

**Goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 2 oktober 2000  
(publicatie Belgisch Staatsblad 23 november 2000).  
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>15</b>
<b>SITUERING</b>	<b>16</b>
<b>1. GEOGRAFISCHE SITUERING</b>	<b>16</b>
<b>2. CULTUUR-HISTORISCHE SITUERING</b>	<b>17</b>
2.1. DE NATUURLIJKE STRUCTUUR BEPAALT DE EERSTE GROEI	17
2.2. CENTRALE LIGGING ALS BASIS VOOR DE BLOEIPERIODE	18
2.3. IEPER ALS MILITAIR-STRATEGISCH BOLWERK	21
2.4. GROTE INFRASTRUCTUURWERKEN ALS ECONOMISCHE HEFBOOM	22
2.5. WERELDOORLOG I: DE TOTALE VERWOESTING	24
2.6. HEROPBOUW GEKOPPELD AAN ECONOMISCHE ONTWIKKELING	24
<b>3. KENCIJFERS</b>	<b>26</b>
<b>BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR</b>	<b>29</b>
<b>1. FYSISCH SYSTEEM</b>	<b>30</b>
1.1. GEOLOGISCHE STRUCTUUR EN BODEM	30
1.2. RELIEF	31
1.3. WATERLOPEN	32
<b>2. STRUCTURERENDE ELEMENTEN OP MACRO- NIVEAU</b>	<b>35</b>
2.1. DE STEDELIJKE GEBIEDEN	35
2.1.1. Ieper als hoofdplaats van de Westhoek	35
2.1.2. De stedelijk gebieden ten oosten en ten zuidoosten van Ieper	37
2.1.3. De Rijsselse metropool	37
2.2. HET BUITENGEBIED ROND IEPER	39
2.2.1. Algemene karakteristieken	39
2.2.2. Het landschap en de natuurlijke structuur	40
2.3. DE LIJNINFRASTRUCTUREN OP BOVEN-REGIONAAL NIVEAU	41
2.3.1. Wegeninfrastructuur	41
2.3.2. Andere belangrijke lijninfrastructuren	43
<b>3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN IEPER</b>	<b>45</b>
3.1. INLEIDING	45

3.2. GLOBALE LANDSCHAPSSTRUCTUUR VAN IEPER	45
3.2.1. Reliëf	46
3.2.2. Waterlopenpatroon	46
3.2.3. Beplantingspatroon	46
3.2.4. Bebouwingspatroon	47
3.2.5. Wegenpatroon	48
3.2.6. Patroon van beeldbepalende oriëntatiepunten	48
3.3. HOOFDCOMPONENTEN VAN HET LANDSCHAP	50
3.4. BEBOUWDE RUIMTESTRUCTUUR	51
3.4.1. Algemene karakteristieken	51
3.4.2. Indeling in type kernen	51
3.4.3. De stedelijke zone Ieper	55
3.4.3.1. Historische kern	55
3.4.3.2. Perifeer stedelijk landschap	57
3.4.3.3. Regionale bedrijvigheidsstrip langsheen het Ieperleekanaal	58
3.4.4. De kernen in het buitengebied	58
3.4.4.1. Hoofdkernen Vlamertinge, Elverdinge, Boezinge, Dikkebus en Zillebeke	58
3.4.4.2. Woondorpen Brielen, Voormezele, Hollebeke, Sint Jan, Zuidschote en Brandhoek	60
3.4.4.3. De gehuchten St. Elooï en Zwarte Leen	60
3.4.5. De linten als uitlopers van de kernen	61
3.5. OPEN-RUIMTESTRUCTUUR	62
3.5.1. Algemene karakteristieken	62
3.5.2. Een globale openheid met een sterk landelijk (agrarisch) karakter	62
3.5.3. Bebouwingsconcentraties in de open ruimte	63
3.5.4. Differentiatie van de open-ruimte structuur	63
3.5.4.1. Open agrarisch landschap	63
3.5.4.2. Halfopen verweven landschap	65
3.5.4.3. Bebouwingslinten	65
3.6. DE NATUURLIJKE STRUCTUUR	67
3.6.1. Algemene karakteristieken	67
3.6.2. De West-Vlaamse heuvelrug Rode Berg-Wijtschate	67
3.6.3. De beekvalleien	68
3.6.4. Bossen	69
3.6.5. Gebieden met kleine landschapselementen	70
3.6.6. Ecologisch relevante gebieden	71
3.7. TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	74
3.7.1. Algemene karakteristieken	74
3.7.2. Recreatieve infrastructuur van regionaal belang	75
3.7.3. Toeristisch-recreatieve routes	75
3.7.4. Bezienswaardige kernen	76
3.7.5. Bezienswaardigheden	77
3.7.6. Logiesmogelijkheden	77
3.8. LIJNINFRASTRUCTUREN	79
3.8.1. Algemene karakteristieken	79
3.8.2. Wegen in Ieper met regionale functie	79
3.8.2.1. Verzamel- en verbindingsweg op Vlaams niveau	79

3.8.2.2. Verbindings- en invalsweg op bovenlokaal niveau	80
3.8.3. Wegen in Ieper met een (inter)lokale functie	80
3.8.4. Andere wegeninfrastructuren	83
3.8.5. Busverbindingen	83
3.8.6. Fietsinfrastructuur	83
3.8.7. Spoorlijnen	84
3.8.8. Waterwegen	84
3.9. SYNTHESE: DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN IEPER	85
3.9.1. Stedelijk Ieper	85
3.9.2. Landelijk Ieper	85
<b>4. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE KERNEN</b>	<b>87</b>
4.1. STEDELIJK IEPER	89
4.1.1. Bebouwingsstructuur	89
4.1.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	91
4.1.3. Natuurlijke structuur	92
4.1.4. Verkeersstrucatuur	92
4.2. HOOFDKERN VLAMERTINGE	95
4.2.1. Bebouwingstructuur	95
4.2.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	95
4.2.3. Natuurlijke structuur	96
4.2.4. Verkeersinfrastructuur	96
4.3. HOOFDKERN ELVERDINGE	99
4.3.1. Bebouwingstructuur	99
4.3.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	100
4.3.3. Natuurlijke structuur	100
4.3.4. Verkeersinfrastructuur	101
4.4. HOOFDKERN BOEZINGE	102
4.4.1. Bebouwingsstructuur	102
4.4.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	102
4.4.3. Natuurlijke structuur	103
4.4.4. Verkeersinfrastructuur	103
4.5. HOOFDKERN DIKKEBUS	105
4.5.1. Bebouwingsstructuur	105
4.5.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	106
4.5.3. Natuurlijke structuur	106
4.5.4. Verkeersinfrastructuur	106
4.6. HOOFDKERN ZILLEBEKE	109
4.6.1. Bebouwingsstructuur	109
4.6.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	109
4.6.3. Natuurlijke structuur	111
4.6.4. Verkeersinfrastructuur	111
4.7. WOONDORP SINT-JAN	112
4.7.1. Bebouwingsstructuur	112
4.7.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	112
4.7.3. Natuurlijke structuur	113

4.7.4. Verkeersinfrastructuur	113
4.8. WOONDORP BRIELEN	114
4.8.1. Bebouwingsstructuur	114
4.8.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	114
4.8.3. Natuurlijke structuur	115
4.8.4. Verkeersinfrastructuur	115
4.9. WOONDORP VOORMEZELE	116
4.9.1. Bebouwingsstructuur	116
4.9.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	116
4.9.3. Natuurlijke structuur	117
4.9.4. Verkeersinfrastructuur	117
4.10. WOONDORP HOLLEBEKE	118
4.10.1. Bebouwingsstructuur	118
4.10.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	118
4.10.3. Natuurlijke structuur	119
4.10.4. Verkeersinfrastructuur	119
4.11. WOONDORP ZUIDSCHOTE	120
4.11.1. Bebouwingsstructuur	120
4.11.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	120
4.11.3. Natuurlijke structuur	121
4.11.4. Verkeersinfrastructuur	121
4.12. WOONDORP BRANDHOEK	122
4.12.1. Bebouwingsstructuur	122
4.12.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur	122
4.12.3. Natuurlijke structuur	122
4.12.4. Verkeersinfrastructuur	122

## **SECTORALE BENADERINGEN** **123**

<b>1. WONEN IN RUIME ZIN</b>	<b>123</b>
1.1. DEMOGRAFISCHE CONTEXT	123
1.1.1. Bevolkingsevolutie	123
1.1.2. Evolutie bevolking naar leeftijdsgroepen	125
1.1.3. Evolutie natuurlijke aangroei en migratie	125
1.1.4. Evolutie huishoudens	126
1.2. WONINGAANBOD EN VOORZIENINGENNIVEAU	128
1.2.1. Evolutie van het aantal bewoonde woningen	128
1.2.2. Kwaliteit van het woningbestand	129
1.2.2.1. Bouwjaar van de woningen	129
1.2.2.2. Geriefelijkheid van de woningen	131
1.2.3. Aard van de woningen	131
1.2.4. Handel en diensten	132
1.2.4.1. Uitrustingsniveau van de kernen buiten het stedelijk gebied	132
<b>2. ECONOMISCHE BEDRIJVIGHEID</b>	<b>135</b>
2.1. SOCIO-ECONOMISCHE CONTEXT	135

2.1.1. Vergelijking bevolking-beroepsbevolking-werkgelegenheid	135
2.1.2. Sectoriële tewerkstelling	136
2.1.3. Werkloosheid	138
2.1.4. Migratie	139
2.1.5. Plaats van tewerkstelling	140
2.1.6. Conclusie	141
<b>2.2. SECTORALE BENADERING: BEDRIJVIGHEID</b>	<b>143</b>
2.2.1. Landbouwbedrijvigheid	143
2.2.1.1. Evolutie van het aantal landbouwbedrijven en de landbouwoppervlakte	143
2.2.1.2. Evolutie van de agrarische activiteit	145
2.2.1.3. Belangrijkste teelten naar ruimtegebruik	147
2.2.1.4. De veestapel	147
2.2.2. Ambachtelijke en industriële bedrijvigheid	150
2.2.2.1. Ruimtelijk-economische indicatoren ter bepaling van de economische sterkte van de stad Ieper - Economic Decision Power	150
2.2.2.2. Bedrijfs grootte	158
2.2.2.3. Grootste bedrijven in Ieper naar tewerkstelling	159
2.2.2.4. Ruimtelijke situering van de Ieperse bedrijvigheid	160
2.2.2.5. Problematiek van de zonevreemde bedrijven	160
2.2.2.6. Ruimtebalans bedrijventerreinen	162
<b>3. SECTORALE BENADERING DAGRECREATIE</b>	<b>164</b>
3.1. BESTAANDE VOORZIENINGEN	164
3.1.1. Aanbod in de deelgemeente Ieper	164
3.1.2. Aanbod overige deelgemeenten	165
3.2. GEPLANDE SPORTVOORZIENINGEN EN/OF VERANDERINGEN IN DE NABIJE TOEKOMST	167
3.2.1. Deelgemeente Ieper	167
3.2.2. Overige deelgemeenten	167
3.3. GEBRUIK EN JURIDISCH PLANOLOGISCHE TOESTAND VAN DE BESTAANDE SPORTVOORZIENINGEN	168
3.3.1. Gebruikers	168
3.3.2. Gebruik	168
<b>PLANNINGS- EN JURIDISCHE CONTEXT</b>	<b>171</b>
<b>1. BELEIDSPLANNEN EN STUDIES OP BOVENGEMEENTELIJK NIVEAU</b>	<b>171</b>
1.1. DOCUMENTEN OP HOGERE PLANNIVEAU'S	171
1.2. HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	171
1.2.1. Elementen uit 'de gewenste ruimtelijk structuur voor Vlaanderen' van belang voor de stad Ieper	173
1.2.1.1. Stedelijk gebied	174
1.2.1.2. Buitengebied	177
1.2.1.3. Lijninfrastructuur	180
1.2.2. Bindende bepalingen	182
1.3. VOORONTWERP RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	184
1.3.1. Inhoud	184
1.3.2. Overzicht van de visie-elementen in relatie tot de stad Ieper	186

1.3.2.1. Hoofdruimte Midden-West-Vlaanderen	186
1.3.2.2. Gewenste nederzettingsstructuur	187
1.3.2.3. Gewenste natuurlijke structuur	187
1.3.2.4. Gewenste ruimtelijke structuur van economische activiteiten	188
1.3.2.5. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	189
1.3.2.6. De gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer	189
1.3.2.7. Gewenste landschappelijk structuur	190
1.3.3. Voostellen bindende bepalingen	190
<b>1.4. LEEFBAARHEIDSONDERZOEK IN DE PLATTELANDSKERNEN VAN DE WESTHOEK</b>	<b>191</b>
1.4.1. Woonplaatskeuze	158
1.4.2. Regionale woningmarkt	159
1.4.3. Sociale verandering	159
1.4.4. Woonmilieutypes	159
<b>1.5. GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (G.N.O.P.)</b>	<b>195</b>
1.5.1. Inleiding: GRS en GNOP	195
1.5.2. Algemene initiatieven binnen het GNOP	196
1.5.2.1. BOSSEN	196
1.5.2.2. BEKEN (en valleigebieden)	199
1.5.2.3. KANALEN, VIJVERS, PARKLANDSCHAPPEN, ...	201
1.5.2.4. KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN	205
<b>1.6. GEMEENTELIJK MOBILITEITSPPLAN</b>	<b>207</b>
1.6.1. Probleemstelling	174
1.6.2.1. Het stedelijk gebied Ieper	174
1.6.2.2. Vlamertinge	174
1.6.2.3. Brandhoek	174
1.6.2.4. Dikkebus	174
1.6.2.5. Voormezele	174
1.6.2.6. Sint-Elooi	174
1.6.2.7. Hollebeke	174
1.6.2.8. Zillebeke	175
1.6.2.9. Boezinge	175
1.6.2.10. Zuidschote	175
1.6.2.11. Elverdinge en Brielen	175
1.6.2.12. Fietsverkeer	175
1.6.2.13. Openbaar vervoer	175
1.6.2. Uitgangspunten toekomstig beleid	175
1.6.3. Categorisering van de wegen	175
1.6.4. Suggesties en acties	177
<b>2. UITVOERINGSGERICHTE DOCUMENTEN</b>	<b>213</b>
2.1. GEWESTPLAN	213
2.2. GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG	213
2.2.1. Deelgemeente (stad) Ieper.	215
2.2.1.1. bpa Hoornwerk (± 13ha)	215
2.2.1.2. bpa Wittenhuis (± 35,7ha)	215
2.2.1.3. bpa Kalfvaartwijk (± 26,8ha)	215



2.2.1.4. bpa Westsector (± 65,8ha)	216
2.2.1.5. bpa Posthoornwijk (± 30,8ha)	216
2.2.1.6. bpa Noordsector A (± 38,4 ha)	217
2.2.1.7. bpa Ieperleekanaal De Brieke (± 66,2 ha)	217
2.2.1.8. bpa Zuiderring (± 26,9ha)	217
2.2.1.9. bpa Noord-Westsector (± 84,5ha)	218
2.2.1.10. bpa Bellewaerde (± 35,9ha)	218
2.2.1.11. bpa Ieperleekanaal uitbreiding I (± 98,7ha)	218
2.2.1.12. bpa Ieperleekanaal uitbreiding II (± 133,4ha)	219
2.2.1.13. bpa Rijselseweg-Oudstrijderslaan (± 23,1ha)	219
2.2.1.14. bpa Kasteelwijk (± 56,3ha)	219
2.2.1.15. bpa Kruiskalsijde (± 21,7ha)	220
2.2.1.16. bpa Ieperleekanaal uitbreiding III (± 61,3ha)	220
2.2.1.17. bpa Kruiskalsijde II (± 9,3ha)	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2.2. Deelgemeente Sint-Jan	221
2.2.2.1. bpa Sint-Jan Dorp (± 19,3ha)	221
2.2.3. Deelgemeente Brielien	221
2.2.3.1. bpa Brielien-Centrum (± 17 ha)	221
2.2.4. Deelgemeente Boezinge	221
2.2.4.1. bpa Elverdingsestraat (± 36,1ha)	221
2.2.4.2. bpa Dorpstraat (± 37,2ha)	222
2.2.4.3. bpa De Brug (± 64,3ha)	222
2.2.4.4. bpa Schoolstraat (± 38ha)	222
2.2.5. Deelgemeente Elverdinge	223
2.2.5.1. bpa Warande Dreef (± 65,8ha)	223
2.2.6. Deelgemeente Vlamertinge	223
2.2.6.1. bpa Lage Meers (± 121,9ha)	223
2.2.6.2. bpa De Landing (± 6,39ha)	224
2.2.6.3. bpa Rodenbachstraat	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2.6.4. bpa Brandhoek (±3,78ha)	224
2.2.6.5. bpa Brielensestraat (± 6,20ha)	224
2.2.6.6. bpa Hoge Akkerweg (± 1,78ha)	225
2.2.7. Deelgemeente Dikkebus	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2.7.1. bpa Zorgvliet	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2.8. Deelgemeente Zillebeke	225
2.2.8.1. bpa Hoge Voute (±11,16ha)	225
2.2.8.2. bpa randvoorzieningen zacht recreatiegebied Ieperboog	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2.8.3. bpa Vijverbeek	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2.9. Deelgemeente Voormezele	226
2.2.9.1. Abdij (± 0,77 ha)	226
2.2.9.2. bpa Bedrijvenzone Vierstraat (± 2,41ha)	226
2.2.10. Deelgemeente Hollebeke	226
2.2.10.1. bpa Dorpscentrum (± 6,51ha)	226
2.2.11. Geen goedgekeurde bpa's - wel ontwerp- bpa's.	227
2.2.11.1. bpa Ijzerwegbeek	228
2.2.11.2. bpa Oostsector (± 63,36ha)	228

2.2.11.3. bpa Pennestraat (± 1,72ha)	228
2.2.11.4. Regionaal bedrijventerrein Flanders Language Valley (± 20,72 ha)	229
2.2.11.5. Sectoraal bpa zonevreemde bedrijven	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.2.11.6. Sectoraal bpa dagrecreatie	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.3. GEMEENTELIJKE RICHTNOTA 1989	229
<b>3. ANDERE BELEIDSINSTRUMENTEN</b>	<b>194</b>
3.1. Stedelijke Regie voor Grond en Bouwbeleid	194
<b>TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE BEHOEFTE</b>	<b>233</b>
<b>1. WONINGBEHOEFTE</b>	<b>233</b>
1.1. DE WONINGVRAAG	233
1.1.1. Raming toekomstige bevolkings- en gezinsevolutie op basis van een gesloten prognose	233
1.1.2. Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en een bijkomende taakstelling vanuit de dynamiek van FLV	235
1.1.3. Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag	238
1.2. HET WONINGAANBOD	243
1.2.1. Recente evolutie van de bouwactiviteiten	243
1.2.2. Leegstand	244
1.2.3. Sociale woningen en sociale kavels	245
1.2.3.1. Het totale patrimonium	245
1.2.3.2. Gerealiseerde projecten van de laatste 10 jaar (1989-1999)	250
1.2.4. Bouwmogelijkheden	254
1.2.4.1. Onbebouwde gronden binnen de voorzieningen van het gewestplan	254
1.2.4.2. Verdichtingsmogelijkheden	256
1.2.5. Toekomstprojecten	258
1.2.6. Beleidsopties	262
1.3. CONFRONTATIE VAN VRAAG EN AANBOD	263
<b>2. BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN</b>	<b>267</b>
2.1. HET BESTAANDE AANBOD	267
2.2. DE TOEKOMSTIGE VRAAG	269
2.3. CONFRONTATIE EIGEN BEHOEFTEBEREKENING EN BEHOEFTERAMING VOLGENS DE ANALYSE VAN DE ECONOMISCHE DYNAMIEK VAN DE WESTHOEK	273
2.4. FLV: ONTSTAAN EN ONTWIKKELING VAN HET CONCEPT	275
<b>COMMUNICATIE.</b>	<b>277</b>
<b>1. ALGEMEEN – INLEIDING.</b>	<b>277</b>
<b>2. INFORMELE COMMUNICATIE.</b>	<b>277</b>
2.1. HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN EN DE GEMEENTERAAD.	278
2.2. DE GEMEENTELIJKE DIENSTEN.	278
2.3. STUURGROEP – PLANGROEP	278
2.4. GEMEENTELIJK COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE R.O.	279

2.5. BEVOLKING.	279
2.5.1. Eerste inspraakmoment van zaterdag 18 april 1998.	279
2.5.2. De informele ronde der kernen.	280
2.5.3. Sectoren overleg.	282
2.6. PERMANENTE INFORMATIE EN COMMUNICATIE VOOR DE RUIME BEVOLKING.	283
2.6.1. Gemeentelijk informatieblad Ieperactief.	283
2.6.2. Persconferenties en –berichten.	283
2.6.3. Stadskrant “De Nieuwe Belleman”.	283
<b>3. FORMELE COMMUNICATIE.</b>	<b>283</b>
<b>KNELPUNTENFORMULERING</b>	<b>285</b>
<b>1. AANWIJSBARE EN MAATSCHAPPELIJK RELEVANTE KNELPUNTEN</b>	
1.1. VIJF KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT WONEN:	285
1.2. DRIE KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT DE LANDBOUW.	286
1.3. TWEE KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT MILIEU.	286
1.4. VIJF KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT LANDSCHAP EN NATUUR.	286
1.5. VIER KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT NIJVERHEID EN INDUSTRIE.	287
1.6. VIER KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT VERKEER.	287
1.7. VIER KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT TOERISME EN RECREATIE.	287
<b>2. POTENTIELE KNELPUNTEN</b>	<b>240</b>
2.1. INTENSIEVE BEDRIJFSVOERING IN DE LANDBOUW	240
2.2. PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN	240
2.3. GOLFTERREIN	241
2.4. WEEKENDHUISJES	241
2.5. MANEGES EN PAARDENFOKKERIJ	241

## LIJST MET TABELLEN

---

TABEL 1: EVOLUTIE VAN HET RUIMTEGEBRUIK	27
TABEL 2: INDELING VAN DE BEBOUWINGSCONCENTRATIES IN TYPES KERNEN	52
TABEL 3: BEVOLKING EN BEWOONDE PARTICULIERE WONINGEN PER DEELKERN	54
TABEL 4: ECOLOGISCH RELEVANTE GEBIEDEN	71
TABEL 5: TOERISTISCH-RECREATIEVE ROUTES TE IEPER	76
TABEL 6: OVERZICHT VAN DE BUSLIJNEN TE IEPER	83
TABEL 7: VERKLARING VAN DE GEBRUIKTE LEGENDE	87
TABEL 8: EVOLUTIE VAN HET AANTAL INWONERS	124
TABEL 9: BEVOLKINGSEVOLUTIE PER LEEFTIJDKLASSE	125
TABEL 10: EVOLUTIE NATUURLIJK ACCRES EN MIGRATIE	125
TABEL 11: EVOLUTIE VAN HET AANTAL GEZINNEN	126
TABEL 12: EVOLUTIE VAN DE GEZINSGROOTTE IN IEPER	127
TABEL 13: EVOLUTIE VAN HET AANTAL BEWOONDE PARTICULIERE WONINGEN	128
TABEL 14: BOUWJAAR VAN DE BEWOONDE WONINGEN (1991)	130
TABEL 15: GERIEFLIJKHEID VAN DE BEWOONDE WONINGEN (1991)	131
TABEL 16: VOORZIENINGEN IN DE KERNEN (1998)	133
TABEL 17: OVERZICHT BEVOLKING, BEROEPSBEVOLKING EN WERKGELEGENHEID VOOR DE PERIODE 1947-1991	135
TABEL 18: SECTORIËLE TEWERKSTELLING VAN DE STAD IEPER	137
TABEL 19: WERKENDE IEPERLINGEN NAAR PLAATS VAN TEWERKSTELLING (EXCLUSIEF DE THUISWERKENDEN)	140
TABEL 20: HERKOMST VAN IN IEPER TEWERKGESTELDEN	141
TABEL 21: EVOLUTIE VAN DE LANDBOUWBEDRIJVEN	143
TABEL 22: EVOLUTIE EN VERSCHUIVINGEN IN DE TEELTEN 1986-1996	145
TABEL 23: <i>DE 5 BELANGRIJKSTE LAND- EN TUINBOUWTEELTEN TE IEPER</i>	147
TABEL 24: EVOLUTIE VAN DE VEESTAPEL 1986-1996	147
TABEL 25: OMZET, TOEGEVOEGDE WAARDE EN INVESTERINGEN ANNO 1995	151
TABEL 26: OMZET, TOEGEVOEGDE WAARDE EN INVESTERINGEN GERELATEERD AAN DE BEVOLKING EN DE BEZOLDIGDE TEWERKSTELLING	152
TABEL 27: RELATIEVE WAARDEN EN POSITIONERING VAN IEPER	153
TABEL 28: RELATIEVE AANDELEN VOOR DE ECONOMISCHE INDICATOREN	155
TABEL 29: EVOLUTIE BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE PER INWONER EN LOONTREKKENDE	157
TABEL 30: EVOLUTIE BRUTO TOEGEVOEGDE WAARDE PER INWONER EN LOONTREKKENDE	157
TABEL 31: GROOTTE VAN DE BEDRIJVEN	158
TABEL 32: INDICATIEVE LIJST ZONEVREEMDE BEDRIJVEN NAAR DEELGEMEENTE EN AARD VAN ACTIVITEIT	161
TABEL 33 : AANBOD BEDRIJVENTERREINEN VOLGENS HET GEWESTPLAN EN BPA'S	162
TABEL 34: INVENTARISATIE VAN DE RESERVES	163
TABEL 35: OVERZICHT OPENLUCHTSPORTVELDEN DEELGEMEENTE IEPER NAAR EIGENDOMSSTRUCTUUR	164
TABEL 36: OVERZICHT OPENLUCHTSPORTVELDEN VAN DE DEELGEMEENTEN	165
TABEL 37: DIFFERENTIATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN	175
TABEL 38: FUNCTIONELE CATEGORISERING VAN HET WEGENNET	180

TABEL 39: OVERZICHT VAN DE BINDENDE BEPALINGEN M.B.T. IEPER	182
TABEL 40: OVERZICHT GOEDGEKEURDE B.P.A.'S	214
TABEL 41: VOORGESTELDE 'ZACHTE' BESTEMMINGSWIJZIGINGEN	230
TABEL 42: VOORGESTELDE 'HARDE' BESTEMMINGSWIJZIGINGEN	231
TABEL 43: RUIMTEBALANS VAN DE VOORGESTELDE GEWESTPLANWIJZIGING	231
TABEL 44: BEVOLKINGS- EN GEZINSPROGNOSE IEPER: ABSOLUTE AANTALLEN EN VERSCHILLEN	234
TABEL 45: BEVOLKINGS- EN GEZINSPROGNOSE IEPER: RELATIEVE VERSCHILLEN	234
TABEL 46: HERKOMST VAN DE BUITENSHUIS WERKENDEN TE IEPER (1991).	236
TABEL 47: AANDEEL VAN DE WERKFORENSEN PER GEMEENTE IN DE BUITENSHUIS WERKENDEN (1991).	236
TABEL 48: KWANTITATIEVE WONINGRAMING IN IEPER VOOR TEWERKSTELLING FLV IN 2003	237
TABEL 49: RAMING WONINGVRAAG	238
TABEL 50: RAMING GROEI WONINGVRAAG STEDELIJK EN BUITENGEBIED	239
TABEL 51: INDICATIEVE RAMING GROEI WONINGVRAAG NAAR DEELGEMEENTEN	239
TABEL 52: TAAKSTELLING GROEI WONINGVRAAG STEDELIJK EN BUITENGEBIED IEPER,	240
TABEL 53: INDICATIEVE RAMING GROEI WONINGVRAAG NAAR DEELGEMEENTEN VOLGENS VERHOUDING	242
TABEL 54: EVOLUTIE BOUW EN SLOOP TE IEPER IN DE PERIODE 1991-1998	243
TABEL 55: BOUW EN SLOOP TE IEPER PER AFDELING IN DE PERIODE 1991-1998	243
TABEL 56: AANDEEL BOUW EN SLOOP VAN HET STEDELIJK GEBIED (AFD. 1, 2, 3 EN 5) IN DE TOTALE GEMEENTE IN DE PERIODE 1991-1998	244
TABEL 57: LEEGSTAND TE IEPER (BRON: WONINGBEHOEFTESTUDIE IEPER)	245
TABEL 58: PATRIMONIUM SOCIALE WONINGEN VERWEZENLIJKT DOOR DE MANDEL TE IEPER (TOESTAND 03/99)	246
TABEL 59: PATRIMONIUM SOCIALE WONINGEN VERWEZENLIJKT DOOR ONS ONDERDAK TE IEPER (1/03/99)	246
TABEL 60: PATRIMONIUM SOCIALE WONINGEN EN KAVELS VERWEZENLIJKT DOOR DE ZUID-WESTHOEK TE IEPER (SITUATIE 03/99)	248
TABEL 61: VERKOOPBARE EN VERKOCHTE PERCELEN GEREALISEERD DOOR DE WIH (SITUATIE 1/03/1999)	248
TABEL 62: OVERZICHT VAN DE SOCIALE HUISVESTINGSPROJECTEN DIE TE IEPER SEDERT 1989 GEREALISEERD WERDEN (SITUATIE TOT 1/03/1999)	250
TABEL 63: WIH-VERKAVELINGEN TE IEPER GEREALISEERD TUSSEN 1989 EN 1999	252
TABEL 64: AANBOD NIEUWE SOCIALE WONINGEN EN KAVELS SEDERT 1997 (TOT 1/03/1999) TE IEPER	252
TABEL 65: ONBEBOUWDE KAVELS IN GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN PER DEELGEMEENTE (1/02/1999)	254
TABEL 66: EVOLUTIE BEBOUWING IN GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN TE IEPER	254
TABEL 67: ONBEBOUWDE OPPERVLAKTES IN WOONZONES BUITEN GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN TE IEPER; SITUATIE 1/03/1999 (BRON: STAD IEPER, AROL)	255
TABEL 68: INDICATIEVE RAMING VAN HET TOEKOMSTIG AANTAL WONINGEN IN MOMENTEEL ONBEBOUWDE WOONZONES BUITEN GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN TE IEPER; SITUATIE 1/03/1999 (BRON: STAD IEPER, AROL; VERWERKING: WITAB)	256
TABEL 69: APPARTEMENTSPROJECTEN TE IEPER, VERGUND, IN BEHANDELING EN IN BEROEP; SITUATIE 03/1999 (BRON: STAD IEPER, AROL)	258

---

TABEL 70: NETTO AANTAL VOORZIENE SOCIALE WONINGEN EN KAVELS TE IEPER VANAF 1/03/1999	261
TABEL 71: RAMING BEBOUWING PERCELEN IN GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN TE IEPER IN DE PERIODE 1999-2007	262
TABEL 72: NIEUW WONINGAANBOD	265
TABEL 73: CONFRONTATIE AANBOD EN BEHOEFTE 01.01.1999	265
TABEL 74: CONFRONTATIE AANBOD EN BEHOEFTE VOOR DE DEELGEMEENTEN IN HET 'BUITENGEBIED'	266
TABEL 75: LIGGING VAN DE BEDRIJVEN	270
TABEL 76: BEHOEFTEBEPALING BEDRIJVENTERREINEN	271
TABEL 77: EVOLUTIE AANTAL BEDRIJVEN EN BEZOLDIGDE TEWERKSTELLING	273

## 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.

In hoofdstuk zeven worden, ten slotte, de behoeften aan bijkomende woonmogelijkheden en aan bijkomende bedrijventerreinen, geraamd.

