningen.

#### **De strategische spie**

De gehele spie, gelegen tussen het verwezen kanaal en de Oudstrijderslaan, met inbegrip van de spoorgronden, tot aan de Kemmelseweg, vormt een belangrijke inbreidingsgerichte zone voor strategische stedelijke ontwikkeling. Ook de gebouwen van de kazerne aan de overzijde van de Kemmelseweg dienen meegenomen in het onderzoek, naast de KMO-zone gelegen ten noorden van de Hommelhofstraat. De reconversie van dit gebied, vlakbij het station, kan immers een fase vormen binnen het project, om zo de site sterk te verankeren met de stationsomgeving. De ontwikkeling van het gebied heeft uiteraard deels een voorwaardelijk karakter en is vooral anticipatief opgevat: mochten de activiteiten in de kazerne worden stopgezet, kan de stad snel hierop inspelen. Een masterplan moet de basis vormen van de ontwikkeling en dient rekening te houden met volgende aspecten:



- Functionele verweving van wonen, werken, groen, gemeenschapsvoorzieningen en stedelijke voorzieningen;
- Reconversie van de KMO-zone in het noorden van de spie, met het oog op het sterk verankeren van de site in de stationsomgeving;
- Behoud van de laaggelegen weiden, de Triangel en de zones met natuurinrichting binnen de kazerne als groengebieden binnen het concept van groene lobben gespreid over het volledige stedelijk gebied.
- Streven naar een ongelijkgrondse kruising met het spoor, om de verbinding naar het vestingslandschap voor zachte weggebruikers eenvoudiger te maken;
- Onderzoek naar het hergebruik van (een deel van) de kazernegebouwen;
- Onderzoek naar een optimale (gespreide) ontsluiting van het gebied voor alle modi;
- Realisatie van een gedifferentieerde typologie van gebouwen, binnen het concept van een nieuwe stedelijkheid als tegengewicht voor het historische karakter van de binnenstad intra muros.

### **Site Veurnseweg**

De site Veurnseweg wordt beschouwd als reservegebied voor stedelijke ontwikkeling. Ook hier dient een masterplan opgesteld, rekening houdend met volgende aspecten:

- Functionele verweving van wonen, werken, groen, en stedelijke voorzieningen;
- Onderzoek naar de omvang en de ruimtelijke opvatting van een nieuwe scholencampus, als uitbreiding op het aanwezige VTI.
- Realisatie van een satelliet-site voor het stedelijk sportgebeuren, i.f.v. openluchtactiviteiten. Voor indoor sportactiviteiten kan een wisselwerking met de scholencampus worden opgezet. Voor outdooractiviteiten kan dit omgekeerd zijn;
- Onderzoek naar de noordoostelijke ontsluiting van het stedelijk gebied: een alternatief moet worden bedacht i.f.v. het oplossen van de parkeerproblematiek langs de Augustijnenstraat. Daarnaast zal waarschijnlijk een upgrade van de Adriaansensweg noodzakelijk zijn om het kruispunt Veurnseweg-Noorderring niet te overbelasten.
- Realisatie van een ontsluiting voor fietsers in het verlengde van de Vrijbosroute in het noorden.
- Reconversie van de site Van Isacker i.f.v. lokale bedrijvigheid.
- Sterke functionele integratie van alle programma-elementen:
  - Sportzones als recreatieve spil voor de woon- werk- en onderwijsomgeving, maar ook als stedelijke groene ruimte i.f.v. het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, binnen het concept van groene lobben gespreid over het kleinstedelijk gebied;
  - Synergiemogelijkheden tussen eventuele aanwezige bedrijven en de schoolomgeving;
  - Medegebruik van de schoolgebouwen door de gemeenschap;
  - ...
- Realisatie van een gedifferentieerde typologie binnen het concept van nieuwe stedelijkheid, als tegengewicht voor het historische karakter van de binnenstad intra muros.

---

De site Veurnseweg is herbevestigd als agrarisch gebied. Elke aansnijding onder de vorm van een herbestemming dient te beantwoorden aan de omzendbrief RO2010/01.