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. CULTUUR-HISTORISCHE 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 uitstrekte 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 uitstrekte 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 Zuidschotse 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 Karolingsche 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 uitstreckte 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 landbouwwitbating waarvan de hofstede zich op een motte bevond die grensde aan de leperlee. Dit uitbatingencentrum 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 gildenhuizen) 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 niets van overblijft;

- \* aanleg door afdamming van de Zillebekevijver en Dikkebusvijver met een dubbele rol: Ieper 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 wegenet:
  - \* De leperlee gaf leper via het IJzerestuarium een rechtstreekse verbinding met de Noordzee. Deze waterweg was van vitaal belang voor de commerciële en industriële activiteiten van leper 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 middel-eeuwse 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 leperse 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 leper aan de grens*

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

Na dit beleg van 1383 kreeg de leidende centrumrol van leper 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.

leper zou nooit meer dezelfde uitstraling kennen. Daarenboven kwam leper in een grensgebied te liggen op een strategische plaats: de hele kuststreek was immers vanuit leper door een dicht kanalennet makkelijk te bereiken zodat leper in de volgende eeuwen de inzet werd van verschillende oorlogen tussen verschillende volkeren. leper 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 leper 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 leperse 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 leper verdwenen en niet meer werden heropgebouwd en dat talloze kerken (Boezinge, Voormezele, Zillebeke, Vlamertinge), kastelen (Boezinge, Elverdinge) en kloosters werden vernield.

leper 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 leper 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 leper-Menen (18<sup>de</sup> eeuw) en werden ook hoe langer hoe meer wegen, die vanuit leper 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 beklemtonend.

In de 19<sup>de</sup> eeuw bracht de industrialisatie leper 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 leper verschillende pogingen om de succesvolle draad van het verleden weer op te nemen. Hiervan zijn een aantal grote infrastructuurwerken het resultaat:

- \* leperleekanaal: werd rond 1640 gegraven als alternatief voor de steeds moeilijker bevaarbare leperlee.
- \* Het kanaal leper-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 leper-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

Vooral 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 vijfjarenplannen.

### *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 vijfjarenplannen. De door de opeenvolgende vijfjarenplannen nagestreefde industrialisering 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 infrastructurale 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 Ieperleekanaal) 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 opgesteld 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-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 uitzwerming 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 natuurlandschap, doorheen de eeuwen heen is geworden 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 Ieperkomen.

### 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. 13.140 ha, waarvan:

- ca. 1868 ha deelgemeente Ieper,
- ca. 573 ha deelgemeente Brielen,
- ca. 448 ha deelgemeente St. Jan,
- ca. 1824 ha deelgemeente Boezinge,
- ca. 440 ha deelgemeente Zuidschote,
- ca. 1397 ha deelgemeente Elverdinge,
- ca. 2084 ha deelgemeente Vlamertinge,
- ca. 1006 ha deelgemeente Dikkebus is.
- ca. 573 ha deelgemeente Hollebeke,
- ca. 1192 ha deelgemeente Voormezele,
- en ca. 1735 ha deelgemeente Zillebeke is.

Op 01.01.99 telde Ieper 35.125 inwoners (bron: Stad Ieper), waarvan:

- 21.840 in de deelgemeente Ieper (inclusief St. Jan en Brielen)
- 2.543 in de deelgemeente Boezinge (inclusief Zuidschote)
- 1.899 in de deelgemeente Elverdinge
- 3.699 in de deelgemeente Vlamertinge
- 1.396 in de deelgemeente Dikkebus
- 647 in de deelgemeente Hollebeke
- 917 in de deelgemeente Voormezele
- en 2.184 in de deelgemeente Zillebeke.

Tabel 1 geeft de evolutie van het ruimtegebruik tussen 1986 en 1996 (gegevens N.I.S.).

Tabel A: evolutie van het ruimtegebruik

IEPER	1986 in ha	1986 in %	1996 in ha	1996 in %
		% 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>
<i>waarvan</i>		% t.o.v. beb opp.		% t.o.v. beb opp.
gebouwen voor woongelegenheid (appartementen en huizen)	740,0	68,3%	969,7	64,7%
bijgebouwen en serres	32,3	3,0%	60,6	4,0%
gebouwen voor economische activiteiten	212,5	20,3%	319,3	21,3%
openbare gebouwen	15,2	1,4%	54,0	3,6%
welzijn, gezondheid, onderwijs en ontspanning	40,4	6,9%	93,5	6,2%
		% 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>
<i>waarvan</i>		% t.o.v. onb opp.		% t.o.v. onb opp.
landbouwgrond e.d.	10.308,4	93,4%	9.912,5	91,0%
bossen, tuinen, parken	582,9	5,3%	577,2	5,3%
wegenis en pleinen	46,5	0,4%	64,5	0,6%
woeste gronden, waters en recreatieve terreinen	40,6	0,4%	234,3	2,2%
andere onbebouwde	54,0	0,5%	99,4	0,9%
<b>totale oppervlakte</b>	<b>13.061</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.061</b>	<b>100,0%</b>

Bron: Nationaal Instituut van de Statistiek



## 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>2</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>2</sup> Afhankelijk van de schaal waarop de ruimte wordt geanalyseerd (regionaal, gemeentelijk, deekernniveau) 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' verijnd 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>3</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 **Pleistocene**) 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>3</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 gras- of hooiweide.

Op plaatsen waar de kwartaire deklaag na de ijstijd onder de werking van water, hellingsprocessen 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 Verdronken 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 vettige kleilenzen) 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 West-Vlaamse heuvelland, de hoogste streek in de provincie met toppen tot meer dan 120 m en vele steile hellingen, is ontstaan door differentiële erosie waarbij het lokaal voorkomen van tertiaire afzettingen (andere dan het Ieperiaan), die veel beter bestand waren tegen de verschillende erosieprocessen, getuigen van de oorspronkelijke hoogte van Vlaanderen. Vandaar de benaming 'getuigenheuvels'.

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 aardoppervlakte 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 topplagen en de onderliggende kleiformaties van het Ieperiaan.

Op basis van zijn reliëf kan Ieper in 3 zones worden verdeeld <sup>4</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 bekken worden hierna besproken.

#### IJZERBEKKEN

De belangrijkste waterlopen van het IJzerbekken op Iepers grondgebied zijn de **Grote Kemmelbeek** en de **Bollaertbeek-Ieperlee**. Van het Grote Kemmelbeekbekken 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 bekken (bovenlopen van Bassevillebeek, Drieblotenbeek, Vijverbeek, Kleitgatbeek en Palingbeek) zijn gekoppeld aan een bosrijke omgeving. Wegens de vele niveauverschillen meanderen de beken zeer sterk.

---

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



Andere belangrijke waterlopen zijn voorts de **Dikkebus-Vijverbeek** die het vervolg is van de Kemmelbeek en die in Ieper-centrum via een sluizencomplex ter hoogte van de Tulpenlaan ofwel via het verwezen kanaal Ieper-Komen ofwel via de vestinggrachten in de Ieperlee stroomt, alsook de Vuilebeek die in Vlamertinge in de Grote Kemmelbeek stroomt. De Bollaertbeek, voorloper van de Ieperlee, is de hoofdbeek die het zuidelijk deel van de gemeente ontwatert en sedert 1995 het spaarbekken van de Verdronken 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 leperse waterhuishouding:

- \* leper wordt van noord naar zuid doorsneden door twee kanalen, enerzijds het **leperleekanaal** of kanaal leper-IJzer en anderzijds het **kanaal leper-Komen** van leper naar de Leie, dat echter nooit in gebruik is geweest
- \* **Verdronken Weide**: een zeer drassig valleigebied waar 2 beken samenkomen en de leperlee 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 leper-Komen en het leperleekanaal. De leperlee 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 Nieuw-

poort 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 ont dubbeld 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 textielnijverheid (al dan niet watergebonden bedrijvigheid). Het maakt deel uit van de textielas 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 (hoofdzakelijk textiel), 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 miljoen inwoners.

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 suikerbieten en 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,...)

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 het recent geopende '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 wijdse panoramische zichten en het stedelijk centrum Diksmuide.
- \* Het zuidelijk deel van Ieper maakt 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, getuigenheuvels 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, Mese en Poperinge) dat samen met het Noordfranse Parc Naturel



des Monts de Flandre en Val de Lys (ruime omgeving van Hazebroek, Belle en Kassel) een groter grensoverschrijdend regionaal landschap vormt met belangrijke, toeristische (culturele) en recreatieve functie op regionaal, Vlaams en nationaal niveau.

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-Vogelrichtlijng gebied 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 het West-Vlaamse heuvelland 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 Verdrongen 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

De enige autosnelweg op het grondgebied Ieper is (structurerend 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 N 8 Menen-Ieper, en naar het noorden toe richting Veurne
- \* de N 365 Ieper-Armentières met in Sint-Elooi een aftakking naar Lille
- \* de N 375 Ieper-Bailleul
- \* de N 308 Ieper-Poperinge, oude verbindingsweg tussen Ieper en Poperinge (sedert aanleg N 38 hoofdzakelijk voor lokaal verkeer - functieverlaging door komst N38)
- \* de N 369 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. Rijsel wordt ontwikkeld als een belangrijk HST-knooppunt tussen Parijs, Londen en Brussel;
- \* de Kanaaltunnel (Calais);
- \* de veerhavens van Oostende, Duinkerke en Calais;

Via de recentelijk voltooid 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 leper beter ontsloten is dan voorheen en waaruit kan besloten worden dat leper, in West-Europees verband, in een meer centrale positie komt te liggen.

*Kaart 3: Structurerende 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 fysische 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 Kemmelbeek (niet te verwarren met de Kemmelbeek die vanuit de Kemmelberg 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 bebouwingskernen. 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, Verdronken 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 Wanbeek.

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 bebouwingodynamiek 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 echter het compacte kernenpatroon en zou in de toekomst ertoe kunnen leiden dat Boezinge met Ieper wordt verbonden (wat in de huidige juridische planningscontext reeds het geval is).
- \* 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, Lizerne, 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 veel recentere aangelegde 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 langsheen het Ieperleekanaal enerzijds en de uitwaaiering 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 lijninfrastructuren 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 2 watertorens en nog enkele andere beelddragers (electriciteitsmast, oorlogsmonumenten,...), grootschalige bedrijven zoals Picanol, Purina, het gebouw van Lernout & Hauspie, de grootschalige attracties van Bellewaerdepark,... fungeren 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 Verdrongen Wei, 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 1996 wordt ongeveer 11,5 % (ca. 1.500 ha) van het Ieperse landschap als bebouwd beschouwd (NIS). Het merendeel van de bebouwde oppervlakte, nl. 68,7 % (ca. 1.030 ha) wordt ingenomen door gebouwen voor woongelegenheid, 16,6 % (ca. 248 ha) door industriegebouwen, 4,7 % (ca. 71 ha) door handelsgebouwen, 3,6 % (ca. 54 ha) door openbare gebouwen en 6,2 % (ca. 93,5 ha) door gebouwen voor welzijn, onderwijs, cultuur, sport en ontspanning. Slechts 0,6 % (ca. 9,3 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 1996 de woonbebouwing 1.030 ha besloeg en 60,6 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.

Niet alle gebouwen die in de statistieken als bebouwde ruimte worden geduid, 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 is gebaseerd op volgende criteria met in volgorde van belangrijkheid:

- \* de omvang van de bebouwing (en het aantal inwoners)
- \* voorzieningenniveau <sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Voor de bepaling van het voorzieningenniveau werd uitgegaan van een eigen onderzoek ter plaatse. De resultaten hiervan worden weergegeven in het hoofdstuk 'sectorale benaderingen'.

- \* plaatselijke lokale (of regionale) bedrijventerreinen / aantal bedrijvigheden
- \* ligging ten opzichte van Ieper en het regionale wegennet

Op Iepers grondgebied werden 21 grote en kleine bebouwingskernen onderscheiden die allen werden ingedeeld in 4 verschillende categorieën:

*Tabel B: Indeling van de bebouwingsconcentraties in types kernen*

<i>type kern</i>	<i>benaming</i>	<i>kenmerken</i>
<b>stedelijke zone</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>hoofdkernen</b>	Vlamertinge Elverdinge Boezinge Zillebeke Dikkebus	<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>woondorpen</b>	Brielen Voormezele Hollebeke Sint-Jan Zuidschote Brandhoek	<ul style="list-style-type: none"> <li>* historische bebouwingskern 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>gehuchten</b>	Wieltje Sint-Elooi Zwarte Leen Lizerne Pilkem Geitenhoek Koningshoek Kanonhoek Verbrande Molen	<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>



*Sint-Jan* werd als een afzonderlijke kern beschouwd. Door de uitwaaiering van het wonen en andere stedelijke functies rondom Ieper dreigt Sint-Jan op vandaag min of meer te vergroeien met de stad Ieper.

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

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

*Tabel C: bevolking en bewoonde particuliere woningen per deeltoren*

<i>IEPER</i>	<i>bevolking (1991)</i>	<i>bewoonde particuliere woningen (1991)</i>
Ieper	20.386	7.629
Vlamertinge	2.412	868
Elverdinge	1.598	536
Boezinge	1.272	451
Dikkebus	1.170	395
Zillebeke	769	263
Brielen	271	93
Voormezele	390	129
Hollebeke	191	69
Zuidschote-Luzerne	220	80
Brandhoek	312	119
Sint-Elooi	161	62
Zwarte Leen	261	99

Bron: Volkstelling 1991

De stedelijke zone omvat volgens de volkstelling van 1991 circa 58 % van de bevolking ( $\pm$  20.400 inwoners) en 60% van de bewoonde particuliere woningen ( $\pm$  7.600 woningen).

De kernen buiten de stedelijke zone (hoofdkernen, woondorpen en gehuchten) 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 woondorpen 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. De stedelijke zone Ieper

Het begrip 'stedelijke zone' 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 stedelijke zone is dus een ruimtelijk begrip met een eigen specifiek beleid waarbij ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn.

De stedelijke zone van Ieper kan ruimtelijk worden beschouwd als bestaande uit 3 verschillende ruimtelijke entiteiten met een verschillende voorkomen en structurend vermogen, met name het middeleeuws stadscentrum Ieper (de historische kern *intra muros*), het perifeer stedelijk gebied en de bedrijvigheidsstrip langsheen het Ieperleekanaal.

Samengeteld beslaat de volledige stedelijk zone circa 1.200 ha <sup>6</sup>. Aangezien de berekening vertrekt van de statistische sectoren, dienen de contouren van de stedelijke zone verder verfijnd te worden in het kader van de afbakening van het stedelijk gebied.

#### 3.4.3.1. *Historische kern*

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

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

Volgens berekeningen per statistische sector omvat dit kerngebied circa 2.560 particuliere woningen die samen meer dan 6.000 Ieperlingen huisvesten <sup>7</sup>. Dit betekent 2,36 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

---

<sup>6</sup> Volgende statistische sectoren worden beschouwd als behorend tot het stedelijk gebied:

- \* de historische kern: sectoren A001, A011, A02-, A032, A082
- \* het perifeer stedelijk gebied: sectoren A101, A112, A121, A182, A201, A219, A222, A301, A312, A322, A331, A373, A400, A412, A421, B222.
- \* regionaal bedrijvigheidslint: A472 en A471

<sup>7</sup> Onderzoek aan de hand van de statistische gegevens van NIS van de volkstelling 1991 en de indeling in statistische sectoren van het grondgebied. Volgende statistische sectoren worden beschouwd als behorend tot de historische kern: sectoren A001, A011, A02-, A032, A082.

heropgebouwd en met zijn vele torengebouwen een baken vormt in het open landschap rondom de stad.



Het (middeleeuws) stadscentrum 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 1991 omvat dit perifeer gebied 4.887 bewoonde particuliere woningen voor 13.639 inwoners<sup>8</sup>. Met een gemiddelde van 2,8 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

---

<sup>8</sup> Tot het perifeer gebied worden volgende statistische sectoren gerekend: sectoren A101, A112, A121, A182, A201, A219, A222, A301, A312, A322, A331, A373, A400, A412, A421, A471 en A472, B222.

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. Het heeft in een aantal gevallen een schraal uitzicht (vb. Velodroomstraat) en komt soms banaal over (vb. Haiglaan).

### **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.

Deze bedrijvigheidsstrip ontwikkelt zich in snel tempo steeds verder in noordelijke richting waarbij de bezetting van de gronden in toenemende mate afneemt. Recentelijk ontwikkelt zich ten oosten van deze strip ter hoogte van de Noorderring een nieuwe hoogdynamische site in de vorm van een specifiek bedrijventerrein voor hoogtechnologische bedrijven van internationale betekenis: Flanders Language Valley.

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

De kernen in het buitengebied worden opgesplitst in drie types, zijnde hoofdkernen, woondorpen en gehuchten. Hierna worden de verschillende types besproken.

#### **3.4.4.1. Hoofdkernen Vlamertinge, Elverdinge, Boezinge, Dikkebus en Zillebeke**

Uit tabel 2 blijkt dat ongeveer 20% van het totaal aantal woningen in één van de 5 hoofdkernen 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 en Dikkebus anderzijds, en tenslotte Zillebeke. Wanneer wordt gekeken naar het voorzieningenniveau en de aanwezige bedrijven wordt dit onderscheid verder onderschreven.

De zogenaamde hoofdkernen zijn behoorlijk uitgebouwde zelfvoorzienende leefentiteiten met eigen voorzieningen (handel en diensten, scholen, sportterreinen). De voorzieningen zijn hoofd-

zakelijk 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 langs de belangrijke verzamel- en verbindingsweg N38, heeft een grote industriezone aansluitend bij de kern.

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

#### **3.4.4.2. Woondorpen Brielen, Voormezele, Hollebeke, Sint Jan, Zuidschote en Brandhoek**

Naast 5 hoofdkernen kunnen in Ieper 6 woondorpen worden onderscheiden. Naar inwonerstal 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 woondorpen een eigen kleuter- of basisschool hebben. Het zijn deze scholen die nog een belangrijke sociaal bindende rol vervullen.

#### **3.4.4.3. De gehuchten St. Eloi en Zwarte Leen**

Naast het stedelijk gebied, de 5 hoofdkernen en de 6 woondorpen zijn er in Ieper twee 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. Beide gehuchten zijn 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 Armentièreseweg 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 Werviksestraat 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. Merkwaardig is bovendien  
de aanwezigheid van een supermarkt die op een hoger niveau functioneert dan dat van Zwarte  
Leen.

### 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 Werviksestraat 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 1995 (Stativaria 14) werd bijna 11.000 ha (of 83,5% 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.

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 de stedelijke zone Ieper, de hoofdkernen, de woondorpen en de gehuchten. 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 (met een eigen wijkschooltje), Wieltje en Geitenhoek, Lizerne, 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 de stedelijke zone, 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 dat nu in uitvoering is.

### **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 infrastructuren 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 vergroeien geleidelijk met elkaar door een strook van woon- en bedrijvigheidsbebouwing langsheen de Werviksestraat.
- \* 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 West-Vlaamse heuvelrug Rode Berg-Wijtschate**

De 'Ieperse' heuvelrug, 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 structurend, 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 structurend 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>9</sup> komt in hoofddeorde slechts op 2 plaatsen geconcentreert 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 uitstreckte 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*
- \* het **Kampagnebos** en de **Huikerbossen**: *in Wijtschate*
- \* 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.

---

<sup>9</sup> de bebossingsindex van West-Vlaanderen bedraagt 2% tegenover circa 8% voor Vlaanderen. Ieper scoort met 3,4 % duidelijk boven dit West-Vlaamse gemiddelde.

Opmerkelijk is dat sedert 1989 circa 58ha effectieve bebossingsoppervlakte bijkomend werd ontwikkeld<sup>10</sup>. De grootste bijkomende oppervlakte wordt gerealiseerd aan het reeds bestaande bos van de Palingbeek.

Het provinciaal domein 'De Palingbeek' is van grote betekenis voor de provinciale natuurlijke structuur: het 150 ha 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.

---

<sup>10</sup> REGIONAAL LANDSCHAP WESTVLAAMSE HEUVELS, 'GNOP Ieper', p30

### 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 weerhouden als ecologisch 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 D: Ecologisch relevante gebieden*

nr	ecologisch relevante gebieden
1.	<b>bosstrook langsheen Ieperleekanaal</b> 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> vrij dicht begroeid kasteelpark met open partijen
3.	<b>natte omgeving ten zuidoosten van Boezinge</b> graasweide met bomenrij
4.	<b>oude spoorwegbedding Ieper-Passendale</b> interessante vegetatie (struweel) op berm van de verlaten spoorweg verruigd grasland op enkele delen
5.	<b>restbosjes langsheen Wanebeek</b> kleine bosjes van het eiken-haagbeukenbostype; mooie zoom omheen enkele bosjes belangrijke verbindingbosjes 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> uitzonderlijke betekenins door eeuwenoude loofbomen (eik, beuk, linde van ca 250 jaar)
7.	<b>Grote Kemmelbeek tussen Elverdinge en Vlamertinge</b> boscomplex eikenhaagbeukenbos langs Grote Kemmelbeek meanderende rivier met goede tot zeer goede structurelementen
8.	<b>omgeving Hospitaalhoeve</b> biologisch waardevol gebied vanwege kleine landschapselementen: bomenrij, hagen, knotbomen, poelen, walgracht
9.	<b>Galgebossen</b> overgrote deel eiken-beukenbos groot bos overwegend loofhout met zeer goede structuur verbindingbos (step-stone) tussen bossen rond Proven en de Gasthuisbossen
10.	<b>kasteelpark Vlamertinge</b> biologisch waardevol kasteelpark, goed ontwikkeld bomenbestand, vijvers, graslanden, rijk vogelleven, amfibieën, ...
11.	<b>Vuilebeek noordelijk gelegen tov Poperingsweg</b> houtelementen
12.	<b>de vesting</b> waardevolle oevervegetaties; moeraszone; muurvegetaties tevens cultuurhistorisch en toeristisch-recreatief belang
13.	<b>Verdrongen Weide</b> 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> foerageer- en overwinteringsgebied bos aan de noordrand bestaande uit gedeeltelijk essen-eikenbos oostelijk deel van de vijver is floristisch interessant (waterlelies)

- klein en waardevol bosje aan de noordzijde (broedgebied roofvogel)
- 15. Dikkebusse vijver**  
gevarieerde en zeer waardevolle vegetatie in de noordoostelijke 'verlande' oeverstrook  
plaatselijk ontwikkelde rietkraag  
dicht ontwikkelde oevervegetatie langs de noordelijke oever  
gevarieerde bossingel op het bredere noordelijke talud
- 16. Elzenwalle**  
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 bomerij)
- 19. bovenloop van de Wijtschaatsebeek**  
landschappelijk uiterst waardevol; meanderend verloop met zeer goede structurelementen  
kronkelend verloop; sommige delen van de oevers met bomerijen;  
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 bermen 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. Vierlingbos**  
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)  
gevarieerd 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.)**  
uniek restant origineel oorlogslandschap met verscheidene poelen in het bos (= oude bomputten)
- 34. 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
- \* Verdrongen Weide (wandelen, natuurbeleving) 32 ha
- \* Gashuisbossen Zillebeke (wandelen, natuurbeleving) 200 ha

### 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 ruiterspaden 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.

Recent werd het plan ontwikkeld om Ieperboog voor de zachte recreant actief te ontsluiten voor een breed gamma doelgroepen: scholen, jeugdbeweging, natuurliefhebbers, socio-culturele groepen, ...

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

Tabel E: toeristisch-recreatieve routes te Ieper

<i>toeristisch-recreatieve route</i>	<i>benaming</i>
wandeltrajecten	Ieperlee: rivier wordt beek met kanaal (Boezinge) Langs oude kerk- en spoorwegen (Brielen) Langs de vijver naar de Hallebast (Dikkebus) Rondom een groen kasteeldorp (Elverdinge) Op- en om de stadsvestingen (Ieper) Van de Bollaertbeek naar de oude vaart (Voormezele) Door Groenenburgbos en Passendaleveld (Zillebeke) Gasthuisbossenroute (Zillebeke) in ontwerp (WVT)
Grote Routepaden - GR	GR 128 Dentergem-L'icques GR 5A west Omloop Oost- en West-Vlaanderen
fietsroutes	Tabaksroute (45 km) Vredesroute (45 km) West-Vlaamse Bergenroute (45 km) Fleternaroute (45 km) Langs Vlaamse wegen (752 km)
autoroutes	route '14-'18 Heuvellandrout

### 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 recent het meest prestigieuze onder de naam 'In Flanders Field' (IFF) werd geopend met internationale weerklank (sinds de opening in april 1998 werden er voor 1998 168.729 bezoekers geteld).

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, Boezinge en Dikkebus van de hoofdkernen 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>11</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:

- \* hotels: 8 in aantal gelegen in of nabij het stadscentrum van Ieper
- \* vakantiehuis 'De Iep'
- \* trekkershutten aan het Jeugdstadion
- \* camping aan het Jeugdstadion

---

<sup>11</sup> de selectie is gebaseerd op de Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in de provincie West-Vlaanderen, Universtiteit Gent, Vakgroep Geografie, versie oktober 1996

- \* hoeveverblijven: 2 te Elverdinge en 1 te Zillebeke
- \* weekendhuisjes in het bos aansluitend aan het Elzenwallepark en in het bosje langs de Begijnenbosstraat (tweede verblijven)

### 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 leper zelf.

Uit de onderzoeksresultaten van het opgestarte mobiliteitsplan zal moeten blijken 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.

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

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

Rekening houdend met hun functie en hun voorkomen, worden volgende infrastructuren weerhouden als structurerende lijninfrastructuren:

*kaart 10: Lijninfrastructuren*

#### 3.8.2. Wegen in leper met regionale functie

Verschillende gewestwegen van regionaal belang doorkruisen de gemeente leper. Daarbij kan worden opgemerkt dat het patroon van de regionale wegen stervormig is waarbij leper verbonden wordt met de omliggende steden Diksmuide, Veurne, Poperinge. Deze radiaalconcentrisch lopende wegen zijn omzeggens allemaal gewestwegen met uitzondering van de N369, de N313 en de N332 die provinciewegen zijn.

##### 3.8.2.1. Verzamel- en verbindingsweg op Vlaams niveau

- \* de **N 38** leper-Poperinge, 2x2 weg die de 'noordelijke ring' van leper verbindt met de zuidelijke ring van Poperinge (R33), is de belangrijkste verkeersader in het studiegebied. Als 2x2 weg heeft het een belangrijke OW-verbindingfunctie binnen de maas van autosnelwegen. De weg vervolgt in oostelijke richting naar Roeselare en in westelijke richting via Abeele naar Steenvoorde. De N38 vormt het verlengde van de **A19** en is structurerend op regionaal, zelfs Vlaams niveau. De WO lopende weg is de hoofdslagader van het gebied en functioneert als verzamelweg naar het hoofdwegennet toe (zoals besproken op macro-niveau). Te

vens zijn verschillende bedrijventerreinen, met name deze van regionale betekenis geaxeerd op de N38. Naast een verzamelfunctie op Vlaams niveau heeft deze as tevens een verbindingfunctie op regionaal niveau.

### 3.8.2.2. *Verbindings- en invalsweg op bovenlokaal niveau*

- \* de **N 8** Menen-leper-Veurne (Meenseweg/Karel Steverlyncklaan/James Picanolaan/Oudstrijderslaan/Veurneweg) rondom leper en gaande door Brielenkern en Elverdingekern met bijhorende leefbaarheidsproblematiek. Hij vormt de kortste verbinding tussen Menen, leper en Veurne en is aangelegd tijdens de Oostenrijkse periode. Deze weg doet ook dienst als ontsluitingsweg van de lokale bedrijvigheid ter hoogte van de Potijzestraat en het regionaal bedrijventerrein Picanol waar het gelijknamige bedrijf is gevestigd. Bovendien functioneert de N8 over een beperkte lengte via de op- en afrit ter hoogte van Geluveld als toegangsweg naar het Bellewaerde Park.
- \* de **N 369** (Diksmuidseweg) leper-Diksmuide;
- \* de **Brugseweg-N313** door Sint-Jan -met bijhorende leefbaarheidsproblematiek- fungeert als verbindingsweg tussen leper en Roeselare en leper-Torhout-Brugge. Naast het verkeer dat van leper komt functioneert deze weg vanaf de kruising met de A19 tevens als verzamelmweg van de ruimere omgeving richting N36 en de ring rond Roeselare.
- \* de recent aangelegde **N37** functioneert als belangrijke verzamel- en verbindingroute: verkeer gegenereert door de bedrijvigheid langs de Picanollaan en ter hoogte van Potijze wordt langs deze nieuwe weg verzameld en geleid naar de A19 (op- en afrittencomplex) en zo verder met het Vlaamse hoofdwegennet; daarnaast verbindt ze leper met Zonnebeke/Roeselare
- \* de **N 365** (Rijselseweg-Armentièresweg) verbindt leper met Armentières en met Rijsel, de **N 336** (Rijselseweg) als splitsing van de N365 te Sint-Elooi, wordt door vele leperlingen gebruikt als snelle en kortste verbinding met Rijsel via de route Pecq-Armentière (kan als een sluikroute richting Rijsel worden aanzien);
- \* de **N 375** (Dikkebusseweg) leper-Heuvelland-Bailleul. De weg fungeert tevens als toegangsweg naar de Dikkebusvijver en het bijhorende BLOSO-complex en geleidt veel verkeer naar de getuigenheuvelszone en de aldaar aanwezige recreatieve infrastructuur (Zwarte Berg, Rode Berg, Vidaigneberg);
- \* de **N 308** (Poperingseweg) leper-Poperinge, de oorspronkelijke verbindingsweg tussen leper en Poperinge. Zijn regionale verbindingfunctie is grotendeels overgenomen door de N38 en sindsdien functioneert hij voornamelijk als (lokale?) verbinding van Vlamertinge over Brandhoek met Poperinge en via de Jules Capronstraat/Elverdingsestraat tot in leper-centrum.

### 3.8.3. *Wegen in leper met een (inter)lokale functie*

Naast het radiaal-concentrische wegennet is er een secundair net aan verkeerswegen die de verschillende deelgemeenten met elkaar en de omliggende gemeenten verbinden. Van noord naar zuid kunnen volgende lokale wegen worden onderscheiden:



- \* vanuit **Zuidschote/Lizerne**: Zuidschotestraat (naar Reninge in het noorden en de Diksmuidsweg N369) en de Steenstraat (naar Elverdinge/Poperinge);
- \* vanuit **Boezinge**: de Diksmuidseweg (N369a) als lokale doorgaande weg en de Boezingsestraat/Diksmuidseweg/Dokter Dekemelelaan/Langemarkseweg naar Pilkem Langemark/Poelkapelle/N313 (richting Roeselare) in het oosten en naar Elverdinge/Poperinge in het westen;
- \* vanuit **Pilkem**: de Bikschootsestraat/Pilkemseweg (naar Bikschote/N369 in het noorden en Ieper/N38 in het zuiden) en de Langemarkseweg/Boezingestraat (naar Boezinge/Elverdinge en langemark/Poelkapelle/N313)
- \* vanuit **Elverdinge**: de Steenstraat (naar Zuidschote/N369), de Boezingsestraat naar Boezinge, de Vlamertingsestraat (naar Vlamertinge) en de Steentjesmolenstraat (N333) naar Poperinge;
- \* vanuit **Brielen**: de Brielsestraat naar Vlamertinge, de Kapellestraat naar Boezinge
- \* vanuit **Vlamertinge**: de Vlamertingsestraat (naar Elverdinge), de Brielsestraat (naar Brielen), de Bellestraat (naar Reningelst /Belle) en de Albrecht Rodenbachstraat/Krommenelststraat/Ruuschaartstraat/Sint-Elooisweg die Vlamertinge op de kortste manier verbindt met Voormezele (en Dikkebus) en verder door naar N365/N336
- \* vanuit **Dikkebus**: de Ouderdomseweg/Hallebaststraat naar Poperinge/Reningelst in het westen en Wijtschate in het zuidoosten. De Kerkstraat fungeert als doorgaande weg richting Hallebaststraat als sluiproute i.p.v. de route Dikkebusseweg-Hallebaststraat, toch wordt ze niet geselecteerd als structuurbepalende lijninfrastructuur, vanwege haar landelijk karakter. Om dezelfde reden werd de Melkerijstraat/Zweerdstraat/Grote Branderstraat (sluiproute doorgaand verkeer richting N38) als lokaal structuurbepalende lijninfrastructuur geselecteerd evenals de Zorgvlietstraat/Abelestraat.
- \* vanuit **Voormezele**: de Ruuschaartstraat/ Sint-Elooisweg naar Dikkebus/Poperinge en Sint-Elooi/N365/N336. De Wittenhuisstraat en de Kalleputstraat fungeren als sluipwegen richting Ieper, maar zijn zeker niet structuurbepalend.
- \* vanuit **Hollebeke**: de Komenseweg (naar N365/Ieper in het noorden en naar Komen via Houthem in het zuiden). Ook de Eekhofstraat naar Sint Elooi - Voormezele wordt behouden als structuurbepalende lijninfrastructuur ondanks het sterk kronkelend verloop en het landelijke karakter omwille van zijn verbindingsfunctie tussen 2 deukernen en gezien het feit dat het de enige, op de smalle Bernikkewallestraat na, ontsluitingsmogelijkheid is naar naar het golfterrein ter hoogte van het Kasteel Palingbeek.
- \* vanuit **Zillebeke** (en Zwarte Leen): de Blauwepoortstraat naar de Komenseweg/Hollebeke en de Maaldestedestraat/Werviksestraat naar N8/Ieper en via Zandvoorde naar Wervik/Komen;
- \* vanuit **Sint-Jan**: de Potyzestraat/Kruiskalsijdestraat naar Potyze en verder Zillebeke.
- \* vanuit **Ieper**: de Zonnebeekseweg (N332) als lokale verbinding met Zonnebeke. Deze weg kent ook een beperkt sluihverkeer als alternatieve route over Zonnebeke naar Roeselare. Eveneens ontsluit zij deels de bedrijvigheid rond de Potijze naar Ieper en Zonnebeke/Roeselare toe sinds de aanleg van de N37 is de N332 grotendeels ontlast van haar oorspronkelijke verzamel- en verbindingsfunctie.
- \* de belangrijkste lokale uitvals- en toegangswegen van en naar Ieper zijn de volgende:

de N331 (Kemmelseweg) kan eveneens aanzien worden als structuurbepalende lijninfrastructuur op (inter)lokaal niveau die naast verkeersdrager richting Kemmel/Kemmelberg, tevens

dienst doet als ontsluitingsweg van de bedrijvigheid ter hoogte van Vierstraat (Goedezeune) voornamelijk richting Ieper.

### 3.8.4. Andere wegeninfrastructuren

Naast deze structuurbepalende lijninfrastructuren op Vlaams, regionaal en (inter)lokaal niveau heeft Ieper nog een zeer dichts netwerk van wegen met een landelijk karakter die voornamelijk dienst doen voor de landbouw en recreatief medegebruik.

Bij de bespreking van de kernen op micro-niveau worden telkens de belangrijkste lokale wegen besproken.

### 3.8.5. Busverbindingen

De bestaande buslijnen zijn van intergemeentelijk belang.

Er worden busverbindingen verzorgd tussen het stedelijk gebied Ieper en de omliggende gemeenten waarbij de verschillende dealkernen 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 F: Overzicht van de buslijnen te Ieper<sup>12</sup>*

Nummer	buslijn
63a	Torhout - Kortemark - Ieper
64a	Ieper - Passendale - Roeselare
69a	Ieper - komen
69b	Ieper - Poperinge - Abele
722/1	Moeskroen - Menen - Geluwe - Ieper
740	Ieper - Dranouter
742	Ieper - Mesen - Le Bizet
743	Ieper - Kemmel - Nieuwkerke
744	Ieper - Poperinge - Roesbrugge - Veurne
745	Roeselare - Langemark - Ieper
746	Ieper - Merken - Diksmuide
758	Ieper - Oostende (seizoen)
773	Ieper - Veurne

### 3.8.6. 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:

<sup>12</sup> GROEP PLANNING, 'Oriëntatienota Mobiliteitsplan Stad Ieper', Brugge, mei 1998

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

### **3.8.7. 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.

### **3.8.8. Waterwegen**

De Ieperleekanaal is de enigste waterweg op Iepers grondgebied. Oorspronkelijk was dit kanaal, en dit tot midden de jaren '60, functioneel voor de aanvoer van bouwmaterialen, meststoffen, veevoerders, steenkool en bidentransport maar anno 1998 heeft het elke industriële betekenis verloren (omwille van zijn ontoegankelijkheid voor de moderne scheepvaart - op bepaalde plaatsen bedraagt de diepgang noch amper 50 cm). 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 bembegroeiing 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

De stedelijke zone 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 woonverkavelingen, stedelijke functies met een groot ruimtebeslag, grootschalige bedrijvigheid, ingesloten (landbouw)gronden en restruimten;
- \* een **NZ-gerichte bedrijvigheidsstrip** met aparte structuur en voorkomen georiënteerd langs het kanaal Ieper-IJzer dwars op de WO-lopene 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 golvingen die NW-ZO lopen 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 dealkernen. 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 G: 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 electricitetsmast.
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 eclectische gerechtsgebouw getuigen van de belangrijkheid en rijkdom van deze 'wereldstad' en zijn op vandaag belangrijke beeld dragers.

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 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 driedelige opbouw van de stedelijke zone Ieper: met name het middeleeuws stadscentrum Ieper (de historische kern), het perifeer stedelijk landschap en de bedrijvigheidsstrip langs het Ieperleekanaal. Hierna zal deze stedelijke zone worden geanalyseerd naar het voorkomen van de structuurbepalende componenten.

### 4.1.1. Bebouwingsstructuur

De stedelijke zone 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 bebouwde-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 de stedelijke zone (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 Verdrongen 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 de stedelijke zone en het buitengebied.

### **beelddragers/markante plekken**

De belangrijkste beelddragers 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 Verdrongen Weide.

Ook de verschillende militaire kerkhoven zijn beeld- en structuurbepalend.

Andere lijnvormige infrastructuren die de ruimte mee structureren zijn :

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

#### 4.1.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

Het voorzieningenniveau van Ieper (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 Maarschalk Plumerlaan, alsook Immaculata, de Heilige Familie en het O.L.V. ter Nieuwe Plant. In totaal telt Ieper een 20-tal scholen.

Andere publieke voorzieningen met een regionale reikwijdte zijn het O.L.Vrouw ziekenhuis 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. Ook de gemeentelijke administratieve diensten bevinden zich grotendeels in het centrum.

De belangrijke winkelassen zijn gelegen in het middeleeuws stadscentrum in volgorde van belangrijkheid (in absoluut aantal handelspanden<sup>13</sup>): Rijselsestraat, Boterstraat, Diksmuidestraat, Meensestraat, 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 Brugsestraat, langsheen de Maarschalk Frenchlaan/Zonnebeekseweg, langs de Meenseweg, alsook langs de Dikkebusseweg.

Naast het uitgebreide winkelapparaat in de historische binnenstad, telt Ieper twee kleinhandelsconcentraties, één langs de Maarschalk Haiglaan (N8) ter hoogte van de Oude Vaartstraat en één binnen de vesten tussen de Arsenaalstraat en de Majoorgracht. Het geconcentreerd voorkomen van dergelijke kleinhandelszaken heeft er voor gezorgd dat Ieper in tegenstelling tot vele andere steden in Vlaanderen vooralsnog bijna volledig gevrijwaard is gebleven van kleinhandelslinten in de periferie. Evenwel is de druk vanuit de handelssector groot (o.a. ter hoogte van de Rijselse poort).

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 Ieper-centrum nog een aantal toeristische voorzieningen in de vorm van een uitgebreid hotelaanbod en verschillende musea waaronder het recente 'In Flanders Field Museum'.

#### 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.

---

<sup>13</sup> WES, 'Commercieel-strategische studie omtrent de detailhandel in Ieper'.

- \* 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/Karel Steverlyncklaan/Meenseweg richting A19).
- \* Flanders Language Valley als technopool in ontwikkeling met een aantal hoogtechnologische bedrijven met internationale uitstraling.
- \* Het ambachtelijke terrein Kruiskalsijde aan de Zonnebeekseweg/Potyzestraat met bedrijven van hoofdzakelijk lokaal belang.
- \* 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.

#### **4.1.3. 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;
- \* 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.

#### **4.1.4. 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/Brugsestraat, de Maarschalk Haiglaan/Jules Capron-

straat/Maarschalk Fochlaan/Oudstrijderslaan/James Picanollaan/Karel 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: Maarschalk Plumerlaan/Adjutant Masscheleinlaan/Hoge Wieltjesgracht, Polenlaan/ Diksmuidsestraat, Lange en Korte Torhoutstraat, Meensestraat/Maarschalk Frenchlaan, Minneplein/Surmont De Volsbergstraat, Elverdingsestraat, G. De Stuerstraat 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. HOOFDKERN VLAMERTINGE

### 4.2.1. 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 bebouwingdichtheid 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. De woonbebouwing heeft zich meer naar het noorden toe ontwikkeld, richting kasteelpark (Jan de Cerfwijk).

Ondanks de uitwaaiing van de bebouwing langsheen de verschillende lokale verbindingswegen ligt de St-Vedastuskerk centraal in de kern. De recent 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 (nu jeugdhuis) een klein publiek pleintje.

Recente verkavelingen werden alle gerealiseerd ten noorden van de Poperingseweg, met name tussen de Groezeweg-Poperingseweg en de Vuilebeek, de verkaveling ten zuiden van de Jan de Cerfstraat en de recente WIH-verkaveling tussen de Brielensestraat en de Vuilebeek. 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 Albrecht 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 (poortfuctie), 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.

### 4.2.2. 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-Guido 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, binnenkort te herbouwen) 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.

#### 4.2.3. 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 Kemmelbeek, met kronkelend verloop boven de oude steenweg. De Grote Kemmelbeek 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 Kemmelbeek, 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 Kemmelbeek vormt een natuurlijke begrenzing van de kern in het noorden;
- \* kasteelpark de 'Drie Torens' ten noordoosten van Vlamertinge (Brielen).

#### 4.2.4. Verkeersinfrastructuur

De **spoorlijn**, de oude **verbindingsweg Ieper-Poperinge** en de recent aangelegde **N38** vormen 3 min of meer parallel lopende infrastructuren van bovenlokaal belang, die ervoor gezorgd



hebben dat de woonstructuur zich naar het noorden toe heeft ontwikkeld (inclusief inname natte gronden van de Vuilebeek en de Grote Kemmelbeek) en de bedrijvigheid naar de N38 toe.

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

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

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

Kort samengevat kan worden gesteld dat Vlamertinge een bewoningsstructuur (woon- en leefmilieu) heeft van lokale schaal(niveau) en een bedrijvigheidsstructuur /ontsluitings-infrastructuur 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*

### 4.3. HOOFDKERN ELVERDINGE

Elverdinge onderscheidt 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.

#### 4.3.1. 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 voorzieningskern als bindteken.

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

- \* tenoosten van het d'Ennetièresplein (ondanks de bestemming als parkgebied heeft dit gebied momenteel nog een agrarische functie);
- \* tussen Hardy en de verkaveling ten zuiden van de Boezingestraat (vrij beperkt).

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

#### 4.3.2. 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 graaf 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 Boezingseweg;
- \* 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. Het belangrijkste bedrijf is n.v. Hardy (houtbewerking), 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 meelmaalterij gelegen langs de Boezingseweg (voeders Stragier).

#### 4.3.3. 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.

#### 4.3.4. Verkeersinfrastructuur

de N8 (Veurnseweg) vormt een belangrijke **regionale verbindingsweg** tussen 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>14</sup>.

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

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

*Kaart 14: Ruimtelijke structuur van Elverdinge*

---

<sup>14</sup> De N8 geeft heel wat verkeersdrukte, 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. Een inrichting van de kaarsrechte N8 als doortocht kan soelaas brengen. Een andere mogelijke oplossing voor de verkeersoverlast kan komen van de doortrekking van de A19 richting Veurne waardoor het aandeel doorgaand verkeer sterk zou worden gereduceerd.

#### 4.4. HOOFDKERN 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.

##### 4.4.1. 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 Boezingesas) 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);
- \* door meer recente verkavelingen hebben zich nieuwe woonwijken ontwikkeld achter de bestaande lintbebouwing (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 beelddrager, 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.

##### 4.4.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

De belangrijkste voorzieningen (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 leperleekanaal.

#### 4.4.3. Natuurlijke structuur

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

- \* het NZ-lopende leperleekanaal; het kanaal is landschappelijk gemarkeerd door begeleidende groenelementen: gaande van een rij essen over een brede houtkant tot een volwaardige bosstrook
- \* de leperlee 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.

#### 4.4.4. 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 Boezingsestraat/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 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 fiets- en wandelas langsheen de linkeroever van het kanaal.

*Kaart 15: Ruimtelijke structuur van Boezinge*



## 4.5. HOOFDKERN 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.

### 4.5.1. Bebouwingsstructuur

Oorspronkelijk was Dikkebus een bebouwingskern rond de kerktoren (ten zuiden van de Dikkebusseweg). Het is die historische bebouwing die op het gewestplan staat ingekleurd als 'woongebied 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 Kemmelbeek 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 Kemmelberg en de Scherpenberg. Ook de watertoren gelegen langs de Dikkebusseweg vormt een oriëntatiepunt in het landschap.

#### 4.5.2. 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 is er het BLOSO-sportcentrum en zijn er mogelijkheden voor waterrecreatie op de Dikkebusvijver die van de Dikkebusvijver een recreatieve trekpleister op regionaal niveau maken;
- \* tot slot kan nog gewezen worden op het weekend-verblijfspark 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.

#### 4.5.3. 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.

#### 4.5.4. 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*

## 4.6. HOOFDKERN 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.

### 4.6.1. 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-Werviksestraat);
- \* uitbreiding van de kern in de breedte door middel van recentere 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 beelddrager. De zuidelijk gelegen heuvelrug vormt het landschappelijk decor met wijdse 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.

### 4.6.2. Voorzieningen- en bedrijvigheidsstructuur

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

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 vallei-gronden).

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.

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

Daarnaast komen enkele grootschaligere bedrijven voor langsheen de Werviksestraat 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 Werviksestraat tussen Zillebeke en Zwarte Leen een ordeloze indruk zonder duidelijke begrenzing van de bebouwing.

#### 4.6.3. 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.

#### 4.6.4. Verkeersinfrastructuur

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

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

Een belangrijke **fiets- en wandelas** vertrekt langs de Seelbaekdreef 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*

## 4.7. WOONDORP SINT-JAN

De vraag of Sint-Jan op vandaag als een afzonderlijk woondorp valt te beschouwen, dan wel integraal deel uitmaakt van de stedelijke zone vormt een punt van discussie. In ieder geval is Sint-Jan, in tegenstelling tot de andere kernen, niet als een vrijliggende en duidelijk afgebakende kern te beschouwen en vormt aldus een specifiek geval. Aangezien Sint-Jan zich van oudsher als een aparte kern heeft ontwikkeld met een duidelijk centrum en bijbehorende centrumfuncties, wordt Sint-Jan vooralsnog als een aparte kern met een zekere autonomie beschouwd. 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 O.L.V.-ziekenhuis en de bedrijvigheid langs de Potijzestraat) dat Sint-Jan op vandaag (deels) binnen de invloedssfeer van de stad Ieper valt.

### 4.7.1. 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.

### 4.7.2. 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 O.L.V.-ziekenhuis, gelegen op het grondgebied van Sint-Jan, is van regionaal belang en wordt niet tot de kern Sint-Jan gerekend.

Het woondorp 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.



#### **4.7.3. Natuurlijke structuur**

Voor het woondorp 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.

#### **4.7.4. 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*

## 4.8. WOONDORP 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 nieuwe 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 Brielensestraat. 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) verkeersdrukke (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 woondorp 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 tegelcentrale los van Brielen-kern 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 Brielensestraat als verbindingsweg vanuit Brielen naar Vlamertinge. Ander lokaal verkeer maakt gebruik van de Veurnseweg.

*Kaart 18: Ruimtelijke structuur van Brielen*

## 4.9. WOONDORP 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 Godfried 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 Goedezeune (prefabbouw + betonfabriek), gelegen in de open ruimte op de grens met de gemeente Kemmel (Vierstraat) heeft een veel 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 (bedrijf van regionale betekenis hoort op regionaal bedrijventerrein met een aangepaste ontsluiting).

#### 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. WOONDORP HOLLEBEKE

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 vertikaal accent (beelddrager) 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 recente uitbreiding situeert zich in het noorden in de vorm van een WIH-verkaveling van circa 20 loten.

Beeld dragers 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**

structurende 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 langs 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 deelen 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 langs 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. WOONDORP 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 schrijnwerkerijen, een garagewerkplaats en aan de landbouw verbonden bedrijvigheid (+ serreteelt).



#### 4.11.3. Natuurlijke structuur

Zuidschote, alsook het gehucht Lizerne, 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/Lizerne**:

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

ander structuurbepalende lijninfrastructuren zijn:

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

*Kaart 21: Ruimtelijke structuur van Zuidschote-Lizerne*

## **4.12. WOONDORP 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 RUIME 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 H: Evolutie van het aantal inwoners

	Bevolkingsaantal				aandeel in de totale bevolking	
	1971	1981	1991	1998(*)	1970	1991
Ieper	18.880	19.013	19.850	19.773	56,45 %	56,34 %
Brielen	945	628	608	708	2,83 %	1,73 %
Sint-Jan	1.000	1.068	1.053	991	2,99 %	2,99 %
Boezinge	2.076	2.159	2.192	2.223	6,21 %	6,22 %
Zuidschote	394	407	373	327	1,18 %	1,06 %
Elverdinge	1.583	1.813	2.188	2.090	4,74 %	6,26 %
Vlamertinge	3.672	3.681	3.666	3.801	10,98 %	10,40 %
Dikkebus	1.266	1.636	1.540	1.422	3,79 %	4,37 %
Voormezele	1.081	993	943	939	3,23 %	2,68 %
Hollebeke	706	678	615	640	2,11 %	1,75 %
Zillebeke	1.826	2.055	2.168	2.212	5,46 %	6,15 %
Stad Ieper	33.429	34.426	35.235	35.208	100 %	100 %
<i>index (1971=100)</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>			
Ieper	100	101	105			
Brielen	100	66	64			
Sint-Jan	100	107	105			
Boezinge	100	104	106			
Zuidschote	100	103	95			
Elverdinge	100	115	138			
Vlamertinge	100	100	100			
Dikkebus	100	129	122			
Voormezele	100	92	87			
Hollebeke	100	96	87			
Zillebeke	100	113	119			
Stad Ieper	100	103	105			
Arr. Ieper	100	98,7	98,9			
prov. West-Vl	100	102,35	106,49			

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

Kaart 23 (zie kaartenmap) geeft een beeld van het bevolkingsverloop tussen 1981-1991 per statistische sector. 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.

### 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

Tabel I: 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>	<b>4.311</b>	<b>12.9</b>	<b>4.860</b>	<b>14.1</b>	<b>5.520</b>	<b>15.7</b>	<b>5.932</b>	<b>16.8</b>

### 1.1.3. Evolutie natuurlijke aangroei en migratie

Tabel J: evolutie natuurlijk accres en migratie

	1970-1981	1981-1991	1991-1995
IEPER			
natuurlijk accres <sup>15</sup>	1.030	930	415
migratiesaldo <sup>16</sup>	-33	-121	-224
saldo	997	809	191
ARR. IEPER			
natuurlijk accres	1.947	1.766	1.053
migratiesaldo	-3268	-1593	-722
saldo	-1321	173	331

Uit de evolutie van het natuurlijk accres en het migratiesaldo tussen 1970 en 1995 blijkt dat het natuurlijk accres te Ieper afneemt. Tussen 1970 en 1981 nam Ieper 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.

<sup>15</sup> Natuurlijk accres = verschil tussen aantal geboorten en aantal sterften

<sup>16</sup> Migratiesaldo = verschil tussen inwijking en uitwijking

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

#### 1.1.4. Evolutie huishoudens

Tabel K: evolutie van het aantal gezinnen

absolute cijfers	1970	1981	1991
leper	6.614	6.873	7.578
Brielen	zie leper	226	206
Sint-Jan	zie leper	343	370
Boezinge	695	688	746
Zuidschote	zie Boez.	134	130
Elverdinge	457	562	726
Vlamertinge	1.097	1.212	1.318
Dikkebus	376	502	524
Voormezele	zie Zilleb.	330	327
Hollebeke	zie Zilleb.	237	224
Zillebeke	1.056	657	741
Stad leper	10.319	11.879	12.898

index (1970=100)	1970	1981	1991
leper	100	112	123
Brielen	100	(leper)	(leper)
Sint-Jan	100	(leper)	(leper)
Boezinge	100	118	126
Zuidschote	100	(Boez.)	(Boez.)
Elverdinge	100	123	159
Vlamertinge	100	110	120
Dikkebus	100	134	139
Voormezele	100	(Zilleb.)	(Zilleb.)
Hollebeke	100	(Zilleb.)	(Zilleb.)
Zillebeke	100	116	122
Stad leper	100	115,1	125
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 feno-

menen 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 (gezinsverduunning), zal in de toekomst vooral de vergrijzing van de bevolking een belangrijke oorzaak zijn van verdergaande gezinsverduunning.

De toename van het aantal kleine gezinnen blijkt ook zeer duidelijk uit onderstaande gegevens.

In de afgelopen 20 jaar is de gemiddelde gezinsgrootte te Groot-Ieper 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.

*Tabel L: evolutie van de gezinsgrootte in Ieper*

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

## 1.2. WONINGAANBOD EN VOORZIENINGENIVEAU

### 1.2.1. Evolutie van het aantal bewoonde woningen

Tabel M: evolutie van het aantal bewoonde particuliere woningen

	1981	1991	index (1981=100)
Ieper	6.873	7.443	108,3
Brielen	226	206	91,2
Sint-Jan	343	370	107,9
Boezinge	688	744	108,1
Zuidschote	134	128	95,5
Elverdinge	560	723	129,1
Vlamertinge	1.211	1.311	108,3
Dikkebus	502	521	103,8
Voormezele	330	323	97,9
Hollebeke	237	223	94,1
Zillebeke	657	737	112,2
<b>Stad Ieper</b>	<b>11.764</b>	<b>12.737</b>	<b>108,3</b>

bron: NIS, volkstellingen 1981, 1991

De toename van het aantal bewoonde woningen (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 scoeren dan Ieper, namelijk Elverdinge en Zillebeke. De andere deelgemeenten 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, zoals weergegeven op kaart 24, 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.

kaart 24: evolutie van het aantal bewoonde woningen 1981 - 1991



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.

## **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>17</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 sloping of grondige sanering blijken toe te zijn.

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

Uit hogervermelde studie 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 heropbouwbeving tussen de twee wereldoorlogen die echter geen uitgesproken verlengde krijgt na de tweede wereldoorlog.

Opmerkelijk is het relatief hoog aandeel verbouwingen gedurende de laatste 10 jaar, wat kan verklaard worden door de stimulansen tot stadsvernieuwing op lokaal en bovenlokaal niveau. Het hoge aantal verbouwingen heeft ook te maken met het feit dat vele woningen te Ieper over een geringe comfort beschikken.

---

<sup>17</sup> AROHM afdeling Woonbeleid, 'Staat van het woningpark in Vlaanderen', Brussel, 1996

Tabel N: bouwjaar van de bewoonde woningen (1991)

In % van het totaal aantal be- woonde woningen	voor 1919	1919-1945	1946-1970	1971-1980	1981-1991
Ieper	3,7%	37,4%	11,46 %	14,95 %	4,91 %
Brielen	2,4%	29,6%	10,93 %	9,71 %	13,11 %
Sint-Jan	4,3%	29,2%	22,57 %	11,35 %	2,03 %
Boezinge	4,0%	40,9%	9,28 %	17,74 %	6,65 %
Zuidschote	6,3%	47,7%	10,16 %	7,03 %	1,56 %
Elverdinge	7,2%	34,0%	9,61 %	22,68 %	4,98 %
Vlamertinge	13,5%	25,4%	13,27 %	15,87 %	4,99 %
Dikkebus	6,0%	33,6%	11,71 %	23,61 %	3,46 %
Voormezele	6,2%	46,8%	12,85 %	6,81 %	3,10 %
Hollebeke	4,9%	49,3%	8,52 %	10,76 %	2,69 %
Zillebeke	3,5%	34,2%	11,87 %	23,34 %	5,09 %
Stad Ieper	5,1%	36,0%	11,73 %	15,96 %	4,90 %
Arr. Ieper	10,3%	33,6%	11,40 %	13,96 %	4,52 %
prov. West-Vl	12,3%	17,6%	15,77 %	17,26 %	5,40 %

Onderzocht per statistische sector (cfr kaart 25) 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;
- \* het aandeel woningen van voor 1946 is het geringst daar waar zich in de voorbije decennia de bijkomende bebouwing heeft voorgedaan, namelijk in de wijken rond Ieper (perifeer stedelijk gebied), maar ook in de kernen van Brielen, Dikkebus, Zillebeke en Boezinge waar zoals uit bovenstaande tabel blijkt een groot percentage van het totale woningenbestand dateert van de laatste 20 jaar (periode 1971-1991), respectievelijk 23%, 27%, 28% en 25%;
- \* globaal bekeken valt tevens het grote aandeel woningen gebouwd voor 1946 in het overgrote gedeelte van de open ruimte op.

kaart 25: aandeel bewoonde woningen gebouwd voor 1946 (toestand 1991)

### 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 O: Geriefelijkheid van de bewoonde woningen (1991)

procentueel aandeel woningen zonder klein comfort	
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 (zie kaart 26) 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.

*kaart 26: aandeel bewoonde woningen zonder klein comfort (toestand 1991)*

### 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%.

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. 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 kleinhandelszaken (ketenwinkels) komen immers geconcentreerd voor. Ieper telt op vandaag 2 zoneringen in functie van distributie naast de kleinhandelsconcentraties in het centrum.

##### 1.2.4.1. *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 P: Voorzieningen in de kernen (1998)

COMMERCIEËLE 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, ruiter,golf,..)					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, Dikkebus en Zillebeke, 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

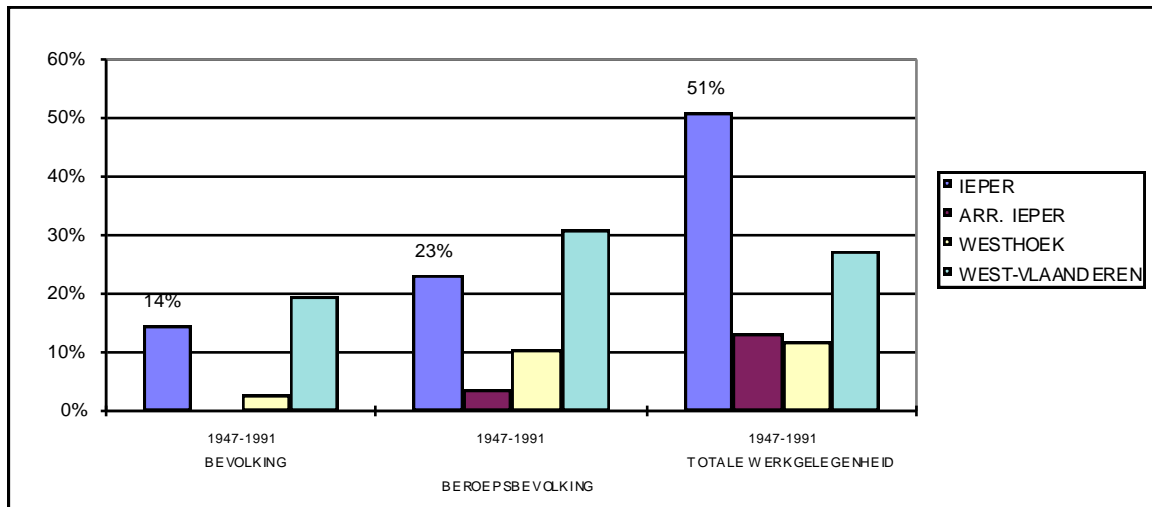
In het kader van de opmaak van het structuurplan werd een uitgebreid onderzoek verricht naar de socio-economische context (bedrijvigheidsstudie) en het economische belang en sterkte van de gemeente. Hierna volgt een samenvatting van deze studie.