### **Site Reigersburg Zuid**

Het stedelijk open ruimtegebied tussen de woonomgevingen langs de Veurnseweg en de Diksmuidseweg wordt beschouwd als een potentiële ontwikkelingszone i.f.v. wonen. Een masterplan dient uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met volgende parameters:

- Behoud van een aanzienlijke oppervlakte groene ruimte i.f.v. de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater, binnen het concept van groene lobben gespreid over het stedelijk gebied;
- Behoud en herwaardering van de cultuurhistorische groene ruimte binnen het gebied als onderdeel van het vestingslandschap (Uterste Veste);
- Integratie van de bebouwde randen, teneinde het project sterker te verankeren in het bestaande weefsel. Reconversie van de site Coudron en de basisschool kan een fase vormen binnen het plan, indien de opportuniteit zich voordoet;
- Aandacht voor de impact op de bestaande woonomgeving;
- Realisatie van een gedifferentieerde typologie binnen het concept van nieuwe stedelijkheid, als tegengewicht voor het historische karakter van de binnenstad intra muros.

### **Uitwerking van een groenlobbenplan voor het stedelijk gebied**

In het richtinggevend gedeelte werd een aanzet gegeven voor een concept van groene lobben, gespreid over het stedelijk gebied, geïntegreerd binnen de diverse zones voor strategische stedelijke ontwikkeling. Een stedelijk groenlobbenplan dient verder voeding te geven aan dit concept en er concrete uitwerking aan te geven. Afhankelijk van toekomstige behoeften en de positie binnen het weefsel zal het groenlobbenplan:

- Bepalen hoe groot elke groene lob moet zijn;
- Welke functies elke groene lob prioritair dient te herbergen;
- Hoe de groene lob moet worden vormgegeven: te behouden elementen, type groen, integratie van waterbuffering op basis van topografie, mogelijkheden voor stedelijke ontwikkeling op basis van het fysisch systeem,...
- De toegankelijkheid en bereikbaarheid bepalen van elke groene lob;
- Op het niveau van de binnenstad intra muros bepalen welke groene ruimten te behouden zijn, hoe ze moeten worden ingericht, kansen detecteren, etc.
- Fietsverbindingen naar en doorheen het stedelijk gebied.

### **Site Jan Yperman**

In samenspraak met het ziekenhuis Jan Yperman kan een masterplan voor de site worden uitgewerkt. Hierbij dient gefocust op:

- Een lange termijnvisie op de ontwikkeling van de site;
- Het vrijwaren van een onbebouwde, groene ruimte in aansluiting op de vallei van de Bellewaerdebeek, passend in de visie van het groenlobbenplan;
- Het in kaart brengen van de mogelijkheden voor een verdere verticalisering van de campusgebouwen t.o.v. de aanpalende woonomgeving en Sint-Jan;

- 
- Een verbeterde ontsluiting van de campus in relatie tot de nabijgelegen woonomgeving.

---

### 3. BINDENDE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BUITENGEBIED

#### 3.1. Selectie en afbakening

De niet als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied afgebakende gedeelten zijn geselecteerd als buitengebied.

#### 3.2. Selectie hoofddorpen en woonkernen

Het provinciaal niveau is belast met het selecteren van ruimtelijke beleidscategorieën binnen de nederzettingstructuur. De kernen zijn geselecteerd als volgt:

- geselecteerd als hoofddorp:
  - Boezinge (wonen);
  - Elverdinge (wonen);
  - Vlamertinge (wonen en werken).
  
- geselecteerd als woonkern:
  - Dikkebus;
  - Brielen;
  - Voormezele;
  - Zillebeke.
  
- overige kern in het buitengebied:
  - Hollebeke;
  
- niet geselecteerd:
  - Zuidschote;
  - Brandhoek.

Sint-Jan werd mee opgenomen in de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

#### 3.3. Vertaling van de netto-woonprogrammatie

Voor de diverse kernen zullen RUP's worden opgesteld, teneinde de beoogde netto-woonprogrammatie opgesteld door de provincie West-Vlaanderen juridisch te verankeren. Op het niveau van deze RUP's zullen keuzes worden gemaakt inzake welke zoekzones zullen worden aangesneden. Hiertoe is het een uitdrukkelijk streven om bij elk RUP ontwerpend onderzoek te voeren, teneinde alle aspecten van haalbaarheid te onderzoeken alvorens een keuze te maken voor een bepaalde zoekzone.