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

Tabel Q: 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
leper	<b>30.776</b>	<b>35.235</b>	<b>14%</b>	<b>12.149</b>	<b>14.957</b>	<b>23%</b>	<b>9.988</b>	<b>15.070</b>	<b>51%</b>
% 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%
Westhoek	<b>198.720</b>	<b>204.558</b>	<b>3%</b>	76.816	84.853	10%	<b>56.846</b>	63.469	12%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>925.655</b>	<b>1.106.829</b>	<b>20%</b>	359.721	470.241	31%	<b>308.651</b>	392.494	27%

Figuur A: Percentage groei in de periode 1947-1991



- \* Met 35.257 inwoners anno 1991 is de stad Ieper 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 Ieper (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 Ieper, +51% in de periode 1947-1991 (ten opzichte van 13% voor het arrondissement).
- \* Met 15.070 tewerkgestelden te Ieper (bezoldigden en zelfstandigen) neemt Ieper 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 Ieper op zijn grondgebied een groter aantal tewerkstellingsplaatsen aanbiedt dan dat er tewerkgestelden wonen.
- \* De werkgelegenheidscoëfficiënt van Ieper ligt bijgevolg boven de 100, wat erop wijst dat er meer arbeidsplaatsen te Ieper worden aangeboden dan dat er personen wonen te Ieper die behoren tot de beroepsbevolking.

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

Ieper 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 Ieperleekanaal.

### 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.

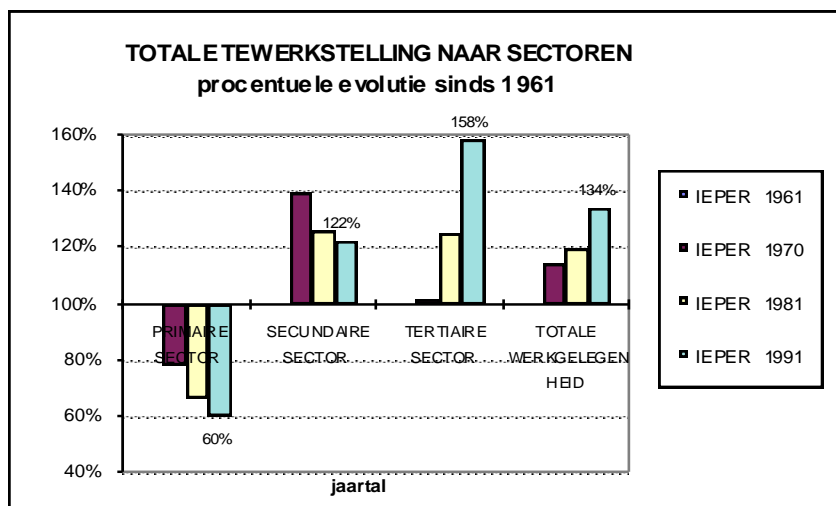
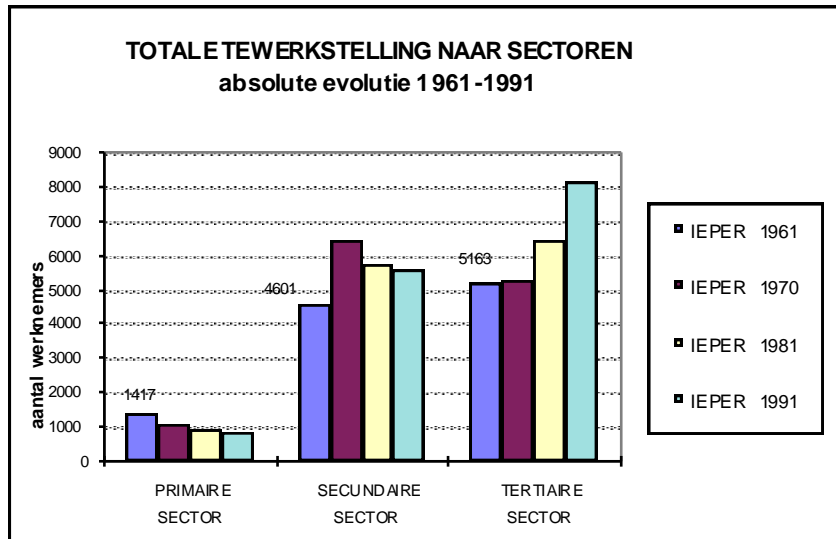
De belangrijkste **industrietak** is de metaalsector met meer dan de helft van de industriële tewerkstelling op ruime afstand gevolgd door de textielnijverheid, de chemie en de voedingsnijverheid.

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 R: 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%

*Figuur B: Sectoriële tewerkstelling van de stad Ieper*



### 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.

#### **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 woonwerkforensen 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 Ieperlingen werkte het merendeel anno 1991 in Ieper zelf. Toch is er een aanzienlijke pendel (38 %) vanuit Ieper naar andere gemeenten waar bij vooral Poperinge, Kortrijk en Roeselare relatief belangrijke tewerkstellingsplaatsen zijn voor Ieperlingen

*Tabel S: Werkende Ieperlingen naar plaats van tewerkstelling (exclusief de thuiswerkenden)*

	gemeente	aantal	procentueel aandeel *
	Ieper	7.232	62 % van de totale uit huis werkende Ieperlingen
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 Ieperlingen die buiten de gemeente werken (= 38% van de werkgelegenheid)

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

#### *Ingaande pendel*

Uit tabel 20 blijkt dat het overgrote deel (62% of bijna 2/3) van de tewerkstelling in de gemeente leper 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 leper 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).

Tabel T: *Herkomst van in leper tewerkgestelden*

	gemeente	aantal	procentueel aandeel totale tewerkstelling te leper (in %) *
	leper	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 leper die niet in de gemeente zelf wonen (= 37% van de werkgelegenheid)

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

### 2.1.6. Conclusie

Het feit dat er een grotere tewerkstellingsstroom is van pendelende leperlingen 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 leper

anno 1998 deel uitmaakt van de Westvlaamse concentratiegebieden van werkgelegenheid en zal door de lokatie van FLV op haar grondgebied deze positie allen maar verstevigen.

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

## 2.2. SECTORALE BENADERING: BEDRIJVIGHEID

### 2.2.1. Landbouwbedrijvigheid

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 U: Evolutie van de landbouwbedrijven

IEPER			
	1986	1996	index (1986=100)
aantal landbouwbedrijven	687	538	78,31
totale oppervlakte cultuurgrond	<b>9.792</b>	<b>9.524</b>	97,26
<i>gemiddelde cultuuropp/bedrijf (ha)</i>	14,25	17,70	124,21
totale oppervlakte	13.144	13.144	100,00
aandeel cultuuroppervlakte	<b>74,5%</b>	<b>72,5%</b>	
ARR IEPER			
	1986	1996	index (1986=100)
totaal aantal bedrijven	3.302	2.581	78,16
totale oppervlakte cultuurgrond	<b>43.894</b>	<b>43.897</b>	100,01
<i>gemiddelde cultuuropp/bedrijf (ha)</i>	13,29	17,01	127,99
totale oppervlakte	55.406	55.406	100,00
aandeel cultuuroppervlakte	<b>79,2%</b>	<b>79,2%</b>	

Bron: NIS - Landbouw- en tuinbouw telling 1986, 1996

Ieper telt anno 1996 in totaal 538 landbouwbedrijven met een totale oppervlakte cultuurgrond van meer dan 9.500 ha<sup>18</sup>. Dit stemt overeen met bijna 3/4 (72,5%) 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 4/5e (79,2%) van de ruimte opgeëist voor landbouwdoeleinden.

<sup>18</sup> NIS, Landbouw- en tuinbouw telling 15 mei 1996

Ter vergelijking: anno 1995 werd 67,3% (314.434 ha) van de kadastrale oppervlakte van West-Vlaanderen door landbouw in gebruik genomen.

### **Gemiddelde landbouwoppervlakte per bedrijf**

Kijken we naar de gemiddelde landbouwoppervlakte per landbouwbedrijf dan bedroeg deze verhouding in 1996 **17,7 ha** voor de stad Ieper en 17 ha voor het arrondissement. In het arrondissement zijn het enkel de gemeenten Poperinge, Mesen en Heuvelland die hoger scoren dan Ieper.

In vergelijking met het Vlaamse gemiddelde scoort Ieper zeer gunstig, wetende dat anno 1995 het gemiddelde Vlaamse land- en tuinbouwbedrijf kon beschikken over 12,87 ha (in 1985 was dit slechts 9 ha).

### **Evolutie**

Wanneer wordt gekeken naar de evolutie van de laatste tien jaar kan het volgende worden vastgesteld:

- \* het laatste decennium zijn maar liefst 150 landbouwbedrijven verdwenen wat neerkomt op een vermindering van meer dan een 20%;
- \* het totale landbouwareaal nam in dezelfde periode af met 268 ha (wat gelijk staat met een vermindering van 3%);
- \* het totale landbouwareaal van het arrondissement Ieper daarentegen bleef op enkele hectaren na gelijk (tegenover een daling van het aantal bedrijven met eveneens circa 20%)
- \* de gemiddelde bedrijfsoppervlakte van de landbouwbedrijven te Ieper nam de laatste 10 jaar toe van 14,25 ha per bedrijfszetel tot 17,7 ha anno 1996; voor het arrondissement is de effectieve toename nog groter met name van 13,29 ha naar 17 ha

Uit voorgaande blijkt dat in Ieper de verstedelijking en de grondinname voor infrastructuur (o.a. wacht- en spaarbekken, golfterreinen) het voorbije decennium knaagden aan het landbouwareaal. Belangrijke vaststelling is evenwel dat de afname van het aantal landbouwbedrijven niet heeft geleid tot een evenredige afname van het landbouwareaal wat zich ook vertaalt in een gestegen waarde van de gemiddelde bedrijfsoppervlakte. Er heeft zich dus het laatste decennium een opmerkelijke schaal- en areaalvergroting/bedrijf voorgedaan. Het is tevens een voortzetting van een evolutie die reeds geruime tijd aan de gang is: zo bedroeg de gemiddelde grootte van de bedrijven rond 1960 slechts circa 11 ha <sup>19</sup>.

De daling van het aantal bedrijven met 20% ligt lager dan het Vlaamse gemiddelde (het aantal bedrijven daalde in de periode 1985-1995 met 27,7% over Vlaanderen beschouwd).

---

<sup>19</sup> BODEMKAART VAN BELGIË, 'kaartblad 81 E, 1963



### 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.

Tabel V: Evolutie en verschuivingen in de teelten 1986-1996

TEELTCATEGORIËN	IEPER			ARR IEPER		
	1986	1996	index (1986=100)	1986	1996	index (1986=100)
1 weiden en grasland	3.417	2.998	87,74	14.998	13.568	90,47
2 voedergewassen	936	1.483	158,44	4.471	7.029	157,21
3 granen	2.150	1.714	79,72	9.900	8.147	82,29
4 nijverheidsgewassen	1.341	1.247	92,99	6.137	5.457	88,92
5 aardappelen	1.434	1.495	104,25	5.789	6.576	113,59
6 droog geoogste peulvruchten	5	4	86,96	55	22	40,00
7 pootgoed en landbouwzaden voor de verkoop	22	23	103,14	51	80	156,86
<b>TOTAAL WEIDEN, GRASLAND &amp; GROENVOEDERGEWASSEN</b>	<b>4.139</b>	<b>4.350</b>	<b>105,10</b>	<b>18.378</b>	<b>19.880</b>	<b>108,17</b>
<b>8 GROENTETEELT</b>						
8A extensieve groenteteelt in open lucht voor de verkoop in vruchtwisseling met akkerbouwgewassen <i>waarvan: bestemd voor industriële verwerking</i>	423	468	110,59	2.293	2.407	104,97
8B intensieve groenteteelt in open lucht in vruchtwisseling met andere groenten <i>waarvan: bestemd voor industriële verwerking</i>	16,3	30,2	185,09	45,2	343,2	759,38
8C groenteteelt onder serres <b><i>totaal groenteteelt bestemd voor de industriële verwerking</i></b>	2,0	2,5	127,78	10,7	12,5	117,43
	<b>152,8</b>	<b>374,2</b>	<b>244,90</b>	<b>859,4</b>	<b>1.910,5</b>	<b>222,30</b>
<b>9 FRUITTEELT</b>						
9A fruitteelt in open lucht	15,8	28,9	182,91	43,0	77,5	180,51
9B fruitteelt onder serres voor de verkoop	0,0	0,1	1.120,00	1,3	2,5	188,06
<b>10 SIERTEELTEN</b>						
10A sierteelt in open lucht	1,2	2,1	176,07	14,6	25,9	178,16
10B sierteelt onder serres	1,1	0,8	70,00	5,0	4,3	85,23
<b>11 BOOMKWEKERIJEN</b>						
11A boomkwekerijen in volle grond	7,9	13,6	172,21	16,9	35,3	208,38
11B boomkwekerijen onder serres	0,0	0,3		0,6	0,8	137,29
<b>12 TUINBOUWZADEN- EN PLANTGOED</b>						
12A tuinbouwzaden en -plantgoed in open lucht	0,0	1,5		2,9	3,3	114,29
12B tuinbouwzaden en -plantgoed onder serres	0,1	0,1	166,67	0,4	0,9	223,68
<b>SAMENVATTING VAN DE TEELTEN ONDER SERRES</b>						
groenteteelt	2,0	2,53	127,78	10,7	12,53	117,43
fruitteelt	0,01	0,14	1.120,00	1,34	2,52	188,06
sierplanten	1,10	0,77	70,00	5,00	4,27	85,40
boomkwekerijen	0,00	0,29		0,60	0,81	135,00
tuinbouwzaden en -plantgoed	0,06	0,10	166,67	0,40	0,85	212,50
<b>totaal</b>	<b>3,15</b>	<b>3,83</b>	<b>121,49</b>	<b>18,01</b>	<b>20,98</b>	<b>116,49</b>
<b>INSTALLATIES ONDER GLAS OF PLASTIEK</b>						
aantal bedrijven	24	19	79,17	80	121	151,25
totale grondopp	3,71	5,15	138,81	19,06	30,85	161,86

Bron: NIS, Landbouw- en tuinbouwstellingen 1986, 1996

Hieruit kunnen volgende verschuivingen worden waargenomen:

- \* voor Ieper deed zich een opmerkelijk areaalverlies voor bij de categorie '**weiden en grasland**' en de **granen** met een respectievelijke afname van 419 en 436 ha;
- \* de grootste toenames deden zich voor bij de **voedergewassen** (hoofdzakelijk maïs) met +547 ha en bij de **groenteteelt bestemd voor de industriële verwerking** met +221 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 kleinere afname van de weiden en graslanden en de granen maar eveneens 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 10 jaar te Ieper toe met 5% (tegenover een toename met 8% voor het arrondissement).

Een andere belangrijke vaststelling is het feit dat de **groenteteelten** sterk zijn toegenomen, zowel de intensieve als de extensieve teelten. Opvallend daarbij is dat het vooral de teelten bestemd voor de industriële verwerking zijn die een enorme vlucht kenden, namelijk een vermeerdering met factor 2,5 ! In absolute zin blijven deze groenteteelten echter een beperkte oppervlakte innemen.

Er doet zich bijgevolg een specialisatie voor naar meer specifieke en intensievere teelten met een verschillend ruimtelijk voorkomen ten opzichte van de meer klassieke teelten en gewassen.

Deze vaststelling volgt de trend die zich algemeen in de Westhoek voordoet: de jongste 20 jaar verdubbelde immers de tuinbouwoppervlakte (thans 7%) en kende een sterkere groei dan de provincie als geheel. Het gaat haast uitsluitend om extensieve groenteteelt (één teelt groente per jaar) <sup>20</sup>. De Glastuinbouw is nog beperkt tot 37 ha. Uit de bovenstaande tabel blijkt dat ook te Ieper slechts een zeer beperkte oppervlakte (nog maar 5 ha) in gebruik is genomen voor teelten onder glas of plastic.

Glastuinbouw komt overigens doorgaans pas op het einde van het traject van de overschakeling van akkerbouw naar tuinbouw tot ontwikkeling (eerst industriële groenten, dan groenten voor de verse markt, daarna groenten onder glas). In het licht van het Europees 5b-programma is dit een logisch traject in de bedrijfsvoering. Evenwel loopt het 5b-programma in 2001 ten einde en de recente ontwikkelingen binnen de intensieve landbouw zijn niet stimulerend om (bijkomende) zware investeringen te doen in bijvoorbeeld de glastuinbouw. Er wordt dan ook niet verwacht dat teelten onder glas in Ieper op korte termijn sterk zullen toenemen. Een eventueel stimulerende allocatiefactor is Afco-West te Poperinge.

Een andere specifieke teelt met een typisch ruimtelijk voorkomen zijn de hoppevelden welke in beperkte mate te Ieper voorkomen en dan voornamelijk aansluiten bij de gemeente Poperinge. Poperinge geniet enige bekendheid omwille van deze specifieke teelt. Hoewel het slechts om circa 330 ha gaat (wat overeenkomt met 87% van het Belgische hopareaal), is dit fenomeen, onder meer vanuit landschappelijk oogpunt als karakteristiek te vermelden. Voor de streek van Wervik en Zonnebeke is de tabaksteelt (circa 240 ha) kenmerkend.

<sup>20</sup> PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, 'Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, zone Zuidwest, voorontwerp', mei 1997.

### 2.2.1.3. **Belangrijkste teelten naar ruimtegebruik**

Tabel W: *de 5 belangrijkste land- en tuinbouwteelten te Ieper*

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%

Het totale aandeel van de 5 belangrijkste teelten in de totale cultuuroppervlakte is omzeggens gelijk gebleven. Wel hebben er zich een aantal verschuivingen voorgedaan:

- \* de opmerkelijkste toename valt te noteren voor wat betreft de melk- of deegrijpe maïs die in 10 jaar tijd zijn aandeel omzeggens wist te verdubbelen;
- \* het areaal in cultuur genomen voor tarwe, suikerbieten, en blijvend grasland nam in de voorbije 10 jaar af.

### 2.2.1.4. **De veestapel**

Over de provincie beschouwd is de veeteelt de sterkst evoluerende sector in West-Vlaanderen. Daarbij kunnen globaal genomen twee evoluties worden onderscheiden <sup>21</sup>:

- \* enerzijds neemt de melkveestapel af door toedoen van o.a. de melkquota;
- \* mestvee, varkens en pluimvee breiden anderzijds sterk uit

De hoeveelheid pluimvee zowel als de varkensstapel zijn tussen 1985-1995 fors uitgebreid, respectievelijk met 56,5% en 39%. (Inmiddels worden op Iepers grondgebied tevens struisvogels gefokt)

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

Tabel X: *Evolutie van de veestapel 1986-1996*

VEESTAPEL	1986	1996	index (1986=100)
runderen	22.920	22.274	97,2
varkens	119.968	178.050	148,4
pluimvee	265.253	342.625	129,2
schapen	2.497	1.553	62,2
geiten	21	18	85,7
hoefdieren	73	71	97,3
struisvogels	0	705	

<sup>21</sup> PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, 'land- en tuinbouw in West-Vlaanderen', Brugge, 1997

---

konijnen (vleesproductie)	1.604	14.679	915,1
TOTAAL	412.943	560.042	135,6

Uit deze tabel kunnen gelijkaardige conclusies worden gemaakt als voor de provincie:

- \* de melkveestapel nam licht af;
- \* varkens en pluimvee breidden daarentegen sterk uit;
- \* de toename van de varkensstapel is groter dan de toename op provinciaal niveau: omzeggens een vermeerdering met de helft op 10 jaar tijd ! (ondanks het in de provincie gevoerde beleid de laatste 15 jaar);
- \* de hoeveelheid pluimvee daarentegen nam in beperktere mate toe (+29,2 %).

Nog in verband met de varkensteelt kan worden gewezen op het volgende: het aantal varkens in de zone Zuidwest steeg in de jongste 20 jaar met 93% tot 1,2 miljoen stuks (tegenover een steiging van +78% voor West-Vlaanderen)<sup>22</sup>. Vooral het arrondissement Ieper heeft een grote varkensstapel (na Tielt is Ieper immers het Westvlaamse arrondissement met het grootste aantal varkens - in het arrondissement Tielt betreft het echter hoofdzakelijk integratoren terwijl in Ieper de gemengde bedrijven de bovenhand hebben).

Met een absoluut aantal van circa 178.000 varkens is Ieper één van Vlaanderens varkensrijkste gemeenten. De enorme toename van het aantal varkens is het gevolg van de intensifiëring van de varkenshouderij: het aantal varkenshouderijen bedraagt in 1996 250 stuks, tegenover 393 varkensbedrijven 10 jaar terug. Met andere woorden houden twee derde van het aantal bedrijven 50% meer varkens, anders gezegd steeg de verhouding aantal varkens per bedrijf met meer dan 100% namelijk van gemiddeld 305 varkens per bedrijf naar 715 varkens per bedrijf (x 2,34).

Er kan dus gesproken worden van een grootschalige intensieve veeteelt. Opvallend evenwel is dat het aantal gemengde bedrijven te Ieper de bovenhand heeft. Deze bedrijven staan economisch doorgaans sterker door een grotere diversificatie waardoor ze minder kwetsbaar zijn voor marktschommelingen bij bepaalde producten.

---

<sup>22</sup> PROVINCIE WEST-VLAANDEREN, 'Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, zone Zuidwest, voorontwerp', mei 1997.

## 2.2.2. Ambachtelijke en industriële bedrijvigheid

### 2.2.2.1. *Ruimtelijk-economische indicatoren ter bepaling van de economische sterkte van de stad Ieper - Economic Decision Power*<sup>23</sup>

#### Actuele situatie anno 1995

In dit puntje worden enkele indicatoren behandeld die een beeld geven van de sterkte van de economische structuur van een geografische entiteit, in dit geval de stad Ieper.

De economische slagkracht van (de ondernemingen van) een gemeente wordt doorgaans gemeten aan de hand van de indicatoren **omzet**, **toegevoegde waarde** en **investeringen**, (alsmede de ratio's toegevoegde waarde/omzet en investeringen/toegevoegde waarde). Op deze manier krijgen we een inzicht in wat binnen de ruimtelijke economie omschreven wordt als de economic decision power. Het concept gaat uit van de lokalisatie van de productiestructuur van de ondernemingen en een vergelijking van deze grootheden laat toe om de economische betekenis van de gemeente te positioneren ten opzichte van andere geografische entiteiten.

Wel is enige voorzichtigheid geboden bij de interpretatie van de gegevens aangezien voornamelijk omzet en investeringen sterk kunnen fluctueren doorheen de tijd. De toegevoegde waarde wordt binnen de ruimtelijke economie beschouwd als de belangrijkste maatstaf om de bedrijfseconomische slagkracht te bepalen. Vandaar wordt in tweede instantie de **evolutie** van laatste grootheid bestudeerd.

Hierbij wordt de **toegevoegde waarde** gedefinieerd als het verschil tussen de waarde van de geproduceerde goederen en de levering van diensten enerzijds, en de waarde van de in het productieproces verbruikte goederen en diensten anderzijds. Met andere woorden, de toegevoegde waarde verschaft een indicatie of de onderneming er al dan niet in slaagt voldoende waarde toe te voegen aan de aangekochte goederen en diensten en of de klant bereid is daarvoor te betalen.

Om in eerste instantie/vooreerst een idee te krijgen van de bedrijfseconomische slagkracht **anno 1995** wordt in onderstaande tabellen en grafieken gekeken naar de drie grootheden.

Hieruit kunnen volgende elementen worden afgeleid :

- \* Stad Ieper neemt voor de 3 regionaal-economisch indicatoren telkens circa 40% van de arrondissementale waarde op zich;
- \* in ruimer Westhoek-verband bekeken, realiseren de Ieperse bedrijven meer dan 20% van de totale omzet en toegevoegde waarde in de Westhoek, enkel de investeringen hinken achterop met een aandeel van om en bij de 17%;
- \* er is een groot verschil in aandeel van het arrondissement Ieper ten opzichte van Westhoek tussen de omzet en toegevoegde waarde enerzijds (resp. 60 en 58%) en de investeringen

<sup>23</sup> De Economic Decision Power (kortweg EDP) staat voor de economische slagkracht van ondernemingen. Dit concept gaat uit van de lokalisatie van de productiestructuur van de ondernemingen en wordt als belangrijke ingang beschouwd voor het regionaal-economisch en regionaal-ruimtelijk onderzoek. Hierbij wordt in eerste instantie gewerkt met een kwantificering van de omzet, toegevoegde waarde en investeringen die de ondernemingen in en bepaald gebied genereren.

(slechts 43%) wat erop wijst/kan wijzen dat de huidige dynamiek binnen de Westhoek is verschoven naar de andere 2 arrondissementen;

De bekomen resultaten bevestigen dat Ieper duidelijk de ankerplaats is inzake bedrijvigheid voor de Westhoek. Heruit blijkt de economische betekenis en belangrijkheid voor het arrondissement.

Tabel Y: Omzet, toegevoegde waarde en investeringen anno 1995

1995	omzet			toegevoegde waarde			investeringen		
	abs. (X1 mln)	% tov arr	% tov prov	abs. (X1 mln)	% tov arr	% tov prov	abs. (X1 mln)	% tov arr	% tov prov
STEDEN W-VL (RSV)									
Brugge	80.832	50%	8%	30.120	47%	8%	7.989	48%	9%
Knokke-Heist	10.703	7%	1%	6.422	10%	2%	2.890	17%	3%
<b>IEPER</b>	<b>29.542</b>	<b>41%</b>	<b>3%</b>	<b>10.470</b>	<b>39%</b>	<b>3%</b>	<b>2.096</b>	<b>40%</b>	<b>2%</b>
% tov Westhoek			24%			23%			17%
Harelbeke	28.056	9%	3%	10.256	9%	3%	2.193	8%	2%
Kortrijk	74.146	23%	7%	29.339	25%	8%	6.513	25%	7%
Menen	24.649	8%	2%	7.430	6%	2%	1.680	6%	2%
Waregem	58.912	18%	5%	20.075	17%	6%	5.251	20%	6%
Wevelgem	41.631	13%	4%	13.271	11%	4%	3.400	13%	4%
Oostende	59.087	74%	6%	14.802	63%	4%	4.019	60%	5%
Izegem	87.689	34%	8%	13.891	21%	4%	3.198	20%	4%
Roeselare	106.986	42%	10%	36.359	54%	10%	8.269	52%	9%
ARRONDISSEMENT									
		% tov Westhoek			% tov Westhoek			% tov Westhoek	
arr. Diksmuide	27.203	22%	3%	9.510	21%	3%	3.482	29%	4%
<b>arr. Ieper</b>	<b>72.395</b>	<b>60%</b>	<b>7%</b>	<b>26.748</b>	<b>58%</b>	<b>7%</b>	<b>5.256</b>	<b>43%</b>	<b>6%</b>
arr. Veurne	22.416	18%	2%	10.001	21%	3%	3.413	28%	4%
<b>Westhoek</b>	<b>122.014</b>		<b>11%</b>	<b>46.259</b>		<b>13%</b>	<b>12.151</b>		<b>14%</b>
PROVINCIE									
West-Vlaanderen	1.071.922		100%	358.843		100%	88.369		100%
% tov Vlaams gewest			15%			17%			17%
GEWEST									
Vlaams Gewest	7.161.136			2.076.587			514.721		

In de volgende tabel wordt de omzet, toegevoegde waarde en investeringen gerelateerd aan de **bevolking** (cijfers van 1/1/96 Rijksregister) enerzijds en de **bezoldigde tewerkstelling** (RSZ, 30/6/95) anderzijds. Hieruit kunnen we de economische sterkte van de stad Ieper vergelijken met de andere Westvlaamse steden en ten opzichte van de Westhoek, de provincie en het gewest :

- \* de omzet van de Ieperse bedrijvigheid bedraagt 835.000 BEF per inwoner en 2.049.000 BEF per bezoldigde tewerkgestelde;
- \* de toegevoegde waarde van de Ieperse bedrijvigheid bedraagt respectievelijk 296.000 BEF per inwoner en 726.000 BEF per bezoldigde tewerkgestelde;
- \* de investeringen van de Ieperse bedrijven bedroeg in 1995 respectievelijk 59.000 BEF per inwoner en 145.000 BEF per bezoldigde tewerkgestelde;

Voor respectievelijk de omzet, toegevoegde waarde en investeringen *per inwoner* bezet Ieper de 8e, 7e en 9e plaats op 11 Westvlaamse steden (geselecteerd volgens de indeling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen). Enkel Menen scoort voor de drie criteria telkens slechter. Ten opzichte van de waarden voor de hogere schaalniveau's scoort Ieper beter dan (of in het geval van de investeringen gelijk aan) het gemiddelde voor de Westhoek, maar telkens lager dan het provinciale en het Vlaamse gemiddelde (zie tabel).

Voor respectievelijk de omzet, toegevoegde waarde en investeringen *per bezoldigde tewerkgestelde* bezet Ieper de 8e, 9e en 11e plaats op 11 Westvlaamse steden.

Wat de toegevoegde waarde *per inwoner* betreft scoort Ieper telkens beter dan het arrondissement en de Westhoek, maar naar toegevoegde waarde per bezoldigde werknemer scoort Ieper telkens het laagst.

Ook de arrondissementale waarden vallen telkens lager uit dan de bekomen waarden van de Westhoek, die op hun beurt dan tevens heel wat lager liggen dan de waarden van de provincie en het gewest.

*Tabel Z: omzet, toegevoegde waarde en investeringen gerelateerd aan de bevolking en de bezoldigde tewerkstelling*

	bevolking 1/1/1996				Bezoldigde tewerkstelling RSZ 30/6/1995			
	abs.	omzet/ bevolking	t.w./ bevol- king	inv/ bevolking	abs.	omzet/ tewerk.	T.w/ tewerk.	inv/ tewerk.
<b>X 1 mln</b>								
<b>STEDEN W-VL (RSV)</b>								
Brugge	115.815	698	260	69	53.462	1.512	563	149
Knokke-Heist	32.592	328	197	89	7.577	1.413	848	381
<b>IEPER</b>	<b>35.399</b>	<b>835</b>	<b>296</b>	<b>59</b>	<b>14.417</b>	<b>2.049</b>	<b>726</b>	<b>145</b>
Harelbeke	26.341	1.065	389	83	7.446	3.768	1.377	295
Kortrijk	75.951	976	386	86	38.164	1.943	769	171
Menen	32.388	761	229	52	8.584	2.872	866	196
Waregem	35.725	1.649	562	147	14.801	3.980	1.356	355
Wevelgem	31.056	1.341	427	109	8.328	4.999	1.594	408
Oostende	68.635	861	216	59	24.925	2.371	594	161
Izegem	26.492	3.310	524	121	9.306	9.423	1.493	344
Roeselare	53.706	1.992	677	154	24.788	4.316	1.467	334
<b>ARRONDISSEMENT</b>								
arr. Diksmuide	47.669	571	200	73	9.901	2.748	961	352



<b>arr. Ieper</b>	<b>104.342</b>	<b>694</b>	<b>256</b>	<b>50</b>	<b>27.678</b>	<b>2.616</b>	<b>966</b>	<b>190</b>
arr. Veurne	55.601	403	180	61	15.226	1.472	657	224
<b>Westhoek</b>	<b>207.612</b>	<b>588</b>	<b>223</b>	<b>59</b>	<b>52.805</b>	<b>2.311</b>	<b>876</b>	<b>230</b>
PROVINCIE								
West-Vlaanderen	1.122.849	955	320	79	351.278	3.051	1.022	252
GEWEST								
Vlaams Gewest	5.880.357	1.218	353	88	1.798.239	3.982	1.155	286

Volgende tabel geeft een overzicht van de verschillende waarden voor de verschillende schaalniveau's met telkens naast de bedragen (in duizenden Belgische frank) de verhouding tussen Ieper en de andere niveau's in procentpunten. Daaruit kunnen we afleiden dat de investeringen per inwoner een kwart lager liggen dan de provincie en dat zowel omzet als investeringen omzeggens een derde lager uitvallen dan de waarde van het Vlaamse Gewest.

In het geval de indicatoren worden beschouwd ten opzichte van de bezoldigde werknemers is de situatie nog minder gunstig : in 1995 bedroeg de omzet en het geïnvesteerde bedrag per werknemer slechts de helft van het Vlaamse gemiddelde.

In vergelijking met de verschillende schaalniveau's, zowel het arrondissement, de Westhoek of de provincie, haalt de stad Ieper telkens lagere waarden, zowel voor de omzet, de toegevoegde waarde en de investeringen.

Het plaatje van de toegevoegde waarde per inwoner of per tewerkgestelde is iets rooskleuriger met waarden die in de buurt blijven van de andere waarden.

*Tabel AA: Relatieve waarden en positionering van Ieper*

<b>bevolking toestand 1/1/1996</b>						
	omzet/bevolking		tw/bevolking		inv/bevolking	
	x 1.000 BEF		x 1.000 BEF		x 1.000 BEF	
IEPER	835		296		59	
arr. Ieper	694	120%	256	115%	50	117%
Westhoek	588	142%	223	133%	59	101%
West-Vlaanderen	955	87%	320	93%	79	75%
Vlaams Gewest	1.218	69%	353	84%	88	67%

<b>Bezoldigde tewerkstelling 30/6/1995</b>						
	omzet/werknemer		tw/werknemer		inv/werknemer	
	x 1.000 BEF		x 1.000 BEF		x 1.000 BEF	
IEPER	2.049		726		145	
arr. Ieper	2.616	78%	966	75%	190	76%
Westhoek	2.311	89%	876	83%	230	63%
West-Vlaanderen	3.051	67%	1.022	71%	252	58%
Vlaams Gewest	3.982	51%	1.155	63%	286	51%

Tenslotte geeft tabel 28 een overzicht van de procentuele aandelen welke de niveau's ten opzichte van een hoger schaalniveau aannemen. Opvallend daarbij is dat Ieper met een aandeel van 52% van de arrondissementale tewerkstelling slechts circa 40% haalt voor de 3 indicatoren.

Tabel BB: Relatieve aandelen voor de economische indicatoren

		bevolking 1/1/1996	Bezoldigde tewerkstelling	investeringen	toegevoegde waarde	omzet
IEPER	% tov arr	34%	52%	40%	39%	41%
IEPER	% tov Westhoek	17%	27%	17%	23%	24%
ARR. IEPER	% tov prov	9%	8%	6%	7%	7%
WESTHOEK	% tov prov	18%	15%	14%	13%	11%

Voorgaande tabellen moeten met de nodige omzichtigheid worden gehanteerd aangezien het slechts een momentopname betreft anno 1995 en bijvoorbeeld de investeringen van jaar tot jaar zeer sterk kunnen schommelen. Toch blijkt uit de studie van de Administratie Planning en Statistiek dat het geloof in de toekomst groot is in leper -het investeringsritme kende de laatste 2 jaren in leper een steiging van +6,6%- waarmee het op een derde plaats in het klassement van de 8 Westvlaamse steden komt na de regionale stad kortrijk en het structuurondersteunend kleinstedelijk centrum Waregem.

Frappant is het grote verschil in positionering van zowel de stad als het arrondissement leper bij volgende 2 ratio's:

de **ratio investeringen/toegevoegde waarde** is voor leper aan de lage kant. Deze ratio geeft een indicatie welk deel van de voortgebrachte toegevoegde waarde naar investeringen gaat. Met een waarde van 0,21 (wat neerkomt op 21 BEF van elke 100 BEF toegevoegde waarde die naar investeringen gaat) komt leper op een 47e plaats in de rangschikking van 54 Vlaamse steden en gemeenten met meer dan 25.000 inwoners.

Het arrondissement leper kent met 0,22 de laagste waarde voor de ratio investeringen/toegevoegde waarde van de 22 Vlaamse arrondissementen.

Een andere ratio die helpt om de financiële situatie van een geografische entiteit beter te begrijpen is de **ratio toegevoegde waarde/omzet**. Deze verhouding geeft aan hoeveel toegevoegde waarde wordt gecreëerd voor elke 100 Belgische frank omzet. Met een ratio van 0,35 en een 20e plaats (op 54) oogt het plaatje voor de stad althans een stuk mooier. Het komt hiermee uit op een hogere score dan het provinciaal gemiddelde (0,33) en het Vlaamse gemiddelde (0,29). Het arrondissement neemt met 0,36 een 8e plaats in (op 22).

### **korte samenvatting**

Kort samengevat/Summier besproken valt meteen de relatieve zwakte op van de stad leper ten opzichte van de andere niveau's, zeker wanneer wordt uitgegaan van de aanwezige bevolking. Nader onderzoek is noodzakelijk om de ware oorzaak hiervan te kunnen achterhalen.

Een mogelijke verklaring van de relatief zwakke cijfers voor de stad leper kan gevonden worden in het feit dat de respectievelijke cijfers van een bedrijfsvestiging welke uit de jaarrekeningen van dat bedrijf worden gehaald, toegewezen worden aan de plaats waar de hoofdzetel van dat bedrijf aanwezig is.

## Evolutie

### Bruto Toegevoegde Waarde per bedrijfstak

#### Absolute waarden

Om zich een idee te kunnen vormen van de evolutie van de verschillende economische indicatoren moet worden beroep gedaan op gegevens van het Instituut voor de Nationale Rekeningen<sup>24</sup>. Het betreft hierbij enkel cijfers voor de evolutie van de bruto toegevoegde waarde en dit tot op arrondissementeel niveau.

Er wordt uitgegaan van de bruto toegevoegde waarde tegen marktprijs, daaronder wordt verstaan : de som van de beloningen toegekend aan de productiefactoren, dwz lonen en wedden, winst,... die hun oorsprong vinden in de verschillende bedrijfstakken, waarbij de afschrijvingen worden meegerekend (vandaar 'bruto'). En waarbij tevens de indirecte belastingen maar niet de subsidies mee worden in rekening genomen (vandaar 'tegen marktprijs').

Om een vergelijking in de tijd mogelijk te maken worden de aldus bekomen waarden uitgedrukt in prijzen van 1990.

Wanneer de bruto toegevoegde waarden voor de verschillende periodes met elkaar worden vergeleken krijgen we volgend beeld :

Dit plaatje oogt voor het arrondissement Ieper niet zo mooi. Ieper is in de periode 1985-95 teruggevallen van een 7e naar een 8e en laatste plaats in de rangschikking van de Westvlaamse arrondissementen naar bruto toegevoegde waarde per inwoner. In het classement van 22 Vlaamse arrondissementen bezet Ieper een 13e plaats.

Met een bruto toegevoegde waarde van 574.800 BEF per inwoner blijft Ieper ruimschoots onder de gemiddelde waarde voor de provincie en het gewest (zie grafiek).

Uit de grafiek kan verder worden afgeleid dat de Westhoek tevens een stuk beter scoort dan het arrondissement Ieper afzonderlijk. Dit komt voornamelijk wegens de uitermate hoge score van het arrondissement Veurne (voornamelijk te wijten aan de hoge toegevoegde waarde van het kustgedeelte).

Wanneer we de evolutie bekijken van de bruto toegevoegde waarde per werknemer (enkel de bezoldigde tewerkstelling) is de toestand positiever waarbij Ieper uitkomt op een waarde die hoger ligt dan de provincie en net iets hoger ligt dan het Vlaamse gemiddelde. Opvallend is weer dat de Westhoek hoger scoort.

---

<sup>24</sup> INSTITUUT VOOR DE NATIONALE REKENINGEN, 'Regionale Rekeningen, economische groei van de gewesten, provincies en arrondissementen -periode 1985-1995

*Tabel CC: Evolutie bruto toegevoegde waarde per inwoner en loontrekkende  
-absolute waarden-*

btw/inwoner						
	1985		1990		1995	
arr Ieper	416		508		575	
Westhoek	468	89%	552	92%	634	91%
West-Vlaanderen	515	81%	614	83%	650	88%
Vlaams Gewest	522	80%	617	82%	653	88%

btw/bezoldigde tewerkgestelde						
	1985		1990		1995	
arr Ieper	1931		2005		2167	
Westhoek	2190	88%	2228	90%	2489	87%
West-Vlaanderen	1837	105%	1962	102%	2077	104%
Vlaams Gewest					2132	102%

#### Relatieve waarden

Bijbehorende tabel geeft de indices weer voor de verschillende periodes. Daaruit kan worden afgeleid dat in de periode 1985-90 de steiging van de bruto toegevoegde waarde per inwoner voor het arrondissement Ieper toenam met 22% tegenover 13% in de periode 1990-95. Hiermee haalt het arrondissement de hoogste waarde in vergelijking met de andere beschouwde geografische entiteiten.

Voor de bruto toegevoegde waarde per werknemer zijn de evoluties omzeggens gelijkaardig met dit verschil dat zich net het tegenovergestelde voordoet : een sterkere toename in de periode 1990-95 dan in de periode 1985-90. Dit wijst op een verbetering van het economische rendement met name een steeds hoger wordende toegevoegde waarde per tewerkgestelde.

*Tabel DD: Evolutie bruto toegevoegde waarde per inwoner en loontrekkende  
-relatieve waarden-*

bruto toegevoegde waarde / inwoner				
	1985	1985-1990	1990-1995	1985-1995
arr Ieper	100	122	113	138
Westhoek	100	118	115	135
West-Vlaanderen	100	119	106	126
Vlaams Gewest	100	118	106	125

bruto toegevoegde waarde / bezoldigde tewerkgestelde				
	1985	1985-1990	1990-1995	1985-1995
arr Ieper	100	122	113	138
Westhoek	100	118	115	135
West-Vlaanderen	100	119	106	126
Vlaams Gewest	100	118	106	125

arr Ieper	100	104	108	112
Westhoek	100	102	112	114
West-Vlaanderen	100	107	106	113

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan aan deze relatieve economische zwakte van Ieper niet worden verholpen. Wel is het zo dat de creatie van een specifiek regionaal bedrijventerrein Flanders Language Valley, waarbij op hoogtechnologische bedrijven -met een hoge tewerkstellingscijfer per eenheid oppervlakte en tevens ook een hoge toegevoegde waarde- wordt gemikt, een positieve invloed zal uitoefenen niet enkel op de werkgelegenheid maar ook op de relatieve positie van de verschillende economische indicatoren.

### 2.2.2.2. Bedrijfsgrootte

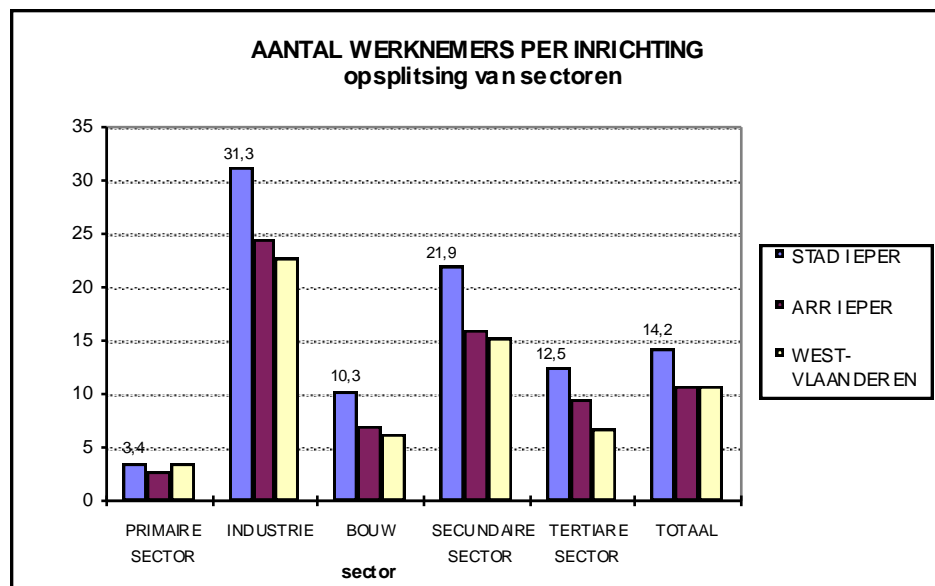
Tabel 31 geeft een overzicht van de bedrijfsgrootte aan de hand van het gemiddeld aantal werknemers per inrichting.

Tabel EE: Grootte van de bedrijven

RSZ 30/6/1996	STAD IEPER			ARRONDISSEMENT IEPER			PROVINCIE WEST-VLAANDEREN		
SECTOREN	aantal inrichti.	werk-nemers	gem aantal werkn/inr	aantal inrichti.	werk-nemers	gem. aantal werkn/inr	aantal inricht.	werknemers	gem aantal werkn/inr
PRIMAIRE SECTOR	41	139	3,39	148	423	2,86	1.185	4.215	3,56
TOTALE INDUSTRIE (15t/m37 INDUSTRIE + 40,41 ENERGIE)	121	3.784	31,27	329	8.054	24,48	4.412	100.398	22,76
BOUW	98	1.007	10,28	302	2.116	7,01	3.725	22.961	6,16
SECUNDAIRE SECTOR	219	4.791	21,88	631	10.170	16,12	8.137	123.359	15,16
TERTIAIRE SECTOR	756	9.469	12,53	1.806	17.222	9,54	23.105	224.047	9,70
TOTAAL	1.016	14.399	14,17	2.585	27.815	10,76	32.427	351.621	10,84

Meteen valt op dat Ieper voor de verschillende sectoren, de primaire sector buiten beschouwing gelaten, telkens een hoog aantal werknemers per inrichting haalt. Wat de hoofdsectoren betreft is de discrepantie het grootst voor de secundaire sector waar Ieper maar liefst 36% hoger scoort dan het arrondissementeel gemiddelde en 44% hoger uitkomt dan de provinciale waarde. Voor wat de subsectoren betreft worden de grootste waarden bekomen bij de chemie (500 werknemers voor 2 inrichtingen) en de metaalsector (37 inrichtingen met 1985 werknemers, hetzij 54 werknemers per inrichting).

In het kader van de mobiliteitsbeheersing en het voeren van een locatiebeleid kunnen deze gegevens interessant zijn. Van belang hierbij is de bedrijfsoppervlakte (zowel bruto als netto) waaraan de tewerkstelling kan worden gekoppeld. De aldus te bekomen terreinquotienten zijn een belangrijke indicator naar ruimtegebruik en ruimte-efficiëntie, alsook naar locatiebeleid toe.



In strikte zin genomen (KMO = onderneming met maximaal 49 werknemers) telt Ieper slechts 10 bedrijven die niet als kleine en middelgrote onderneming zijn te catalogeren.

Deze 10 grootste werkgevers staan wel voor bijna driekwart (74,3%) van de (industriële) tewerkstelling.

Zoals te verwachten, ligt de gemiddelde (waarde van de bedrijfsgrootte) grootte van de bedrijven te Ieper -als regionale tewerkstellingsplaats- hoger dan het arrondissementale gemiddelde.

Dit blijkt uit volgende waarden van de gemiddelde bedrijfsgrootte:

- \* Stad Ieper: **31** werknemers per inrichting
- \* arrondissement Ieper: **24** werknemers per inrichting

### 2.2.2.3. Grootste bedrijven in Ieper naar tewerkstelling

Navraag bij de Kamer voor Handel en Nijverheid van de Westhoek levert volgende lijst van grootste werkgevers te Ieper:

nr	naam bedrijf	adres	(deel)gemeente	werknemers-klasse
1	Picanol	Polenlaan 3-7	Ieper	> 1000
2	Proferro	Polenlaan 3-7	Ieper	500-749
3	Sitra Saelens Transport	Pilkemseweg 113	Ieper	500-749
4	Westlandia	Industrielaan 1	Ieper	500-749
5	Yplon	Paddevijverstraat 49	Ieper	400-499
6	Lernaut & Hauspie	Sint-Krispijnstraat 7	Ieper	400-499
7	Valcke Prefab Beton	A. Rodenbachstraat 30	Vlamertinge	300-399
8	Van Gend & Loos	Zwaanhofweg 3	Ieper	300-399
9	Ieper Industries	Oostkaai 50	Ieper	200-249
10	Kliniek Zwarte Zusters	Rijselseweg 85	Ieper	200-249
11	Pidy	Jaagpad 2	Ieper	200-249
12	Bellewaerde Park	Meenseweg 497	Zillebeke	100-199
13	Ghelamco	Zwaanhofweg 10	Ieper	100-199
14	Vrij Technisch Instituut	Augustijnenstraat 58	Ieper	100-199
15	Autonoom	Oostkaai 20	Ieper	50-99
16	Clama Mattress Tickeing	Oostkaai 38	Ieper	50-99
17	Hardy Bouw	Veurnseweg 528	Elverdinge	50-99

18	Hardy Deuren en Ramen	Veurnseweg 528	Elverdinge	50-99
19	Ieperband	Oostkaai 22B	Ieper	50-99
20	Protein Techn. Intern.	Zwaanhofweg 1	Ieper	50-99
21	Pype Merchandising	Waterpoortstraat	Ieper	50-99

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 de stedelijke zone.

#### **2.2.2.4. 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 Goedezeune te Voormezele -Vierstraat, de bedrijven langs de Dikkebusseweg te Dikkebus en langs de Werviksestraat 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 (meelmaalterijen, agrarisch centra,...) aansluitend bij of deelsluitmakend 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.

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

In het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd een inventaris opgemaakt 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 is 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 worden 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 FF: indicatieve lijst zonevreemde bedrijven naar deelgemeente en aard van activiteit*

	Ieper	Zillebeke	Hollebeke	Voormezele	Boezinge	Vlamertinge	Elverdinge	Dikkebus
landbouwaan- 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 blijkt dat in de deelgemeenten van het zuiden van de gemeente de problematiek zich vooral voordoet op het niveau van de aan de landbouw aanverwante bedrijven. Enkel in de deelgemeenten Ieper, Boezinge, Vlamertinge en Zillebeke komen andere activiteiten voor in niet geëigende zones en dit meestal langs de invalswegen. Voor Ieper betreft 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 Werviksestraat 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.

*kaart 27: ruimtelijke situering van de verspreide bedrijvigheid*

### 2.2.2.6. Ruimtebalans bedrijventerreinen

Tabel GG : Aanbod bedrijventerreinen volgens het gewestplan en BPA's

Oppervlakten volgens het gewestplan		
	OPP (HA)	% TOV TOTAAL AANBOD
<b>Gebieden voor Milieubelastende Industrieën</b>		
Vlamertinge	31,89	6,9%
Ieper	276,55	59,8%
Voormezele	2,18	0,5%
<b>totaal</b>	<b>310,62</b>	<b>67,2%</b>
<b>Gebieden voor ambachtelijke bedrijven of KMO</b>		
Elverdinge	5,25	1,1%
Vlamertinge	0,51	0,1%
Zillebeke	2,62	0,6%
Ieper-St-Jan	27,14	5,9%
<b>totaal</b>	<b>35,77</b>	<b>7,7%</b>
<b>Reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding</b>		
Vlamertinge	15,32	3,3%
Voormezele	10,77	2,3%
Ieper	1,74	0,4%
<b>totaal</b>	<b>27,83</b>	<b>6,0%</b>
<b>Reservegebieden voor industriële uitbreiding</b>		
Boezinge	64,07	13,9%
<b>Totaal volgens gewestplan</b>	<b>438,3</b>	<b>94,8%</b>
<b>Oppervlakten volgens BPA's</b>		
	OPP (HA)	% TOV TOTAAL AANBOD
<b>Ieper</b>		
Noord-Westsektor	2,13	0,5%
Westsektor	1,72	0,4%
Posthoornwijk	0,88	0,2%
Witte Huis	0,23	0,0%
Kalfvaartwijk	0,25	0,1%
Hoorwerk	0,52	0,1%
Zuidering	8,23	1,8%
Rijselseweg-Oudstrijderslaan	10,01	2,2%
<b>Totaal volgens BPA's</b>	<b>23,97</b>	<b>5,2%</b>
<b>TOTAAL AANBOD</b>	<b>462,3</b>	<b>100,0%</b>

Tabel HH: Inventarisatie van de reserves

<b>Oppervlakten onbebouwde percelen</b>			
		OPP (HA)	% TOV TOTAAL AANBOD
<b>Elverdinge</b>	<i>in AMB KMO</i>	3,63	0,8%
<b>Vlamertinge</b>	<i>in IND II</i>	3,56	0,8%
	<i>in RES BEP IND UITBR</i>	2,12	0,5%
<b>Voormezele</b>	<i>in RES BEP IND UITBR</i>	8,18	1,8%
<b>Ieper</b>	<i>in RES BEP IND UITBR</i>	1,74	0,4%
	BPA Kasteelwijk	2,64	0,6%
	BPA Kruiskalsijde	0,97	0,2%
	BPA Rijseweg-Oudstrijderslaan	7,36	1,6%
	AMB KMO tss Brugseweg-Zonnebeekseweg	4,1	0,9%
	Langs Ieperleekanaal	77,41	16,7%
<b>Algemeen totaal onbebouwde percelen</b>		<b>111,7</b>	<b>24,2%</b>
<b>Oppervlakten nog uitgifbare industriegronden</b>			
<b>Totaal uitgifbare gronden</b>		<b>97,09</b>	<b>21,0%</b>
<b>TOTAAL RESERVES</b>		<b>208,8</b>	<b>45,2%</b>

Volgens bovenstaande tabel blijkt dat in de toekomst het beleid er tevens zal moeten worden op toegespitst dat de nog aanwezige reserves op een adequate manier op de markt worden gebracht.

## 3. SECTORALE BENADERING DAGRECREATIE

### 3.1. BESTAANDE VOORZIENINGEN

#### 3.1.1. Aanbod in de deelgemeente Ieper

##### Zwembaden

De deelgemeente Ieper beschikt zowel over een openlucht als over een overdekt zwembad. De gemeente is eigenaar van beide zwembaden. Momenteel wordt gedacht aan de uitbreiding van het bestaande overdekt zwembad, de studie daaromtrent is reeds aangevat.

##### 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 bouw van een tweede sporthal, in hetzelfde stedelijk centrum, is reeds gestart. 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.

##### Openluchtsportvelden

De deelgemeente Ieper beschikt over een uitgebreid aanbod aan openluchtsportvelden, 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 openluchtsportvelden (netto-opp.), eigendom van de gemeente. De netto-oppervlakte openluchtsportterreinen 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 openluchtsportvelden in privaat eigendom is beperkt. Het aanbod omvat een achttal tennisvelden (netto-sportopp. 0,43 ha).

Tabel II: overzicht openluchtsportvelden 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
totaal	8,00	100,0

#### Andere sportvoorzieningen

De deelgemeente leper 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.

### 3.1.2. Aanbod overige deelgemeenten

#### Sporthal

Vlamertinge is de enige deelgemeente die, naast de deelgemeente leper, 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 JJ: overzicht openluchtsportvelden van de deelgemeenten

openluchtsportveld (netto-sportopp. per deelgemeente)	gemeente ha	privaat ha	scholen/rijk ha	totaal ha	aandeel %
leper	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-leper</b>	<b>10,62</b>	<b>4,57</b>	<b>3,65</b>	<b>18,84</b>	<b>100,0</b>

De deelgemeente leper 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 leper 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 Dik-

kebus is een schietstand gevestigd en te Hollebeke ligt een golfterrein. Deze voorzieningen zijn  
privaat bezit.

### **3.2. GEPLANDE SPORTVOORZIENINGEN EN/OF VERANDERINGEN IN DE NABIJE TOEKOMST**

#### **3.2.1. Deelgemeente Ieper**

##### **Stedelijk sportcentrum te Ieper**

Een studie werd opgemaakt door het architectenbureau Derycke voor de verdere uitbouw van de sport- en recreatiezone Kasteelwijk te Ieper. Deze studie dateert van 20 maart 1990.

Een voorstel werd geformuleerd voor de uitbreiding van het bestaand stedelijk sportcentrum, de herschikking van de specifieke sportinfrastructuur, de reorganisatie en renovatie van de bestaande infrastructuur (aanleg nieuwe parkings, bufferzones, geluidschermen, speelbos, openluchterreinen, enz.) en de aanleg van een ringweg ten zuiden van de bestaande Picanollaan. Uit de studie blijkt de noodzaak van een bijkomende sporthal (-lokaal) ter ontlasting van de bestaande sporthal. Deze bijkomende sporthal is reeds in opbouw, zij het op een andere plaats dan voorgesteld in de studie. Er werden tevens voorstellen geformuleerd in verband met de recreatieve uitbouw van het bestaand zwembad, de aanleg van een jeugdhotel - sporthotel, de uitbouw van een doorgangscamping, enz.

##### **Andere sportvoorzieningen**

Het gebruik van het voetbalterrein-Minneplein in de deelgemeente Ieper (OLC.03) zal op termijn stopgezet worden. Dit terrein is eigendom van het rijk.

De twee voetbalterreinen van het VTI (OLC.17) worden vanaf september 1997 enkel nog door de school zelf gebruikt.

#### **3.2.2. Overige deelgemeenten**

De zaal Cieper (SH.02) te St. Jan zal op termijn volledig cultureel centrum worden. Als de nieuwe sporthal in het stedelijk sportcentrum gebruiksklaar is, zal de zaal Cieper niet meer gebruikt worden door de stad.

Het voetbalterrein te St. Jan is momenteel niet meer in gebruik. De stad Ieper wenst dit voetbalveld echter opnieuw te gebruiken.

Te Voormezele is een recent voetbalterrein in gebruik.

Te Zillebeke zal op termijn een tweede oefenveld aangelegd worden nabij het reeds bestaand voetbalveld (OLC.24).

De private voetbalterreinen te Zillebeke en Elverdinge (OLC.24-25-26) worden sedert begin 1997 gehuurd door de stad Ieper. Een uitbreiding van het bestaande terrein te Elverdinge is gewenst.

Sporthal Sint Vincentius College: in aanbouw.

### **3.3. GEBRUIK EN JURIDISCH PLANOLOGISCHE TOESTAND VAN DE BESTAANDE SPORTVOORZIENINGEN**

#### **3.3.1. Gebruikers**

##### **Bevolking Ieper**

Anno 1995 telde Ieper 35.411 inwoners, waarvan 6.740 of 19,0 % jonger dan 14 jaar, 22.739 of 64,2% tussen de 14 en 65 jaar en 5.932 of 16,8 % ouder dan 65j.

In de periode 1991 - 1995 evolueerde de bevolking van 35.235 tot 35.411 eenheden. Dit is een stijging met ongeveer 0,5 %.

##### **Onderwijsinstellingen**

Ieper beschikt over een uitgebreid aanbod aan onderwijsinstellingen (instellingen van de stad, het gemeenschapsonderwijs en het vrij onderwijs). Het totaal aantal leerlingen van de onderwijsinstellingen, waar lichamelijk opvoeding nog op het programma staat, bedraagt ongeveer 7.055 eenheden. Gegevens over de herkomst van deze leerlingen zijn niet voorhanden. Gemiddeld wordt ongeveer twee uur per week aan lichamelijke opvoeding besteed.

De onderwijsinstellingen beschikken meestal over een eigen turn- of gymzaal en speelplaats. De meeste secundaire scholen beschikken tevens over één of meerdere openluchtsportvelden (basket, volley,...).

Voor de sporthal en het overdekt zwembad, gelegen in het stedelijk sportcentrum te Ieper, worden door de scholen gebruikt. Het privé zwembad Hydra te Boezinge wordt vooral gebruikt door de scholen uit de omgeving.

##### **Verenigingen**

Groot-Ieper beschikt in totaal over 95 sportverenigingen, aangesloten bij de sportraad, met een totaal aantal leden van 7.343 eenheden.

In vergelijking met de totale bevolking van Groot-Ieper, is dus ongeveer 21 % van de totale bevolking aangesloten bij een sportvereniging, aangesloten bij de sportraad. Het merendeel van de leden bestaat uit mannen (72 %), het aandeel vrouwen beslaat slechts 28 %. Het aandeel jongeren minder dan 18 jaar bedraagt 44 %.

Het totaal aantal leden van de 54 sportverenigingen, niet aangesloten bij de sportraad, bedraagt ongeveer 2.151 eenheden of 6 % van de totale bevolking van Groot-Ieper.

Naast de sportverenigingen bestaan ook nog socio-culturele verenigingen en jeugdverenigingen. Gegevens omtrent de sportbeoefening en het aantal leden van deze verenigingen zijn niet voorhanden.