#### 3.4. Uitwerken van een geïntegreerd dorpenbeleid

Gelet op de veel kleinere taakstellingen voor de kernen in het buitengebied komt de nadruk 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. Elementen die hierin aan bod kunnen komen zijn:

- Mogelijkheden tot inbreiding via de principes van het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (intensiveren, verweven, hergebruik en tijdelijk gebruik);

- Opwaarderen van de woningkwaliteit;
- Omgaan met water (hergebruik/infiltratie/buffering/zuivering);
- Schone dorpslandschappen: kwalitatieve architectuur met aandacht voor de wederopbouwarchitectuur, publieke ruimte en inbedding in het landschap, zorg voor de kenmerkende plekken met een verhaal);
- Een traag netwerk (bereikbaarheid van kleinstedelijk gebied en hoofddorpen, verbinding tussen dorpen, interne ontsluiting en ontsluiting van omliggend platteland);
- Verkeersleefbaarheid;
- Multimodale mobiliteit richting stadscentrum en hoofddorpen;
- Etc.

### 3.5. Zonevreemde bedrijvigheid

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.

Er is een fundamenteel onderscheid met aannemers of kleine bedrijven die zich vestigen in een voormalige landbouwzotel: deze krijgen geen mogelijkheden tot uitbreiding.

### 3.6. Zonevremde ruimtegebonden recreatie en toerisme

De problematiek van zonevremde recreatieve openlucht infrastructuur kreeg een structurele oplossing via een RUP voor zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader biedt, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendbrieven, het beleid een instrument tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In principe kunnen bijgevolg geen bijkomende zonevremde sport-, recreatie- of jeugdactiviteiten zijn ontstaan. Het uitgezette afwegingskader blijft echter gelden:

- \* Als 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 zonevremde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
- \* zonevremde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- \* afhankelijk van de dynamiek van de zonevremde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- \* zonevremde ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestemd op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- \* zonevremde 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. Zonevremde sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.

---

#### 4. BINDENDE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTE

##### 4.1. Functie van open ruimtegebieden

De open ruimte is het grondgebied dat niet tot de kernen wordt gerekend. De open ruimte wordt principieel voorbehouden voor de verdere ontwikkeling van de landbouw in ruime zin, de natuur, het toerisme en de recreatie, in afstemming met de erfgoedcomponent eigen aan het naoorlogs landschap.

##### 4.2. Ontwikkeling natuur en het landschap

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Plan (GNOP), door de gemeenteraad goedgekeurd op 4 november 1996, wordt herwerkt en aangevuld in functie van de realisaties, landschappelijke evoluties en inzichten van de voorbije 20 jaar. In het GNOP worden de concrete acties omschreven die de in het richtinggevend deel omschreven en goedgekeurde landschappelijke waarden zullen versterken.

##### 4.3. Ontwikkeling landbouw

De geformuleerde doelstellingen kunnen o.a. aan de hand van volgende acties concreet ingevuld worden:

- verlaten landbouwzetels moeten prioritair voorbehouden blijven voor de strikte land- of tuinbouw.
- sensibilisering, begeleiding en opvolging ten aanzien van de aanleg van groenschermen rond bedrijfsgebouwen in de agrarische en groengebieden;
- mee ondersteunen en promoten erosiebestrijdende maatregelen in akkerbouw. Hierbij wordt in het bijzonder initiatief genomen voor de realisatie van duurzame maatregelen tegen de systematische erosieprocessen in de beekvalleien, gecombineerd met maatregelen in functie van een betere waterhuishouding en stabielere waterkwaliteit;
- mogelijke uitbreidingen van bos- en natuurgebieden in nauw onderling overleg met de landbouwsector laten gebeuren. Hierbij worden in de eerste plaats initiatieven ondersteund voor de ecologische verbindingen tussen de bestaande waardevolle bos- en natuurcomplexen.