#### **3.3.2. Gebruik**

De sportdienst te Ieper beschikt enkel over gegevens in verband met het gebruik van de erkende sportvoorzieningen (subsidies BLOSO).

##### **Zwembaden**

Het totaal aantal gebruikers van het openlucht en het overdekt zwembad is in de periode 1991-1996 lichtjes gedaald van 177.000 tot 170.887 eenheden.



## Sporthallen

De meeste sporthallen te Groot-Ieper kennen in de periode 1991-1996, zowel een stijging van het aantal gebruikers, van het gemiddeld aantal gebruikers per dag, als van de bezettingsgraad. De sporthal in het stedelijk sportcentrum (SH.01), de sporthal te Vlamertinge (SH.04) en de judo- en karatezaal (SH.05) hebben het hoogste aantal gebruikers.

Het totaal aantal gebruikers van alle sporthallen samen steeg in de periode 1991-1996 van 149.786 tot 404.339 eenheden, wat een stijging is met 170%. De stijging van het aantal gebruikers, het gemiddeld aantal gebruikers per dag en de bezettingsgraad, in de periode 1991-1996, is het sterkst bij de sporthal SH.01 en de Judo- en karatezaal SH.05.

## Openlucht sportvelden

Wat het gebruik (aantal gebruikers, bezettingsgraad, gemiddeld aantal gebruikers per dag, ...) van de openlucht sportvelden betreft, zijn geen gegevens beschikbaar. De meeste openlucht sportvelden kunnen vrij gebruikt worden. De voetbalterreinen worden hoofdzakelijk gebruikt door de plaatselijke voetbalclubs.

Juridisch-planologische toestand van de sportvoorzieningen

Te Groot-Ieper zijn enkele voetbalterreinen gelegen in het agrarisch gebied en dus zonevreemd ingeplant. Dit is het geval voor de twee voetbalterreinen te Dikkebus (eigendom gemeente), de twee voetbalterreinen te Zillebeke (voetbalterrein Zillebeke en Hollebeke, beide privaat eigendom) en de voetbalterreinen te Voormezele, St. Jan en Zuidschote (privaat eigendom). Het voetbalterrein Zillebeke is opgenomen in het BPA Vijverbeek. Dit BPA is momenteel in opmaak.

Het voetbalterrein te Elverdinge is gelegen in de gewestplanzone dagrecreatie. Te Elverdinge wenst men een voetbalterrein bij te voorzien. Er is momenteel nog voldoende reserve voorhanden om aan die behoefte te voldoen.

Zowel de boogschutterstand te Boezinge (St. Joris), de schietstand voor vuurwapens te Ieper (Willem Tell), de schietstand te Zillebeke, als de schietstand voor kleiduifschieten te Dikkebus zijn gelegen in agrarisch gebied. Deze sportvoorzieningen zijn dus zonevreemd. De milieuvergunning voor de schietstand kleiduifschieten te Dikkebus vervalt eind mei 1998 en wordt niet vernieuwd, deze sportvoorziening zal dus vanaf mei 1998 verdwijnen.

De watersportaccommodatie te Ieper (roeien, kano, kayak) is gelegen in een nijverheidszone. Deze accommodatie bestaat hoofdzakelijk uit loodsen voor het opbergen en herstellen van de boten (polyester) en een kantine. Het watersportcentrum Dikkebusvijver is gelegen deels in de zone agrarisch gebied, deels in de zone parkgebied.

Zolang er geen vergunningsplichtige activiteiten plaatsgrijpen ter hoogte van de zonevreemde terreinen stellen er zich geen problemen. Wil men echter naar de toekomst toe deze terreinen uitbouwen tot volwaardige openlucht sportvelden, wat vergunningsplichtige werken met zich meebrengt, dan kunnen zich problemen voordoen in verband met de vergunning.



## Hoofdstuk 4

# PLANNINGS- EN JURIDISCHE CONTEXT

---

## 1. BELEIDSPANNEN 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.

Een Provinciaal ruimtelijk structuurplan voor West-Vlaanderen is momenteel in opmaak. Hiertoe werden ter voorbereiding drie deelstudies opgemaakt door het WES die evenwel geen beleidsmatige onderbouwing hebben, doch heel wat informatie bevatten welke als basis zal gebruikt worden bij de opmaak van het Provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Om die reden wordt hier enkel een summiere toelichting gegeven van de krachtlijnen van de deelstudie zone Zuidwest. Momenteel wordt een derde tussentijds document door de Provinciale Planologische Dienst opgesteld dd. juni 1999.

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

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 klijntlijnen waarbin-

nen 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**
- \* **lijninfrastructuren.**

Ieper wordt beschouwd als **structuurondersteunend kleinstedelijk gebied** en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Naast het stedelijk gebied<sup>25</sup> (dat moet worden afgebakend in een uitvoeringsplan) 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>26</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

<sup>25</sup> Naar aanleiding van de opmaak van de woningbehoeftestudie werd reeds een proeve tot afbakening geïmplementeerd op basis van statistische sectoren.

<sup>26</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.

2. **poorten als motor voor ontwikkeling:** de zeehavens, HST-stations en de luchthaven moeten de motor vormen voor de economische ontwikkeling van Vlaanderen
3. **infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten:** het mobiliteitsprofiel van de activiteit wordt afgestemd op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie
4. **fysisch systeem als ruggegraat:** het netwerk van beek- en rivervalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke agrarische gebieden, de nederzettingsstructuur, 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 categorieën 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 woonegelegenheden 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 economische 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 KK: Differentiatie van bedrijventerreinen*

<i>type bedrijventerrein</i>	<i>toegelaten activiteiten</i>	<i>locatie</i>
<b>regionaal bedrijventerrein</b>		
gemengd regionaal bedrijventerrein	industriële bedrijven, inclusief bouwnijverheid 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 dienstzone,</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)

**bedrijventerrein voor historische gegroeide bedrijven**

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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoerend plan 'sectoraal BPA' voor de ontwikkeling en uitbreiding ter plaatse van bestaande bedrijven
- \* de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven

De ruimtebalans geeft volgend beeld voor de provincie:

het totaal beschikbaar **aanbod** bedrijventerreinen voor West-Vlaanderen bedraagt 784 ha (dd. 1/1/1994), de **vraag** bedraagt 2.037 ha (vertrekkende van de beleidsmatig vastgestelde 10.000 ha voor Vlaanderen voor de periode 1992-2007).

Dit betekent dat er een behoefte is aan extra oppervlakte (= tekort, zijnde 1.253 ha + 20%) voor bedrijventerreinen in West-Vlaanderen van **1.504 ha**.

### **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>27</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>28</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.

De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwvrije zones- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven. Binnen de agrarische zone kunnen agrarische bedrijvenzones afgebakend worden om ongeordende ontwikkeling van concentraties aan agrarische bedrijven te voorkomen.

De afbakening dient gelijktijdig te gebeuren met de afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur aangezien de natuurlijke structuur en de agrarische structuur elkaar in bepaalde gebieden overlappen (natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden).

<sup>27</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>28</sup> de agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Deze gebieden wordt door het Vlaams Gewest afgebakend.

**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:

- \* 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 moeten afgestemd zijn op de werkelijke behoefte, maar kunnen 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 LL: 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 Categorie I	VERBINDEN op Vlaams niveau	verzamelen op Vlaams niveau	Autosnelweg/stedelijke autosnelweg Autoweg (2x2 of 2x1) Weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling
PRIMAIRE WEG Categorie II	VERZAMELEN op Vlaams niveau	verbinden op Vlaams niveau	Autoweg (2x2 of 2x1) 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 Doortochten in bebouwde kom
LOKALE WEG	toegang geven		Weg (2x1) met gemengde verkeersafwikkeling

leper 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 leper 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 leper (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 leper-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-leper-Poperinge (lijn 69) behoort niet tot het net van de (inter)nationale verbindingen van Vlaams niveau. Het station van leper is met andere woorden geen hoofdstation.

De lijn Poperinge-leper-Kortrijk behoort tot het regionale spoorwegennet voor goederen- en personenvervoer. Het regionale spoorwegennet functioneert als een toevoernet naar het hoofdspoorwegennet via de hoofdstations. Voor leper 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 leper) een belangrijke rol kunnen vervullen als knooppunten voor het personenvervoer.

### **Waterwegeninfrastructuur**

De rivieren en kanalen zijn structurerend voor het omgevende gebied. het Kanaal leper-IJzer (leperleekanaal), noch enige andere waterloop op lepers 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 MM: Overzicht van de bindende bepalingen m.b.t. Ieper

Taakstelling	Bevoegde instantie
afbakening stedelijk gebied	provincie
bijkomend aanbod aan woongelegenheden voor het structuurondersteunend kleinstedelijke gebied Ieper (in totaal voor alle Westvlaamse steden samen minimaal 67% van de behoefte)	provincie
selectie hoofdorpen en woonkernen	provincie
kwantitatieve taakstelling inzake bijkomende woongelegenheden in de kernen van het buitengebied (maximaal 33% van de totale behoefte voor West-Vlaanderen)	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 bouwvrije 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 kleinstedelijke 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.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan in bindende bepalingen de hoofdorpen en de woonkernen<sup>29</sup>.

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 van 1991 te handhaven (33%) te behouden.

<sup>29</sup> Niettemin heeft Ieper reeds een aanzet tot selectie opgenomen bij de opmaak van de woningbehoeftestudie.

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 afbakeningsbevoegdheid 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 herlocalisatie en/of uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven. De problematiek van de zogenaamde 'zonevreemde' bedrijven wordt uitgewerkt via een gemeentelijk uitvoeringsplan (sectoraal BPA zonevreemde bedrijven).

Het Vlaams gewest bakent 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.

De afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur: het Vlaams Gewest bakent volgende oppervlakte voor de volgende elementen van de natuurlijke en agrarische structuur af in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- \* 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 provinciaal ruimtelijk structuurplannen geselecteerd.

### 1.3. VOORONTWERP RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Een Provinciaal ruimtelijk structuurplan voor West-Vlaanderen is momenteel in opmaak. Er werd een tussentijds document met een aanzet tot informatief gedeelte door de Provinciale Planologische Dienst opgesteld dd. 31 maart 1998, een tweede tussentijds document met aanzet tot richtinggevend gedeelte verscheen eind september 1998, een derde tussentijds document werd opgemaakt in juni 1999. Dit derde tussentijds document is een discussietekst die via tussentijds overleg het maatschappelijk draagvlak aftast. Het wordt voorgelegd aan de provinciale diensten, de betrokken administratieve diensten, deskundigen, maatschappelijke actoren, de gemeenten en aan de regionale commissie van advies. Op drie informatiemomenten wordt het document toegelicht. Het is de bedoeling om op basis van eht derde tussentijds document en de consultaieronde te komen tot een Ontwerp provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen dat kan worden voorgelegd aan de provincieraad<sup>30</sup>.

#### 1.3.1. Inhoud

De principes 'open en stedelijk' zoals die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden vooropgesteld, worden in het provinciaal structuurplan op een gedifferentieerde manier ingevuld, rekening houdend met de eigenheid van de deelgebieden in de provincie. Deze specificiteit komt tot uiting in de gewenste ruimtelijke structuur samengevat onder het motto: 'West-Vlaanderen, contrastrijk door haar ruimtelijke verscheidenheid'.

De visie is als het ware een vertaling van de basisdoelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen naar West-Vlaanderen toe vanuit de volgende uitgangshouding:

- \* duurzame ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit
- \* integrerende houding.
- \* Samenwerking en communicatie
- \* uitvoering en inrichting

Hierbij wordt gewerkt met vijf hoofdruimten: complementair en ruimtelijk verscheiden:

- \* hoofdruimte Kust
- \* hoofdruimte Polders
- \* hoofdruimte Midden-West-Vlaanderen (waar Ieper deel van uit maakt)
- \* hoofdruimte Kortrijk-Rijsel
- \* hoofdruimte Bpvenschelde

Vijf ruimtelijke principes concretiseren de ruimtelijke uitgangsgedachte en de ruimtelijke visie voor West-Vlaanderen:

- \* een regelmatig verspreid en afwisselend patroon van steden en kernen
- \* een aaneenschakeling van gebieden met fysische structuur als basis
- \* een ruimtelijk contrastrijk patroon van economische activiteiten
- \* een gebiedsspecifiek ruimtelijk patroon van hoog- en laagdynamische toeristische activiteiten

<sup>30</sup> Tussentijds document 3, provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen, Woord vooraf.



- \* een fijnmazig verbindingsnet tussen steden en kernen.

### 1.3.2. Overzicht van de visie-elementen in relatie tot de stad Ieper

#### 1.3.2.1. Hoofdruimte Midden-West-Vlaanderen

Midden-West-Vlaanderen is een geheel van deelruimten waar een gedifferentieerd openruimte-beleid wordt gevoerd op het vlak van landschap, landbouw, natuur, toerisme en recreatie. Wonen, werken en andere maatschappelijke functies worden geconcentreerd. Ieper behoort tot de deelruimte 'Open Heuvelruimte'. Voor de Heuvelruimte geldt een beleid georiënteerd op een dynamische grondgebonden gemengde landbouw in verwevenheid met toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in een gaaf landschappelijk gebied. Voor de Heuvelruimte gelden volgende ontwikkelingsperspectieven:

- \* concentreren van wonen en werken naar kernen van het buitengebied (het wonen en werken wordt geconcentreerd naar kernen van het buitengebied, gelijkmatig verspreid tussen de stedelijke gebieden. Deze kernen ondersteunen ook de agrarische structuur).
- \* netwerk van kleine kernen
- \* gave landschappen en valleigebieden, structurerend voor het buitengebied van de heuvelruimte
- \* gedifferentieerde toeristische plattelandontwikkeling (nieuwe hoogdynamische functies worden bij stedelijke gebieden voorzien).
- \* spreiding van het wegverkeer (een beleidslijn die het verkeer spreidt via de A 25, N8 en N369 moet het doorgaand verkeer begeleiden en de leefbaarheid van de kernen langs de N8 waarborgen).

Voor de Heuvelruimte wordt volgende gewenste ruimtelijke structuur vooropgesteld:

- \* een sterke concentratie van activiteiten in stedelijke gebieden
- \* een netwerk van kleinere kernen, geselecteerd op basis van het bestaande kernenpatroon en afgelegenvan de stedelijke gebieden, met als functie een structuurondersteunend hoofddorp
- \* gelijkmatig verspreid kernenpatroon tussen de stedelijke gebieden
- \* structurering van de natuurlijke elementen door reliëfcomponenten en valleigebieden, parallelle valleigebieden tussen de heuvelrug en de IJzer.
- \* Het heuvelgebied, het westelijke deel van Poperinge, omgeving Bos Houthulst en het Plateau van Izenberge structurerend voor het gave landschap.

Dit dient gerealiseerd te worden vanuit volgende beleidsdoelstellingen:

- \* bundeling van activiteiten in de kernen van het buitengebied (tussen Poperinge, Diksmuide en Ieper zijn er een selectief aantal kernen met bundeling van wonen en werken).
- \* Uitbouw van meervoudige hoofddorpen
- \* ruimtelijke ondersteuning van grondgebonden landbouwactiviteit (de landbouw moet de bodempotenties kunnen benutten maar grondgebonden blijven. De grondgebonden landbouwactiviteit is een belangrijke ruimtelijke drager van het gebied die ooreenkomstige steunmaatregelen vergt. Mogelijke instrumenten hiervoor zijn landinrichting en ruilverkavelingen. In de gave landschappen worden delen als serrevrije zone aangeduid)
- \* versterken van de natuurlijke structuur

- \* vrijwaring van de landschappelijke zichten (landschapsbeleidsplannen en ruimtelijke steunmaatregelen kunnen bij voorbeeld bouwvrije zones aanduiden en randvoorwaarden opleggen voor bouwactiviteiten)
- \* ontwikkeling van het toeristisch-recreatief netwerk (Dynamische toeristische infrastructuur kan zich lokaliseren in de primaire toeristische knooppunten, Ieper en Poperinge, in complementair verband)
- \* een beleid van spreiding tussen Ieper en Veurne ( om een beleid van spreiding toe te passen, is het noodzakelijk de infrastructuur van de N8 en de N369 te optimaliseren)

### **1.3.2.2. Gewenste nederzettingsstructuur**

uitgangspunten:

- \* gedeconcentreerde bundeling
- \* differentiatie van de nederzettingsstructuur
- \* locatiebeleid
- \* aanknopen bij andere deelstructuren

ruimtelijk concept: er worden vijf beleidscategorieën vooropgesteld

- \* stedelijke netwerken
- \* stedelijke gebieden:
  - regionaal stedelijke gebieden
  - structuurondersteunende kleinstedelijk gebieden (Ieper)
  - kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau
- \* hoofddorpen:
  - structuurondersteunende hoofddorpen
  - structuurondersteunende kusthoofddorpen
  - meervoudige hoofddorpen (Dikkebus, Voormezele)
  - bedrijfsondersteunende hoofddorpen (Boezinge, Elverdinge, Vlamertinge)
  - herlokalisatiehoofddorpen
- \* woonkernen (Brandhoek)
- \* overige nederzettingen en verspreide bebouwing

De nietvermelde kernen van Ieper zijn niet geselecteerd in het derde tussentijds document. Ieper maakt deel uit van het 'Gebied West met weinig grote kernen'. Hier worden de stedelijke gebieden Poperinge en Ieper versterkt en worden meervoudige hoofddorpen gededd. De toebedeling voor het bijkomend aantal woningen (1991-2007) voor Ieper bedraagt 1500 à 1600 eenheden waarvan 85 % dient voorzien te worden in het stedelijk gebied.

### **1.3.2.3. Gewenste natuurlijke structuur**

Op het grondgebied van Ieper is de natuuraandachtzone West-Vlaamse heuvels gelegen. De structuur van deze hoger gelegen gronden wordt versterkt door de aanwezige boscomplexen te verbinden door bosuitbreiding. Een aantal beekvalleien kunnen worden aangeduid als verbindingengebied. Tussen de West-Vlaamse Heuvels en de Ijzervallei-Handzamevaart-Lampernisse worden volgende natuurverbindingengebieden geselecteerd: Fransebeek-Grote Kemmelbeek,

Wijtschatebeek-Bollaertbeek-Ieperlee, Galgebossen, Lekkerboterbeek. Het kanaal Ieper-Ijzer wordt geselecteerd als bovenlokale ecologische infrastructuur.

#### **1.3.2.4. Gewenste ruimtelijke structuur van economische activiteiten**

De uitgangspunten voor de gewenste agrarische structuur zijn de volgende:

- \* de landbouw als belangrijke beheerder van de open ruimte
- \* de landbouw als onderdeel van de economisch-ruimtelijke structuur
- \* de agrarische macrostructuur op het Vlaamse niveau als kader
- \* de bodempotentie en exploitatiestructuur: aandachtspunten op provinciaal niveau

Het grondgebied van Ieper valt in het noorden onder de beleids categorie 'grondgebonden landbouwactiviteiten als ruimtelijke drager', het uiterste zuiden 'landbouw in een specifiek waardevol landschap'. Voor het noorden (land van Ieper-Poperinge-Izenberge) wordt een openruimtebeleid voorgesteld waar de landbouw zich kan ontwikkelen maar waarbij tevens toeristisch-recreatieve plattelandsontwikkeling belangrijk is. Voor het Zuiden (Heuvelgebied) wordt gesteld dat er beleidsmaatregelen nodig zijn om de toeristisch-recreatieve ontwikkeling te beheersen.

De visie voor de gewenste structuur van industrie en diensten zijn de volgende:

- \* het lokaal ondernemerschap ruimtelijk ondersteunen
- \* het ruimtelijk ondersteunen van de bovenlokale distributie
- \* het ruimtelijk ondersteunen van (inter- en intra)sectorale clustervorming

Voor de subregio Westhoek wordt gesteld: in de vier kleinstedelijke gebieden wordt het lokale ondernemerschap ondersteund met de bedoeling industriële en tertiaire activiteiten te versterken en er is een ruimtelijk aanbodbeleid voor (gediversifieerde) regionale bedrijven. In kleinstedelijke gebieden krijgen bestaande en potentiële clusters (Flanders Language Valley en landbouw-groenteteelt) ruimtelijke ondersteuning. Het lokale ondernemerschap wordt ruimtelijk ondersteund via een selectie van hoofddorpen en meervoudige hoofddorpen. Bestaande geïsoleerde, al dan niet kerngebonden, regionale bedrijven zijn schaars en vooral historisch gegroeid in het buitengebied. Deze bedrijven kunnen blijven en zich uitbreiden indien de ruimtelijke draagkracht dit mogelijk maakt.

Specifiek voor Ieper wordt het volgende gesteld: het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper is het belangrijkste verzorgings- en tewerkstellingscentrum in de Westhoek. Het is de drager van de industriële ontwikkeling in deze economische subregio. In Ieper zijn belangrijke regionale bedrijventerreinen ontwikkeld en onder andere Flanders Language Valley biedt mogelijkheden voor een economische cluster van spraaktechnologische bedrijven. Potentiële uitbreiding van Flanders Language Valley moet aansluiten op bestaande terreinen. Ieper sluit aan op een goed uitgeruste primaire weg en is verbonden met het hoofdwegennetwerk. Er zijn mogelijkheden voor geoderentransport per spoor.

De gewenste ruimtelijke structuur van West-Vlaanderen kiest voor intensivering van de industriële en tertiaire concentratie in de kleinstedelijke gebieden van de Westhoek. In de eerste plaats komt Ieper hiervoor in aanmerking. In verhouding tot de bestaande economische concentratie wordt in Ieper een aanbodbeleid voor lokale en regionale bedrijven gevoerd. Dit beleid moet de eigen economische dynamiek ondersteunen en de rol van Ieper in de Westhoek versterken.

Als voorlopige taakstelling wordt aan het stedelijk gebied Ieper 63 ha toebedeeld.

### **1.3.2.5. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur**

Er worden in het derde tussentijds document van provinciaal ruimtelijk structuurplan verschillende gebiedscategorieën geselecteerd:

- \* toeristisch-recreatieve netwerken van primair belang: o.a. het west-Vlaamse Heuvelland waaronder Ieper
- \* toeristisch recreatieve projectgebieden van primair belang
- \* toeristische verblijfsknooppunten van primair belang: o.a. Heuvelland: de stedelijke gebieden Ieper en Poperinge
- \* dagrecreatieve knooppunten van primair belang: o.a. Bellewaerde-Park bij Ieper
- \* knooppunten voor openluchtrecreatie van primair belang: o.a. de Gasthuisbossen aansluitend op de Palingbeek bij Ieper
- \* gebundelde lijnvormige toeristisch-recreatieve elementen van primair belang: o.a. het kanaal Ieper-Ijzer en de as van de verlaten spoorwegbedding Oostende-Torhout met verdere doortrekking naar Boezinge (via Kortemark)

### **1.3.2.6. De gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer**

Als algemene visie geldt 'een fijnmazig netwerk tussen steden en kernen'

Volgende wegen worden op Iepers grondgebied geselecteerd als secundair I:

- \* N8 van A18 oprit 1 (Veurne) tot de N38 Ieper
- \* verbinding A19-N369 in ontwerp
- \* N37 van de N8 tot de A19 oprit 4 (Ieper)
- \* N37b van de N308 tot de N336 (Ieper)
- \* Picanollaan c-van de N336 tot de Zillebeke Voetweg (Ieper)
- \* N37 in ontwerp van de Picanollaan tot de N8 (Ieper)
- \* N313 van de N8 (Ieper) tot de Eikenhofstraat (Diksmuide)

Volgende wegen worden op Iepers grondgebied geselecteerd als secundair II

- \* N375 van de N37b (Ieper) tot Franse grens
- \* N336 van de N37b (Ieper) tot de N58 (Warneton)
- \* N37 van de A19 oprit 4 (Ieper) tot de N332 Zonnebeke

De spoorlijn 69 Kortrijk-Poperinge behoort tot het openbaar vervoer op regionaal niveau. Ieper station wordt weerhouden als knooppunt voor regionaal vervoer. Dergelijke selectie brengt mee dat deze punten als eerste in aanmerking komen voor een kwalitatieve inrichting, voor een optimale afstemming van vervoerswijzen en als vestigingsplaats voor verkeersgenererende activiteiten.

Tevens worden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan derde tussentijds document elementen aangereikt voor de opbouw van een Netwerk Langzaam Verkeer. Concrete elementen die betrekking hebben op het Iepers grondgebied zijn iet aanwezig.

### **1.3.2.7. Gewenste landschappelijk structuur**

Ieper behoort deels tot 'Westhoek, Land van Ieper en Poperinge' deels tot 'De West-Vlaamse Heuvels'. Het eerste gebied wordt analoog aan de polders, gezien als een open landbouwlandschap met de IJzervalei als structurerende reliëfcomponent. Ook het open plateau van Izenberge is een structurerende reliëfcomponent met markante terreinovergangen naar IJzervallei en polders. Voor de West-Vlaamse heuvels wordt gesteld: deze structurerende reliëfcomponent valt tevens onder een beleid voor gaaf landschap. De aandacht gaat specifiek naar het tegengaan van bodemerosie en een te grote betredingsdruk.

### **1.3.3. Voostellen bindende bepalingen**

In het voorstel van bindend gedeelte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan zijn naast de selecties en categorisering een aantal voorstellen tot matregelen en acties op provinciaal niveau opgenomen. Voor Ieper zijn volgende zaken relevant:

- \* er komt een ruimtelijk beleid voor toeristisch-recreatieve netwerken in een samenwerkingsverband met diverse betrokkenen
- \* er worden ruimtelijke concepten geïntroduceerd rond nieuwe landschappen bij wijze van pilotproject: uittekenen van ruimtelijke concepten rond nieuwe landschappen voor delen van de Middenruimte (waartoe Ieper behoort) in een samenwerkingsverband met diverse betrokkenen
- \* er wordt een deelstructuurplan opgemaakt voor meervoudige hoofddorpen
- \* ontwikkelingsperspectieven worden geformuleerd en de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden worden afgebakend in overleg met de betrokken gemeenten
- \* de volgende gebieden blijven bouwvrij in overleg met diverse betrokkenen. Niet-limitatieve selectie met o.a. valleigebieden, structurerende reliëfcomponenten (heuvelrug), delen van gave landschappen
- \* de volgende gebieden blijven serrevrij in overleg met de diverse betrokkenen. Niet-limitatieve selectie met o.a. delen van gave landschappen in de Heuvelruimte
- \* er wordt een provinciaal fietsrouteplan voor woon-werkverkeer opgemaakt
- \* afwegingskaders worden opgesteld of uitgewerkt voor specifiek toeristisch-recreatieve infrastructuur en voor (plattelands)verblijfsaccommodatie gesitueerd in toeristisch-recreatieve netwerken in een samenwerkingsverband met de diverse betrokkenen
- \* een afwegingskader wordt opgesteld voor de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande zonevreemde bedrijven

## 1.4. 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:

### 1.4.1. 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>31</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>32</sup> én de woonomgevingskwaliteit (openheid van de omgeving, straatbeeld, veiligheid, rust, stilte,...) vormt de sleutel tot oplossing van de leefbaarheidsproblemen

<sup>31</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>32</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.

### 1.4.2. 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>33</sup>. Een belang dat bij dit proces van regiovorming naar de toekomst toe nog zal toenemen

### 1.4.3. 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.

### 1.4.4. 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.

---

<sup>33</sup> Uit onderzoek van E. Van Hecke (1998) blijkt dat de invloedssfeer van Ieper voor periodieke aankopen zich uitstrekt ver over de gemeentegrenzen heen. Zo blijkt dat kernen als Reningselst, Langemark, Noordschote, Reninge, Geluveld, Zandvoorde, Mesen en de volledige gemeente Kemmel volledig tot de Ieperse invloedssfeer behoren.



Het feit dat zich in de Westhoek een schaalvergroting voordoet met daaraan verbonden **regio-vorming** 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 Voorontwerp Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, deelgebied zone zuidwest) met de hier voorgestelde indeling in vier dorpsypes is niet meteen evident:

- \* enerzijds zou men de twee categoriën kunnen vereenzelvigen met de indeling in dynamische en stagnerende dorpsypes;
- \* 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>34</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 doot 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.

<sup>34</sup> Verbetering in transport en communicatie schiepen de voorwaarden voor de toenemende actieradius van het menselijk handelen en bewegen.

## 1.5. GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (G.N.O.P.)

### 1.5.1. 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.)

### 1.5.2. 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 (± 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 hoofdaccent, 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.

#### 1.5.2.1. **BOSSEN**

##### 1.5.2.1.1 Gasthuisbossen

betrokken instanties:

eigenaar: O.C.M.W.-Ieper

adviserende overheid: Afd. Bos en Groen AMINAL

huurder: Provinciebestuur W. Vl.

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-beheer
- voorbereidend overleg alle betrokkenen
- kappen en verwijderen van boombestanden
- verschralend 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 Groenenburgbos: 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 inkortinglussen)

- 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 fazanten 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)

#### 1.5.2.1..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

#### 1.5.2.1..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

#### 1.5.2.1..4 Bosje ten westen van Wijtschaatsebeek (Bronbos)

privaat eigenaar

Overleg eigenaar tot verder onderzoek en ecologisch beheer

#### 1.5.2.1..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

#### 1.5.2.1..6 Speelbos (Pannenhuisstraat)

eigenaar: Vlaams Gewest, AMINAL

a) misbruiken ondervangen (regelmatig actieve controle)

b) overleg AQUAFIN i.v.m. toegangsreef 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 afgeketst op te hoge vraagprijs (1,4 miljoen/hectare)

- regelmatige contacten met AMINAL over mogelijke aankopen

Toegevoegde projecten (ondersteuning grote projecten vanuit andere overheden)

#### 1.5.2.1..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.

#### 1.5.2.1..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

### **1.5.2.2. BEKEN (en valleigebieden)**

#### 1.5.2.2..1 Grote Kemmelbeek

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

### 1.5.2.2..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

### 1.5.2.2..3 Wijtschaatsebeek - Diependaalbeek - Bollaertbeek (en zijbeken)

2<sup>de</sup> categorie - beheerder: provincie

#### 1. Totaalproject herstel ecologisch beekbiotoop

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

### 1.5.2.2..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 valleibiotoop

### **1.5.2.3. KANALEN, VIJVERS, PARKLANDSCHAPPEN, ...**

#### 1.5.2.3.1 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 oeervegetaties
- hakhoutbeheer houtkanten
- creëren broedbiotoop 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 oeervegetaties (jaarlijks zone ( 250 m)
- ecologisch bermbeheer (met gedeeltelijk ruigtebeheer)

b. Herstel en herinrichting erosiegevoelige oevers (Majoorgracht)

inrichten als onderwater-drempel voor optimale kansen oeervegetaties

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.

1.5.2.3..2 Verdrongen Weide

eigenaar en beheerder: Vlaams Gewest, AMINAL, Afdeling Water en Afdeling Natuur  
spaarbekken: Ieperse Stedelijke Waterregie

a. Realisaties verder zetten en beheren

- graasbeheer
- 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 drinkwaterwingsgebied - 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

1.5.2.3..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 sluikstorten

REALISATIE:

- diverse acties i.s.m. scholen ('96-'98)

- opruiming van 2 grote sluikstorten ('97)

IN ONDERZOEK OF IN VOORBEREIDING:

Zwerfvuilocampagne 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 natuurreserveaat bepleiten

REALISATIE: '96: officiële erkenning definitief afgerond, beheer door Afd. Natuur systematisch ingevuld, ook recreatieve inrichting

#### 1.5.2.3.4 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)

- bomenrij 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.

1.5.2.3..5 Zillebekevijver

eigenaar en beheerder: Stad Ieper

a. Aanplanting aangepaste oevervegetatie, 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 najaar 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 Verdronken Weiden

i. jacht beperken, o.a. de loerjacht op water te verbieden

#### 1.5.2.3..6 Dikkebusvijver

eigenaar en beheerder: Stad Ieper

a. Kwetsbare oeverzones beter beschermen, spontane ontwikkeling oevervegetatie niet hypotherken

b. Maai-beheer volgens bermdecreet verder zetten: GEREALISEERD

c. Aanbrengen educatief paneel

d. Jacht beperken, o.a. door de loerjacht op water te verbieden

### **1.5.2.4. KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN**

#### 1.5.2.4..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

#### 1.5.2.4..2 Poelen

private eigenaars, vooral landbouwer

Organisatie subsidiëringstelsel 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)

#### 1.5.2.4..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.)

#### 1.5.2.4..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

#### 1.5.2.4..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 Mesen 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 afgeijnde 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.

## 1.6. GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN

Parallel met de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is door de stad Ieper in samenwerking met Groep Planning een mobiliteitsplan uitgewerkt dat in november 1999 in zijn finaliteitsfase is gekomen.

## 1.6.1. Probleemstelling

### 1.6.1.1. *Het stedelijk gebied Ieper*

Ieper is de belangrijkste kleinstedelijke kern van de Westhoek, een pool van tewerkstelling, scholen, diensten en handel voor het ommeland en een groeiende toeristische attractiviteit. Aan de Noordzijde van de stad staat de Noorderring in voor de verdeling van het regionale verkeer. Hierin is het kustverkeer een belangrijke component. Ook een aantal industriezones en FLV sluiten aan op de Noorderring. Aan de zuidzijde ontbreekt nog een schakel van de zuidelijke ontsluiting, waardoor het verkeer doorheen een bebouwde zone geleid wordt. Het betreft zowel regionale als lokale verkeersstromen evenals de ontsluiting van bedrijvzones. Door het verkeersplan van 1990 is de leefbaarheid van het centrum verhoogd, met onder meer de uitbouw van een voetgangersvriendelijk centrum. Er is een relatief hoge parkeerdruk maar de nadruk wordt nu gelegd op de parkings aan de rand van het centrum. De ongevallen en verkeersleefbaarheidsproblemen situeren zich vooral op de stadsverdeelweg en op de invalswegen buiten het centrum.

### 1.6.1.2. *Vlamertinge*

Er is reeds een compacte structuur van wonen, werken, voorzieningen en een belangrijke industriële locatie tussen de woonkern en de N38. De veiligheid en oversteekbaarheid van de N38 is het grootste probleem. Vooral de uitgang van het industrieterrein aan de Rodenbachstraat vormt een probleem. Het kruispunt N375-Krommenelststraat is gevaarlijk.

### 1.6.1.3. *Brandhoek*

De N38 doorsnijdt deze kleine diffuse kern. De Poperingseweg (N308) heeft nog te veel het karakter van de voormalige verkeersas

### 1.6.1.4. *Dikkebus*

Lange en problematische doortocht van de N375 waar over een groot deel veilige fietsvoorzieningen ontbreken.

### 1.6.1.5. *Voormezele*

Hoewel weinig problemen kan de herinrichting van de dorpskern nog uitgebreid worden. Gevaarlijk kruispunt N331-Russchaartstraat.

### 1.6.1.6. *Sint-Elooi*

Het binnenkomen van de kern is te weinig geaccentueerd met hoge snelheden tot gevolg

### 1.6.1.7. *Hollebeke*

De overgang van de open ruimte naar de kern is vaag. Hoewel weinig verkeer is het Dorpsplein als asfaltvlakte aangelegd.

### 1.6.1.8. *Zillebeke*

Het verblijfskarakter van de dorpskern kan nog versterkt worden. De Meenseweg (N8) is onvoldoende aangepast aan zijn nieuwe verkeersfunctie. Bellewaerde is een zeer belangrijke toeristische aantrekkingspool met hoge verkeerspieken in de zomerse weekends. Het fietspad van



Zillebeke naar Ieper kent een problematische oversteek aan de rand van de stad (Picanollaan), oplosbaar met de fietsonderdoorgang van de geplande zuidelijke ontsluiting.

#### **1.6.1.9. Boezinge**

Weinig problemen in de kern. Bijkomende maatregelen kunnen de verkeersleefbaarheid versterken.

#### **1.6.1.10. Zuidschote**

Het dorpsplein van deze kern is te veel als verkeersruimte aangelegd.

#### **1.6.1.11. Elverdinge en Brielen**

Het grootste probleem is de doortocht van de N8 Ieper-Veurne. Het kusttoerisme genereert grote verkeersintensiteiten met congestie tot gevolg.

#### **1.6.1.12. Fietsverkeer**

Het fietsroutenetwerk is vrij goed uitgebouwd met hoge cijfers voor fietsgebruik als gevolg.

#### **1.6.1.13. Openbaar vervoer**

Het station heeft een regionale functie en sluit te weinig aan op het stedelijk weefsel. Het radiale busnet zorgt voor een goede bediening van Ieper-centrum maar de frequentie is laag door de relatief lage bevolkingsdichtheid. De belbus biedt een gedeeltelijk alternatief.

### **1.6.2. Uitgangspunten toekomstig beleid**

Als uitgangspunt voor het toekomstig mobiliteitsbeleid geldt "Ieper duurzaam leefbaar". Hierbij wordt op een duurzame manier verder gebouwd op het verkeersleefbaarheidsplan van 1990. Het leefbaarheidsconcept wordt uitgebreid naar de wijken en de dealkernen en wordt in versterkte vorm verder uitgewerkt. Dit wordt vertaald in een aantal doelen:

- \* het verbeteren van de noodzakelijke leef- en omgevingskwaliteit voor de bewoners van Ieper
- \* het in stand houden van de bereikbaarheid van Ieper
- \* het bevorderen van de verkeersveiligheid
- \* het stimuleren van fietsverkeer
- \* het optimaliseren van het openbaar vervoer
- \* het afremmen van de groei van de automobiliteit door het verbeteren van de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke condities voor de alternatieve vervoerswijzen.

### **1.6.3. Categorisering van de wegen**

In het mobiliteitsplan is een voorstel van categorisering van secundaire wegen en een categorisering van lokale wegen opgenomen.

Als secundair I worden geselecteerd:

- \* de nieuwe verbinding tussen de A19 en Steenstrate

- \* de nieuwe aansluiting in de richting van Veurne
- \* N369 Ieper-Diksmuide (ten noorden van de N38): Diksmuidseweg-Randweg-Diksmuidseweg
- \* de N8 Veurnseweg (ten noorden van de N38)
- \* N313 Ieper-Poelkapelle (vanaf de N38): Noorderring
- \* N37 Ieper-Zonnebeke
- \* N37b (zuidelijke ontsluitingsweg) van de N8 (Meenseweg) tot de N375 (Dikkebusseweg)

Als secundair II worden geselecteerd:

- \* N375 Ieper-Dikkebus-Belle
- \* N366 Ieper-Waasten
- \* N365 Ieper-Mesen-Armentières
- \* N331 Ieper-Kemmel
- \* N8 Ieper-Menen

Voor de N37b wordt vanuit het stedelijk mobiliteitsplan bewust afgeweken van het voorlopig voorstel van provinciaal ruimtelijk structuurplan. De N37b wordt als secundaire weg I voorgesteld tot aan het kruispunt met de N375 Dikkebusseweg en niet tot aan de N308. De N308 sluit immers aan op de N38. Het gedeelte tussen de N375 en de N308 (Stationsplein en M. Fochlaan) wordt voorgesteld als lokale weg I. Het is de bedoeling om ter hoogte van het station sterk de nadruk te leggen op de leefbaarheid en de oversteekbaarheid door het station rechtstreeks te koppelen aan de voetgangersas van het centrum.

Tevens wordt gesuggereerd om de N8 ten oosten van de N37 en de N365 Ieper-Mesen-Armentières als secundaire weg te selecteren.

Voor de lokale wegen wordt volgende selectie 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

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale weg I:

- \* de N308 Poperingseweg (tussen Noorderring en M. Fochlaan) als verbinding van het centrum naar Vlamertinge en Poperinge
- \* de N8 (ten zuiden van de N38) Veurnseweg - M. Haiglaan - J. Capronstraat - M. Fochlaan - R. Colaertplein
- \* de Diksmuidseweg (tussende N38 en de stedelijke verdeelweg)
- \* de Industrielaan (van N38 tot de stadsverdeelweg met inbegrip van het aansluitend deel Pillekenseweg)
- \* de Komenseweg als verbinding naar Komen
- \* N333 Steentjesmolenstraat als verbinding tussen Poperinge en Elverdinge
- \* de verbinding naar Reninge (Zuidschotestraat, Zuidschotedorp)

Volgende wegen worden geselecteerd als lokale weg II:

- \* de N308 Poperingseweg (tussen de N38 Noorderring en de grens met Poperinge ter ontsluiting van de kern van Vlamertinge en de Brandhoek

- \* de Vlamertingestraat als plaatselijke verbinding en ontsluiting tussen Vlamertinge en Elverdinge
- \* de A. Rodenbachstraat ter ontsluiting van de industriezone en de kern van Vlamertinge naar de N38
- \* de Krommenelstraat
- \* de Bellestraat
- \* de Ouderdomseweg
- \* de Ruusschaartstraat en Sint-Elooisweg ter ontsluiting van Voormezel
- \* het noordelijk en oostelijk deel van de stadsverdeelweg (Oude Veurnestyraat, Diksmuidseweg, Brugseweg, Kalfvaart, Basculestraat, Meenseweg, K. Steverlyncklaan) ter ontsluiting van het noordelijk en oostelijk stadscentrum
- \* de N332 Zonnebeekseweg enkel ter ontsluiting van deze omgeving
- \* de N313 Brugseweg enkel ter ontsluiting van Sint Jan en omgeving
- \* Kruiskalsijdestraat, Potyzestraat, Groenestraat, Briekestraat, Pilkemseweg
- \* de Maaldestedestraat en de Blauwepoortstraat enkel ter ontsluiting van Zillebeke
- \* de Werviksestraat enkel ter ontsluiting van Zandvoorde en Zillebeke
- \* de Pilkemseweg
- \* de Langemarkseweg
- \* de Middelstraat - G. Lotzstraat voor de ontsluiting van Noordschote
- \* de Steenstraat

Bij de categorisering van de wegen wordt ervan uitgegaan dat de zuidelijke ontsluitingsweg N37b effectief gerealiseerd wordt.

#### **1.6.4. Suggesties en acties**

Verder worden een aantal suggesties aangereikt tot het herinrichten van doortochten. Het betreft de volgende wegsecties:

- \* de N8 te Elverdinge
- \* de N8 te Brielen
- \* de N375 in Dikkebus
- \* de N375 in Ieper (Dikkebusseweg tussen Frezenbergstraat en Oudstrijderslaan)
- \* de N345 in Sint-Jan
- \* de N308 in de Brandhoek
- \* de N8 (Meenseweg) tussen de Kruiskalsijde en de Menenpoort
- \* de N8 te Ieper (Maarschalk Haiglaan)

Tevens wordt gesuggereerd 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.

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. Aansluitend op het stationsgebeuren dient tevens de nodige aandacht uit te gaan naar het busver-

voer dat dient afgestemd te worden op de gebieden met een lag bevolkingsdichtheid enerzijds (belbus) en op de industriële ontwikkelingen anderzijds met onder andere een vlotte verbinding naar FLV.

In het mobiliteitsplan wordt tevens een fietsroutenetwerk uitgetekend waarbij de hoofdstructuur een verbinding geeft tussen de verschillende deelgemeenten en het centrum. Langs deze routes verlopen de meeste fietsverplaatsingen. De meeste hoofdroutes vallen samen met de verbindingswegen voor autoverkeer. Bij de uitbouw van fietsvoorzieningen dient prioritaire aandacht uit te gaan naar deze hoofdstructuur. Ook de weg Poperinge-Elverdinge-Boezinge is als hoofdroute geselecteerd omwille van de verbindingfunctie naar het kleinstedelijk gebied Poperinge. Naast de hoofdroutes worden een aantal aanvullende routes ontwikkeld. Een aantal recreatieve routes maken soms deel uit van de aanvullende routes: Ieperleekanaal, verwezen kanaal Ieper-Komen. In de buurten en wijken wordt het netwerk geïntegreerd in de zones 30. Voor de voetganger wordt voorgesteld het centrum verder in te richten gericht op de zwakke weggebruiker en dit tevens te doen voor de dorpskernen.

## 2. UITVOERINGSGERICHTE DOCUMENTEN

### 2.1. 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 soms ook gewijzigd door de goedkeuring van B.P.A.'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 - F.L.V.)

*Kaart 28: Gewestplan (inclusief wijziging 11/06/96) + goedgekeurde BPA's (34).*

### 2.2. GEMEENTELIJKE PLANNEN VAN AANLEG

Ieper beschikt niet over een A.P.A. als planningsinstrument. Ieper heeft wel 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.

B.P.A.'s worden enerzijds opgemaakt ten behoeve van de aansnijding en ontwikkeling van nieuwe woongebieden, anderzijds voor de ontwikkeling van industriële activiteiten en zijn bedoeld om de ruimte functioneel te ordenen en de ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en de aspiraties van de verschillende maatschappelijke activiteiten ruimte tot ontwikkeling te geven.

De meeste bpa's zijn verfijnd t.a.v. het gewestplan. Een tweetal bpa's zijn grotendeels afwijkend t.a.v. het gewestplan (bpa Zuiderring en Rijselseweg-Oudstrijderslaan).

Hierna volgt een kwalitatieve beschrijving van elk van de bpa's per deelgemeente. Naast de beschrijving (o.a. structurerende elementen), is ook een aanzet van beoordeling van de ruimtelijke kwaliteiten en potenties binnen het plangebied gegeven alsook melding gemaakt van eventuele kleine- en grotere knelpunten. Bij een eventueel latere inderzieningstelling of evaluatie (nieuw decreet), kan deze beoordeling een leidraad zijn.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de achterhaalde bestemmingen op het gewestplan door de opmaak van B.P.A.

Tabel NN: Overzicht van de 34 goedgekeurde B.P.A.'s

<i>deelgemeente</i>	<i>datum vastlegging</i>	<i>hoofdbestemming</i>
<i>deelgemeente (stad) Ieper</i>		
Hoorwerk	KB 18.12.1975	wonen
Wittenhuis	KB 18.10.1977	wonen
Kalfvaartwijk	KB 14.07.1980	wonen
Westsector	KB 17.09.1981	wonen
	herziening MB 15.12.1998	
Posthoornwijk	KB 01.04.1983	wonen
Noordsector A	MB 30.09.1994	wonen
Noordsector A deel II	MB 12.07.1999	
Ieperleekanaal-Brugseweg	MB 28.06.1983	industriezone
	herziening MB 08.06.1988	
Zuiderring	MB 22.10.1987	industrie en waterwinningsgebied
	in herziening	industrie - dagrecreatie
Noord-Westsector	MB 22.10.1987	wonen
Bellewaerde	MB 16.06.1989	dagrecreatiezone en parkzone
Ieperleekanaal uitbreiding I	MB 17.10.1989	industriezone
	herziening MB 28.08.1997	
Ieperleekanaal uitbreiding II	MB 26.09.1991	industriezone
Rijselseweg-Oudstrijderslaan	BVE 18.12.1991	bedrijvenzone (groot- en kleinhandel, ambacht, overheid en spoorweggerichte)
	herziening MB 14.03.1997	
Kasteelwijk	MB 21.09.1992	dagrecreatie (sportpark), industriezone en bedrijventerreinzone (niet milieubelastend)
Kruiskalside	MB 21.09.1992	industriezone, woonzone en parkzone
Ieperleekanaal uitbreiding III	MB 01.06.1994	industriezone
<i>deelgemeente Sint-Jan</i>		
Sint-Jan Dorp	MB 10.09.1996	wonen
<i>deelgemeente Brielen</i>		
Brielen-Centrum	MB 14.10.1987	wonen, sport en spel (dagrecreatie)
<i>deelgemeente Boezinge</i>		
Elverdingsestraat	KB 13.04.1971	wonen
Dorpstraat	KB 26.05.1976	wonen
De Brug	KB 13.08.1981	wonen
Schoolstraat	MB 16.11.1992	wonen
<i>deelgemeente Elverdinge</i>		
Warande Dreef	KB 18.06.1969	wonen en park
<i>deelgemeente Vlamertinge</i>		
Lage Meers	KB 23.08.1976	wonen
De Landing	KB 26.09.1977	wonen
Brandhoek	MB 28.06.1983	wonen
	gedeeltelijke wijziging MB 01.02.1993	
Brielensestraat	BVE 18.12.1991	wonen
Hoge Akkerweg	MB 09.06.1992	bedrijvenzone
<i>deelgemeente Dikkebus</i>		
Zorgvliet	in opmaak	wonen
<i>deelgemeente Zillebeke</i>		
Hoge Voute	KB 10.12.1976	wonen

<i>deelgemeente Voormezele</i>		
Abdij	KB 09.09.1981	wonen
Vierstraat	MB 26.03.1995	bedrijvenzone
<i>deelgemeente Hollebeke</i>		
Dorpcentrum	MB 08.10.1991	wonen

### 2.2.1. Deelgemeente (stad) Ieper.

Ieper heeft reeds lang (van voor de fusieoperaties) de traditie om met het planningsinstrument van het bpa haar stedelijk grondgebied te ordenen. Heden is zo'n 65% van de oppervlakte omvat door een goedgekeurd bpa. Verder beschikt de stad over een aantal ontwerp-bpa's (Oost-sector, Kruiskalsijde II) waarvan de opmaak werd gestaakt. Andere bpa's hebben dan weer nog geen ministeriële goedkeuring.

#### 2.2.1.1. **bpa Hoornwerk (± 13ha)**

Datum vastlegging: kb 18.12.1975

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied + parkgebied.

Beschrijving: het betreft een nagenoeg volledig gerealiseerd bpa. Geeft een differentiatie binnen het woongebied naar typologie van woongelegenheden. De woningdichtheid is er matig.

Kwaliteiten en potenties: het bpa biedt een voldoende gedifferentieerd gamma van bestemmingen, vnl. m.b.t. de woonfunctie. Het is integratief opgevat.

Knelpunten: op lokaliseerbare plaatsen doen zich anomalieën voor, in het bijzonder t.h.v. de plangrens met bpa Kasteelwijk. De planvoorschriften zijn detaillistisch opgevat, alhoewel bepalingen t.a.v. alleenstaande woningen en koppelbouw onvoldoende zijn uitgewerkt.

Het bpa wordt niet als achterhaald beschouwd.

#### 2.2.1.2. **bpa Wittenhuis (± 45,6ha)**

Datum vastlegging: kb 18.10.1977

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied

Beschrijving: het betreft een quasi gerealiseerd bpa. Er is sprake van enige segregatie binnen het plangebied van dit bpa. Het bpa geeft detaillering van het op het gewestplan aangegeven woongebied. De woningdichtheid is er matig.

Kwaliteiten en potenties: het betreft een ordeningsinstrument t.a.v. de woonfunctie in dit zuidwestelijk stadsdeel, geënt op de structurerende component van het verwezen kanaal (zachte verbinding) en het P-gebied van het privaat park en het speelbos (9ha) in ontwikkeling. De woningdichtheid is matig in het noorden, iets groter in het zuiden (sociale koopwoningen).

Knelpunten: de beschreven segregatie (residentieel in het noorden, sociale wijken in het zuiden), wordt niet als problematisch ervaren. Een lokale verbindingsweg voor gemotoriseerd verkeer naar de Dikkebusseweg is onbestaande. De bestemming schoolfunctie in de sociale woonwijk is achterhaald.

Juridische toestand: principesbesluit tot gedeeltelijke inherzieningstelling goedgekeurd door de minister dd. 2 september 1998

#### 2.2.1.3. **bpa Kalfvaartwijk (± 27,6ha)**

Datum vastlegging: kb 14.07.80

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied

Beschrijving: het bpa Kalfvaartwijk is een volledig gerealiseerd aanlegplan. Het bpa kent een voorkomen van vnl. sociale woningen, evenwel van verschillende ouderdom en woningtypes. De woningdichtheid is er vrij hoog.

Kwaliteiten en potenties: het betreft een ordeningsinstrument t.a.v. de woonfunctie in dit oostelijk stadsdeel. Het plangebied omvat een naoorlogse sociale stadswijk. De Jan Ypermanstraat met bewoning, als verbinding tussen de Brugseweg en de Zonnebeekseweg functioneert als barrière met het open te houden openruimte gebied van de Bellewaerdebeekvallei.

Knelpunten: de sociale woonfunctie is misschien te nadrukkelijk aanwezig (segregatie), alhoewel door de tijdfactor een gedegen geïntegreerd sociaal weefsel is gegroeid. Inbreng van private wooninitiatieven is niettemin aan te bevelen. Plaatselijk stellen zich knelpunten m.b.t. achterhaald geachte functies (school, ontsluitingweg Bellewaerdebeekvallei, achterhaalde bestemming t.h.v. Zonnebeekseweg).

Juridische toestand: principiëbesluit tot gedeeltelijke inherzieningstelling goedgekeurd door de minister dd. 12 juli 1999

#### **2.2.1.4. 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.

#### **2.2.1.5. bpa Posthoornwijk (± 30,9ha)**

Datum vastlegging: kb 01.04.1983

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied

Beschrijving: het betreft een quasi volledig gerealiseerd bpa. Belangrijke delen van het bpa omvatten sociale bouwprojecten, gekenmerkt door grote stijleenheid (Tuinwijk, Bel-etages). Het bpa geeft een gedetailleerde bestemming weer van het woongebied. De woningdichtheid is er relatief groot.

Kwaliteiten en potenties: het bpa biedt kwaliteiten m.b.t. zijn concept van aanleg (groene zones Tuinwijk). Het is voldoende gedifferentieerd qua bestemmingen.

Knelpunten: op grond van bestaande toestanden werden in het verleden bedrijvenzones bestemd die nu te prooi vallen aan leegstand of nieuwe functies die de draagkracht van de woonfunctie kunnen aantasten. Het spoor met station wordt ervaren als een barrière t.a.v. de stad.



**2.2.1.6. 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 bedrijvenzones 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)

**2.2.1.7. 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).

**2.2.1.8. bpa Zuiderring (± 26,9ha)**

Datum vastlegging: mb 22.10.1987 - herziening mb 12.07.1999

Hoofdbestemming gewestplan: agrarisch gebied met landschappelijke waarde en waterwinninggebied

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.

### **2.2.1.9. 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 verbindingfunctie heeft voor de zwakkere weggebruiker. Aan de Mlk. 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 (Elverdingsestraat) te bereiken.

Knelpunten: er komen geen geconcentreerde woonvormen voor. Het ziekenhuis heeft geen uitbreidingsmogelijkheden, wat voor de verzorgende functies problemen kan geven.

### **2.2.1.10. 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.

### **2.2.1.11. 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 bedrijventoneelzone. 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.

#### **2.2.1.12. 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 Pilkemseweg, 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.

#### **2.2.1.13. 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.

#### **2.2.1.14. 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 regionaal 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 Aípen) 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.

#### **2.2.1.15. 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.

#### **2.2.1.16. 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 kaveldigtheid. 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 relicten 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.

## **2.2.2. Deelgemeente Sint-Jan**

### **2.2.2.1. bpa Sint-Jan Dorp ( $\pm 1,7$ ha)**

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 ( $\pm 21$  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.

## **2.2.3. Deelgemeente Brielen**

### **2.2.3.1. bpa Brielen-Centrum ( $\pm 18,5$ 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, verbindingsassen 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.

## **2.2.4. Deelgemeente Boezinge**

### **2.2.4.1. bpa Elverdingsestraat ( $\pm 6,3$ 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 Boezingsestraat bestendigt in hun voorkomen. Het voorziet verder in ordeningsbepalingen ter realisatie van een sociale (hoge densiteit - 250m<sup>2</sup>) en private verkaveling (age 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.

#### **2.2.4.2. 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.

#### **2.2.4.3. 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.

#### **2.2.4.4. 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 densiteit, 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.

## 2.2.5. Deelgemeente Elverdinge

### 2.2.5.1. *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

## 2.2.6. Deelgemeente Vlamertinge

### 2.2.6.1. *bpa Lage Meers (± 13,5ha)*

Datum vastlegging: kb 23.08.1976

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied.

Beschrijving: naast de Grote Kemmelbeek 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 Jan 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 Kimmelbeek 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.

### **2.2.6.2. 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.

### **2.2.6.3. bpa Brandhoek (±3,78ha)**

Datum vastlegging: mb 28.06.1983 - gedeeltelijke wijziging mb 01.02.1993

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied met landelijk karakter

Beschrijving: het bpa legt de ordening vast van de landelijke kleine kern Brandhoek. Structurende elementen zijn de spoorweg, de Poperingeseweg, de Noorderring en dwars daarop de Kleine en Grote branderstraat en de Zevekotestraat. Ten zuiden van de Noorderring komen kerkhoven voor van de Commonwealth War Graves Commission. De ontworpen woonzones zijn van het open bebouwingstype. Het aanlegplan werd in '93 gedeeltelijk herzien m.i.v. een uitbreiding van het plangebied om een zonevreemd bedrijf uitbreidingskansen te bieden die echter nooit werden gerealiseerd. Open landbouwgebieden werden bestendig.

Kwaliteiten en potenties: het bpa is op maat van de kern en biedt een gedifferentieerd aanbod van verschillende woningtypes.

Knelpunten: het bpa heeft niet kunnen beletten dat de respectieve uitzonderingsbepalingen van de wet van '92, vnl. langs de Zevekotestraat, werden toegepast om zonevreemde bebouwing toe te staan. Het bestaande aanbod niet bebouwde woonzone t.h.v. de centrale gedesafecteerde boerderij is nog moeilijk ontsluitbaar.

### **2.2.6.4. bpa Brielensestraat (± 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.

#### **2.2.6.5. 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.

### **2.2.7. Deelgemeente Zillebeke**

#### **2.2.7.1. 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 woonverziening (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.

## 2.2.8. Deelgemeente Voormezele

### 2.2.8.1. *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 bestendigd. Structurerende elementen zijn centraal de kerk, Voormezedorp (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>).

### 2.2.8.2. *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.

## 2.2.9. Deelgemeente Hollebeke

### 2.2.9.1. *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 (structurerend). 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.

## **2.2.10. Opmaak nieuwe bpa's in procedure**

### **2.2.10.1. Sectoraal bpa zonevreemde bedrijven**

Doelstelling van het bpa: het bieden van een juridische basis voor deze bedrijven die na evaluatie en selectie als te bestendigen dienen te worden beschouwd bestendig (zie verder richtinggevend gedeelte).

Juridische toestand: besluit Gemeenteraad dd. 12 april 1999 tot opmaak bpa

### **2.2.10.2. Sectoraal bpa dagrecreatie**

Doelstelling van het bpa: het bieden van een juridische basis voor bestaande dagrecreatiezone die na evaluatie voorwaardelijk moet kunnen worden bestendig (zie verder richtinggevend gedeelte).

Juridische toestand: besluit Gemeenteraad dd. 2 juni 1997 tot opmaak bpa

### **2.2.10.3. bpa randvoorzieningen zacht recreatiegebied Ieperboog**

Hoofdbestemming gewestplan: agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

Doelstelling van het bpa: het mogelijk maken dat via een afwijkend bpa dat ondersteunende infrastructuur ten bate van het medegebruik van de open ruimte kan worden gebouwd. Onder deze infrastructuur wordt begrepen: parkeergelegenheid, bezoekerscentrum, kinderboerderij, ...

Juridische toestand: Gemeenteraadsbesluit tot opmaak dd. 8 november 1999

### **2.2.10.4. bpa Kruiskalsijde II (± 9,3ha)**

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied, woonuitbreidingsgebied, P-gebied.

Doelstelling van het bpa: het plangebied van het ontwerp bpa Kruiskalsijde II situeert zich in het oosten van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied van de stad Ieper. De vraag naar een voldoende gedifferentieerd aanbod inzake bebouwbare kavels in een niet conflictuerende omgeving, inzichten nopens de toekomstige verkeersstromen in de directe nabijheid van het plangebied en de instandhouding van een semi-natuurlijk bosbestand, P-gebied op gewestplan liggen mee aan de basis van de beslissing om een bpa op te maken voor het gebied. Het behoud van het structurende intrinsiek waardevol groen lint (oude spoorwegbedding met niet gerealiseerde ingegraven opslagplaats), wil de toekomstige woonfunctie maskeren t.a.v. de verkeersfunctie van de Zuiderring.

Knelpunten: de verdere administratieve afhandeling is gekoppeld aan de realisatie van de Zuiderring die op zijn beurt is gerelateerd aan de goedkeuring van het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Juridische toestand: gemeenteraadsbesluit tot opmaak 2 juni 1997

### **2.2.10.5. bpa Vijverbeek**

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied, woonuitbreidingsgebied.

Doelstelling van het bpa: de ordening van het woonuitbreidingsgebied vastleggen zodat op korte en middellange termijn aan de woningbehoeften van Zillebeke kan worden voldaan. Het woonuitbreidingsgebied is massief van configuratie waardoor relatief hoge woningdensiteiten zullen worden nagestreefd. De structurerende beek wordt ingekleed in een betekenisvolle groenzone met potenties tot natuurontwikkeling. In de groenzone zal een verbinding worden voorzien tussen de dorpskern en de dagrecreatiezone. Verder zijn structurerend de straatwanden van het dorpsplein en de Werviksestraat, Zandvoordsestraat. Woningverdichting door stapelbouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt op het dorpsplein niet aangewezen. Een dubbele bestemming (meergezinswoning / socio-culturele infrastructuur) kan in overweging worden genomen. Juridische toestand: gemeenteraadsbesluit tot opmaak 7 april 1997

### **2.2.10.6.**

#### **2.2.10.7.      *bpa Zorgvliet***

Doelstelling: het aanlegplan werd opgestart ter (gefaseerde) ontsluiting van een zone voor groepswoonbouw (huurwoningen, kavels) in uitvoering van de conclusies van de woningbehoeftestudie.

Juridische toestand: het verkeert in ontwerpfase. Het zal de planprocedure wellicht niet verder doorlopen omdat de zone volledig voor groepswoonbouw in aanmerking komt en de ordening reeds is vastgelegd a.h.v. een verkavelingsplan.

### **2.2.11.      Geen goedgekeurde bpa's - wel ontwerp- bpa's.**

#### **2.2.11.1.      *bpa Ijzerwegbeek***

Hoofdbestemming gewestplan:      wonen

Beschrijving: schetst de ordening van het woongebied, zones voor open bebouwing school en groenlint rond de structurerende as van de Ijzerwegbeek

Juridische toestand: Goedkeuring voorontwerp door de Regionale Commissie voor Advies: 12 december 1975, heeft geen juridische waarde.

#### **2.2.11.2.      *bpa Oostsector (± 63,36ha)***

Datum voorlopige vastlegging:      04.02.1977

Hoofdbestemming gewestplan:      wonen

Beschrijving: schetst de ordening van het gebied tussen de Zonnebeekseweg, Meenseweg en Hovelandpark. Het stedelijk kerkhof neemt een belangrijke oppervlakte in. Verder liggen ook de zogenaamde sité Ligy binnen het plangebied. De wegeninfrastructuur is vrij ruim gedimensioneerd (brede lanen) waardoor het ontwerp als achterhaald kan worden beschouwd

#### **2.2.11.3.      *bpa Pennestraat (± 1,72ha)***

Datum voorlopige vastlegging:      25.06.1976

Hoofdbestemming gewestplan:      wonen

Beschrijving: het schetst de ordening van een bouwblok in de stedelijke omgeving. Het bestaan het van het ontwerp bpa heeft meer dan in andere bouwblokken het voorkomen dat het binnengebied ten prooi viel aan dichtslibbing met garageboxen.

#### **2.2.11.4. Regionaal bedrijventerrein Flanders Language Valley (± 20,72 ha)**

Datum vastlegging: Gemeenteraad 01.06.1996

Hoofdbestemming gewestplan: regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter

Beschrijving: het betreft een zone voor hoogtechnologische bedrijven en de erbij horende diensten in een globale landschappelijke aanleg. Het aanlegplan is de leidraad bij de beoordeling – vergunningsaanvragen.

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

Knelpunten: het plan biedt geen afdwingbaar juridisch toetsingskader voor de vergunningsbeoordeling.

### **2.3. GEMEENTELIJKE RICHTNOTA 1989**

In 1988 werd door de toenmalige ministers voor R.O. (W. Beysen en G. Walt Niel) een uitvoerige bevraging gericht tot de gemeentebesturen omtrent de toenmalige planologische situatie in de gemeenten.

Aan het stadsbestuur werd een rondvraag gericht nopens:

- 1) niet gerealiseerde gebieden
- 2) de met de bestemming strijdige gebieden
- 3) de achterhaalde bestemmingen
- 4) de ruimtelijke behoeften

Vanuit Ieper werd een grote inspanning geleverd waarbij vanuit diverse invalshoeken voorstellen werden samengebracht (industrie, ontwikkeling lokale economie, huisvesting, natuur- en landschapszorg, drinkwaterproductie)

Vertrekkende van het gegeven dat West-Vlaanderen naar Vlaamse maatstaven een relatief beperkte aanwezigheid van natuur- en reservaatgebieden telt, werd daarbij onder andere getracht om het ecologisch potentieel op Iepers grondgebied op te drijven door de:

- \* opwaardering van bosgebieden tot N- en R-gebieden
- \* opwaardering van P-gebieden naar N- en R-gebieden
- \* opwaardering van N-gebieden tot R-gebieden
- \* creatie van enkele nieuwe N- en R-gebieden
- \* uitbreiding van ecologisch waardevol agrarisch gebied tussen N- en R-gebieden
- \* invoering van reservegebieden voor natuurbouw

Door deze opwaarderingen werd getracht de steeds toenemende versnippering van de open ruimte en de toenemende aantasting van het natuurlijke patrimonium tegen te gaan.

*Tabel OO: voorgestelde 'zachte' bestemmingswijzigingen*

	nieuwe voorgestelde bestemming	oppervlakte (in ha)
1	natuurgebied (N)	313,04
2	natuurreservaat (R)	205,89
3	parkgebied (P)	4,16
4	bufferzone (T)	2,52
5	agrarisch gebied met ecologisch belang	1632,01
6	reservegebieden voor natuurbouw	358,23
	<b>TOTAAL ZACHTE BESTEMMINGEN</b>	<b>2515,85</b>

Daarnaast werd ook een (in oppervlakte beperkte) verschuiving van 'zachte' naar 'harde' functies vooropgesteld, met name:

*Tabel PP: voorgestelde 'harde' bestemmingswijzigingen*

	nieuwe voorgestelde bestemming	oppervlakte (in ha)
1	woongebied	6,33
2	woonuitbreidingsgebied	48,26
3	woongebied met landelijk karakter	1,55
3	zone voor ambachtelijke bedrijven	8,56
4	zone voor milieubelastende industriën	9,88
5	waterwinningsbied	(13,87) deels ook Heuvelland
6	gebied voor dagrecreatie	6,1
7	gebied voor verblijfsrecreatie	40,08
<b>TOTAAL HARDE BESTEMMINGEN</b>		<b>134,63</b>

In het kader van de toen ontwikkelde globale visie werd geen gevolg gegeven aan de meerdere particuliere vragen om voornamelijk versnipperde landbouwgronden te herbestemmen tot woongebied.

Onderstaande tabel (zie ook bijgevoegde kaart) geven tenslotte de ruimtebalans van de voorgestelde bestemmingswijzigingen waarbij de beoogde ecologische opwaardering duidelijk naar voren komt

*Tabel QQ: ruimtebalans van de voorgestelde gewestplanwijziging*

	bestemming	vroegere bestemming	nieuwe bestemming	saldo
1	woongebied	1,21	6,33	5,12
2	woonuitbreidingsgebied	12,33	48,26	35,93
3	woongebied met landelijk karakter	11,35	1,55	-9,8
4	gebied voor verblijfsrecreatie	-	40,08	40,08
5	gebied voor dagrecreatie	-	6,10	6,10
6	gebied voor milieubelastende industrie	-	9,88	9,88
7	gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO	-	8,56	8,56
8	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen	6,55	6,04	-0,51
9	militair gebied	2,65	-	-2,65
10	agrarisch gebied	546,86	-	-546,86
11	landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1487,32	-	-1487,32
12	agrarisch gebied met ecologisch belang	52,25	1609,80	1557,55
13	reservegebieden voor natuurbouw	-	358,23	358,23
14	natuurgebied (N)	242,82	321,51	78,69
15	natuureservaat (R)	-	265,61	265,61
16	parkgebied (P)	181,45	4,16	-177,29
17	bosgebied	131,57	-	-131,57
18	bufferzone (T)	-	2,22	2,22
<b>totale ruimtebalans</b>		<b>2.687,37</b>	<b>2.687,37</b>	<b>0</b>

*Kaart 29a: Richtplan 1989*

*Kaart 29b: Richtplan 1989 -superpositie op het gewestplan*

De hierboven beschreven planologische "oefening" resulteerde -net zoals elders in Vlaanderen- niet in een effectieve globale gewestplanwijziging. Wel moet worden erkend dat de toen geno-

men opties later werden hernomen (o.a. zoekzone wonen lange termijn, uitbreiding Bellewaerde).

### 3. ANDERE BELEIDSINSTRUMENTEN

#### 3.1. STEDELIJKE REGIE VOOR GROND- EN BOUWBELEID

De Stedelijke Regie voor Grond- en Bouwbeleid is een gemeentelijk beleidsinstrument dat zich over diverse aspecten van de huisvesting buigt. De Regie fungeert als uitvoeringsinstrument van het stedelijk beleid.

Taken van de grondregie:

\* ***ontwikkelen en te koop aanbieden van sociale verkavelingen:***

ondermeer door regelmatig bouwklare en betaalbare percelen op de markt te brengen garandeert de Regie een zekere marktbeïnvloeding. Op die manier verzekert men het woningen-aanbod voor de doelgroep die moeilijker op de privé-markt terecht kan. Doordat de grondprijzen blijven stijgen wordt de aankoop van bouwgrond voor bepaalde doelgroepen haast niet meer haalbaar. De tussenkomst van de Grondregie biedt in dit geval niet alleen de mogelijkheid voor die doelgroep om betaalbare grond te kopen maar poogt daarnaast de grondprijzen in haar gemeente te drukken. Een fase gewijze aanbidding van de kavels op de markt maakt het mogelijk om gedurende een langere periode op de markt aanwezig te zijn.

\* ***aankoop grondreserves (en prospectie):***

met de ontvangsten van de verkoop van bouwgrond kunnen nieuwe grondreserves verworven worden zodoende het geregelde aanbod te waarborgen en een toekomstgericht beleid uit te stippelen

\* ***inbreidingsprojecten met privé-sector***

de stedelijke grondregie zet in het kader van de stadskernvernieuwing samen met de privé-bouwsector sociale projecten op. Op die manier wil men nieuwe woonkansen scheppen in landurig leegstaande en/of verwaarloosde panden of onbebouwde percelen. De stad stelt een terrein of een bestaande aangekochte woning ter beschikking aan een partner-aannemer die de nodige werken uitvoert.. Beide partijen zullen de gerealiseerde woongelegenheden samen verkopen aan sociale voorwaarden.

\* ***samenwerkingsinitiatieven met de sociale bouwmaatschappijen***

in samenwerking met de sociale bouwmaatschappijen De Zuid-Westhoek en Ons Onderdak realiseert de Grondregie een gemengd sociaal bouwproject aan de Omloopstraat. Dit gezamenlijk project, dat bestaat uit een sociale verkaveling en de bouw van zowel sociale koop als huurwoningen, bereikt door dit gevarieerd aanbod een ruimer doelpubliek. Bovendien zorgt dergelijke samenwerking ervoor dat de mogelijkheden en stapsgewijze het doelbereik groter worden. Verder kan de Stedelijke Regie op soepeler wijze gronden verwerven t.b.v. strategische projecten voor de in zijn gemeente werkzame sociale bouwmaatschappijen. Ze prefinanciert en functioneert als een zgn. "tijdelijke grondbank".



## Hoofdstuk 5

# TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE BEHOEFTE

---

## 1. WONINGBEHOEFTE

### 1.1. DE WONINGVRAAG

#### 1.1.1. Raming toekomstige bevolkings- en gezinsevolutie op basis van een gesloten prognose

Voor de bevolkings- en gezinsprognose werd beroep gedaan op de expertise van het West-Vlaams Economisch Studiebureau (WES). Er wordt uitgegaan van een strikt demografisch model waarbij enkel rekening gehouden wordt met de behoefte vanuit de eigen bevolking, een zogenaamde gesloten bevolkingsprognose. De prognoseperiodes zijn dezelfde vijfjaarlijkse periodes als deze die vooropgesteld werden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997-2002 en 2002-2007).

Voor de bevolkingsprognose is het referentiegegeven de bevolkingssamenstelling op 1.01.1997 (rijksregister). Als hypothesen worden de sterftetafels genomen die berekend zijn op basis van het referentiescenario 2222 in 'Bevolkingsvooruitzichten 1992-2050' van het NIS-Planbureau. De vruchtbaarheidscoëfficiënten zijn gebaseerd op het middenscenario of scenario 1,9 van de 'Bevolkingsvooruitzichten 1995-2050' van het NIS-Planbureau.

De referentiegegevens van de gezinsprognose van het WES zijn gebaseerd op de bevolkingsprognose. De gezinsprognose is gebaseerd op de evolutie van de gezinscoëfficiënten op gemeentelijk niveau volgens de hypothese van prognose 3 van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan tussen 1981 en 1997 (aangezien het referentiejaar van de prognose 1997 is in plaats van 1992) worden doorgetrokken in de prognoseperiode (1997-2007).

De eindresultaten van de evolutie van de totale bevolking en van het aantal gezinnen naar leeftijdscategorieën (volgens de referentiepersoon van het gezin) voor Ieper volgens deze prognose wordt in de volgende tabel voorgesteld.

Tabel RR: Bevolkings- en gezinsprognose Ieper: absolute aantallen en verschillen

	Jaar (per 1/01)			Absolute verschillen		
	1997	2002	2007	1997-2002	2002-2007	1997-2007
Bevolking	35.257	35.255	35.203	-2	-52	-54
Totaal aantal gezinnen	13.471	14.027	14.476	556	448	1005
0-30 j	1.234	1.228	1.280	-6	53	46
30-60 j	7.360	7.689	7.835	329	146	475
60-80 j	4.056	4.248	4.224	192	-25	168
80 +	821	862	1.136	41	274	315

(Bron: WES; verwerking: WITAB. Opmerkingen: de gezinnen volgens de leeftijdsklassen zijn gebaseerd op de leeftijd van de referentiepersoon van het gezin; door afronding van de voorgestelde getallen kunnen de sommen daarvan afwijken van de genoteerde uitkomsten)

Tabel SS: Bevolkings- en gezinsprognose Ieper: relatieve verschillen

	Relatieve verschillen		
	1997-2002	2002-2007	1997-2007
Bevolking	0,0%	-0,1%	-0,2%
Totaal aantal gezinnen	4,1%	3,2%	7,5%
0-30 j	-0,5%	4,3%	3,8%
30-60 j	4,5%	1,9%	6,5%
60-80 j	4,7%	-0,6%	4,1%
80 +	5,0%	31,8%	38,4%

(Bron: WES; verwerking: WITAB)

Uit deze prognose blijkt dat de bevolking tussen 1997 en 2007 net zoals in de periode 1991-1997 stagneert.

Daarintegen wordt in de periode 1997 en 2007 een toename van het aantal gezinnen verwacht van 1005 eenheden of 7,5%, ongeveer gelijk verdeeld over de twee 5-jaarlijkse periodes. Vooral de gezinsverduunning is hiervoor de bepalende factor. Dit is te verklaren vanuit de volgende elementen:

- de vermindering van het aantal kinderen per gezin (ontgroening);
- de toenemende versnippering van gezinnen ten gevolge van echtscheiding;
- het meer zelfstandig gaan wonen van nooit-gehuwden;
- de hogere levensverwachting en de grotere zelfstandigheidsgraad op hogere leeftijd waardoor het aantal alleenstaande bejaarden toeneemt (vergrijzing).

Naar leeftijd van de referentiepersoon van het gezin enerzijds en naar de twee 5-jaarlijkse planperiodes anderzijds, zijn er grote verschillen waar te nemen:

- het aantal jonge gezinnen blijft eerst ongeveer stabiel en neemt tussen 2002 en 2007 met een 50-tal eenheden (+4,3%) lichtjes toe;
- de categorie met referentiepersoon tussen 30 en 60 jaar (de grootste groep), groeit sterker tussen 1997 en 2002 (+329 of +4,5%) dan tussen 2002 en 2007 (+146 of +1,9%);
- in de categorie met referentiepersoon tussen 60 en 80 jaar wordt enkel een toename verwacht in de periode 1997-2002 (+192 of +4,7%), terwijl er nadien een lichte afname zal optreden;
- bij de hoogbejaarden wordt tussen 2002 en 2007 een sterke toename van 274 eenheden verwacht (+31,8%).

Deze ontwikkelingen zullen ongetwijfeld de woningmarkt beïnvloeden. Volgende tendenzen kunnen verwacht worden:

- er zal een steeds grotere vraag zijn naar goed gelokaliseerde, comfortabele kleine woongelegenheden, grotendeels bestemd voor senioren; aspecten als ligging ten opzichte van het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen in deze leeftijdscategorie. Vooral na 2002 zal deze vraag ten aanzien van hoog-bejaarden gevoelig stijgen;
- de vraag naar grotere eengezinswoningen zal afnemen en er valt te verwachten dat er steeds meer ruime bestaande eengezinswoningen op de markt zullen worden aangeboden. Deze verschuiving in de markt zou kunnen voor gevolg hebben dat de vraag naar bijkomende bouwgronden na 2002 sterk vermindert of dat er een overaanbod ontstaat op de woningmarkt, vooral in het segment van de ruimere eengezinswoningen.

### **1.1.2. Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en een bijkomende taakstelling vanuit de dynamiek van FLV**

Voor de stedelijke zone zal bijkomend rekening moeten gehouden worden met de rol die de stad op het vlak van huisvesting opneemt binnen haar taak als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat in structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden het ruimtelijk beleid erop dient gericht te zijn de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten. Dit aanbod kan - omwille van de aanwezigheid van een relatief sterke stedelijke kern - ook worden ingeplant op plaatsen binnen het stedelijk gebied die vandaag nog weinig stedelijkheid bezitten.

Een bijkomende woningbehoefte die hieruit kan voortvloeien kan uitsluitend opgevangen worden binnen het stedelijk gebied. Het is dan ook belangrijk om een voldoende reserve beschikbaar te houden voor deze bijkomende taakstelling.

In kader van de invulling van het subsidiariteitsbeginsel, ligt de verantwoordelijkheid voor de afbakening van een kleinstedelijk gebied bij de provinciale overheid en dient zij hierbij te over-

leggen met de gemeente. In het kader van het provinciaal structuurplan, zal de taak van het stedelijk gebied Ieper op het vlak van huisvesting omschreven worden.

In functie van de bijkomende taakstelling als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied dient de nodige ruimte te worden voorzien.

De ontwikkeling van Flanders Language Valley is een belangrijk voorbeeld van een nieuwe economische activiteit die repercussies heeft op de woningmarkt.

### Flanders Language Valley: effect op de woningmarkt

Het ontstaan en de ontwikkeling, evenals de geraamde tewerkstelling in de nabije toekomst van Flanders Language Valley, wordt weergegeven in het tweede deel van dit hoofdstuk (zie ruimte voor bedrijvigheid).

In de volgende 4 jaar (1999-2003) wordt verwacht dat de **directe tewerkstelling** van FLV zal groeien tot 2400 personen.

Hierbij rijst de vraag wat het verwachte huisvestingspatroon van deze tewerkgestelden zal zijn, i.c. hoeveel gezinnen er daardoor meer te verwachten zijn in Ieper en hoeveel en welke bijkomende woningbehoefte er aldus zal ontstaan.

Op basis van de pendelgegevens (woon-werkbewegingen) van het NIS (VT-1991), kan voor de totale werkgelegenheid het aandeel van de werkforensen in de tewerkgestelden die buitenshuis werken, berekend worden. Uit de onderstaande tabel blijkt dat van de buitenshuis werkenden te Ieper 56,5% afkomstig is uit Ieper zelf, terwijl 43,5% van buiten Ieper komt.

*Tabel TT: Herkomst van de buitenshuis werkenden te Ieper (1991).*

Herkomst	Aantal	%
Ieper	7232	56,49
Rest arr. Ieper	3817	29,81
Rest W-VI.	1423	11,11
Rest België	331	2,59
Totaal	12803	100

(Bron: NIS; verwerking: WITAB)

Uit de onderstaande tabel blijkt tevens dat het aandeel van de werkforensen in de (buitenshuis) tewerkstelling in Ieper lager ligt dan gemiddeld in (West-) Vlaanderen of het rijk.

*Tabel UU: Aandeel van de werkforensen per gemeente in de buitenshuis werkenden (1991).*

Plaats van tewerkstelling	Aandeel van de werkforensen in de buitenshuis werkenden
Rijk	63,11%
Vlaanderen	57,27%
W-VI	50,87%
Arr. Ieper	41,39%

Ieper	43,51%
-------	--------

(Bron: NIS; verwerking: WITAB)

Dit aandeel varieert ook naar gelang de aard van de bedrijvigheid. Er kan aangenomen worden dat het aandeel werkforenzen stijgt naarmate de bedrijvigheid technologischer en het personeel meer gekwalificeerd is. Door de relatief goede bereikbaarheid en de afwezigheid van files schat het management van FLV dat de werknemers in een maximale straal van 40 tot 50 km van Ieper kunnen wonen.

Vooraf in en om Ieper stelt zich echter een probleem met betrekking tot de huisvesting van het personeel door het beperkt aantal beschikbare woningen en bouwkavels. Vandaar dat FLV Foundation in de mogelijkheid voorziet om voor een groot deel van het (tijdelijk) personeel zelf in huisvesting te voorzien. Dit houdt in dat zowel financiële steun, aan werknemers die zich in de regio komen vestigen, als hulp bij het zoeken naar een nieuwe woning kan verleend worden. De bedoeling hiervan is om mensen sneller te laten beslissen om in de regio te komen wonen.

Ondanks de hiervoor geschetste inspanningen van FLV, nemen we aan dat het aandeel (toekomstige) Ieperlingen in FLV toch lager zal liggen dan de gemiddelde situatie van de buitenshuis werkenden te Ieper. Op termijn zal voor een aantal werknemers de plaats van tewerkstelling toch beslissend zijn voor de woonplaatskeuze.

Indien op korte termijn 10 à 15%<sup>35</sup> (i.p.v. 43,5%) van de tewerkgestelden op FLV Ieper als woonplaats kiest betekent dit dat er 240 à 360 werknemers van FLV in 2003 in Ieper wonen. Rekening houdend met de aard van de bedrijven die zich op de FLV-campus vestigen (startende bedrijven of bedrijfsvestigingen) zal de recrutering van de werknemers voornamelijk bij jongvolwassenen te situeren zijn die hoofdzakelijk van buiten Ieper komen (beperkte markt aan jonge hogeschoolden).

Indien het aandeel gezinshoofden van de tewerkgestelden in FLV 50% zal bedragen, dan kan de supplementaire woningbehoefte door FLV in Ieper naargelang het aandeel werkforenzen die zich in Ieper komen vestigen op 120 à 180 geraamd worden. Afhankelijk van onder andere de werkzekerheid die vanuit FLV kan geboden worden en de stabiliteit van de bedrijven die er zich vestigen kan het aandeel van de werknemers die zich in Ieper willen vestigen sterk toenemen, vooral ermee rekening houdend dat veel jonge werknemers nog geen woonplaatskeuze dienen te maken.

*Tabel VV: Kwantitatieve woningraming in Ieper voor tewerkstelling FLV in 2003*

Directe tewerkstelling FLV		2400	
Aandeel Ieperlingen	10%		à 15%
totaal	= 240		= 360
Aandeel gezinshoofden		50%	
(= woningen)	= 120		= 180

<sup>35</sup> De hiernavolgende aannames zijn gebaseerd op een analyse van tewerkstellingsgegevens van LHSP (Lernout & Hauspie Speech Products), het meest performante bedrijf van FLV.

De **indirecte tewerkstelling**<sup>36</sup> zal zich niet volledig op Iepers grondgebied voordoen. Gezien de onzekerheid van dit multiplicatoreffect, worden hieromtrent nog geen prognoses voorgesteld.

Het stadsbestuur zal de evolutie van de tewerkstelling in FLV op de voet volgen evenals de effecten op de bijkomende woningvraag die daardoor wordt gegenereerd.

### 1.1.3. Kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag

#### \* Woningvraag voor Groot-Ieper

De te verwachten gezinstoename geeft repercussies voor de woningmarkt. Er wordt immers van uitgegaan dat elk gezin op elk moment een (ge)eigen(de) woning moet kunnen betrekken. Algemeen bepalen twee elementen de totaalgroei van de woningvraag in de toekomst:

- *het (geraamd) aantal gezinnen.* Aangezien elk gezin in principe over een eigen woning moet kunnen beschikken, wordt de primaire behoefte gelijkgesteld met het aantal gezinnen.
- *de frictieleegstand.* Om vlotte woonwisselingen (verhuisbewegingen) toe te laten dient er een overaanbod van kwalitatieve woonegelegenheden te zijn. Algemeen wordt aangenomen dat deze leegstand, ook frictieleegstand genoemd, een basispercentage van 3% van het totaal aantal gezinnen moet bedragen. Naargelang de migratiedruk kan dit cijfer verhoogd of verlaagd worden. Aangezien in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor het arrondissement Ieper met een frictieleegstand van 2,5% gerekend werd, wordt hier met datzelfde cijfer gewerkt.

Rekening houdend met de frictieleegstand kan op basis van de gesloten bevolkings- en gezinnenprognose aldus de toekomstige woningvoorraad en de woningvraag bepaald worden.

Tabel WW: Raming woningvraag

	Behoefte per 1 januari			Toename 1997-2007
	1997	2002	2007	
(Geraamd) aantal gezinnen	13.471	14.027	14.476	1.005
Frictieleegstand 2,5%	337	351	362	25
Behoefte woningvoorraad	13.808	14.378	14.838	1.030
Groei woningvraag per 5 jaar		570	460	

(Bron: WES; verwerking: WITAB)

#### \* Beleidsaspecten: woningvraag in het stedelijk en het buitengebied en per deelgemeente

<sup>36</sup> Bron: W. Vanhaverbeke (1998). Een analyse van de economische dynamiek. Ontwerp van de socio-economische beleidsvisie voor de Westhoek. Streekplatform Westhoek vzw, 118 p.; de ratio van 3 indirecte jobs voor 1 directe job wordt ook gebruikt in de VS voor high-tech polen.

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet de verdeling anno 1991 in het woongelegenhedenbestand tussen de stedelijke gebieden (gehele gemeenten of delen van gemeenten die behoren tot de stedelijke gebieden) en de gemeenten die tot het buitengebied behoren ten minste gehandhaafd worden. Dit betekent dat van de geraamde behoefte aan bijkomende woongelegenheden een minimum aantal in de stedelijke gebieden moet worden gerealiseerd.

In Ieper bedraagt de bestaande verhouding in 1991 van het aantal particuliere gezinnen<sup>37</sup> tussen de voorgestelde stedelijke zone en het buitengebied 58,4%-41,6%<sup>38</sup>. Bij behoud van de verhouding van 1991 resulteert dit in de aantallen die voorgesteld zijn in de volgende tabel.

*Tabel XX: Raming groei woningvraag stedelijk en buitengebied*

	Aandeel gezinnen 1991	Groei woningvraag 1997-2007
Stedelijk gebied	58,35% <sup>39</sup>	601
Buitengebied	41,65%	429
Totaal Ieper	100%	1030

(Bron: WES, NIS; verwerking: WITAB)

Deze verhouding komt goed overeen met de gezinsverdeling volgens de deelgemeenten waar de verhouding van de deelgemeente Ieper ten opzichte van de overige deelgemeenten 58,8%-41,2% bedraagt.

Indien de groei van de woningvraag proportioneel verdeeld wordt volgens het aandeel per deelgemeente in het totaal aantal gezinnen, kan op deze basis een raming gemaakt worden. Dit wordt voorgesteld in de onderstaande tabel. Deze globale raming houdt aldus geen rekening met de bevolkings- en gezinstoestand van de betreffende deelgemeenten, noch met andere bestaande evoluties of potenties, maar kan als een indicatieve basis beschouwd worden. Op basis van een tweetal cases (Dikkebus en Zillebeke) kan worden aangetoond dat de bevolkingstoestand van de kernen in het landelijk gebied van kern tot kern kan verschillen en evolutief kan zijn. In een kern waar het aandeel van de bevolkingsgroep 15-24 jarigen op een bepaald tijdstip relatief groot is, zal een bijkomende behoefte bestaan. In een andere kernen zal dan een beperkter behoefte aanwezig zijn. Gezien de berekende extra behoefte slechts een klein aantal woongelegenheden betreft, kan de voorgestelde verdeling aldus gezien worden als richtinggevend met betrekking tot de woonbehoeften per deelgemeente.

*Tabel YY: Indicatieve raming groei woningvraag naar deelgemeenten*

<sup>37</sup> De gesloten bevolkings- en gezinsprognose die in 1.1.1.1. aan bod kwam is gebaseerd op het aantal particuliere gezinnen. Om deze reden werden de procentuele aandelen voor de stedelijke zone en het buitengebied, en zoals verder zal blijken voor de deelgemeenten, eveneens bepaald op basis van de particuliere gezinnen.

<sup>38</sup> Op basis van de statistische sectoren beschouwd als behorend tot de stedelijke zone (zie H2-3.4.3)

<sup>39</sup> Inclusief 8 niet te lokaliseren gezinnen.

DEELGEMEENTEN	Part. gezinnen 1991		Groei woningvraag 1997-2007
	Abs.	%	
IEPER <sup>40</sup>	7586	58,8%	606
BRIELEN	206	1,6%	16
SINT-JAN	370	2,9%	30
BOEZINGE	746	5,8%	60
ZUIDSCHOTE	130	1,0%	10
ELVERDINGE	726	5,6%	58
VLAMERTINGE	1318	10,2%	105
DIKKEBUS	524	4,1%	42
VOORMEZELE	327	2,5%	26
HOLLEBEKE	224	1,7%	18
ZILLEBEKE	741	5,7%	59
TOTAAL	12898	100%	1030

(Bron: WES, NIS; verwerking: WITAB)

**\* Naar een 60/40 verhouding woningvraag Ieper stedelijk/buitengebied en een belangrijk aanbod aan sociale woningen**

Het stadsbestuur stelt voor om een iets hoger percentage bijkomende woningen toe te kennen aan het stedelijk gebied, nl. 60% en een iets lager aan het buitengebied, nl. 40% (cf. Woningbehoeftestudie Ieper 1997). In de periode 1997-2007 zullen dan ongeveer 618 bijkomende woonegelegenheden in het stedelijk gebied en 412 bijkomende woonegelegenheden in het buitengebied moeten worden voorzien.

*Tabel ZZ: Taakstelling groei woningvraag stedelijk en buitengebied Ieper,*

Woningvraag 60/40	1997-2002	2002-2007	Totaal
Stedelijk gebied 60%	342	276	618
Buitengebied 40%	228	184	412
Ieper	570	460	1030

Een overzicht van de realisaties in het buitengebied gedeelte en het stedelijk gebied gedeelte in de periode 1991-1998 geeft een toetsing van bovenstaande cijfers en berekeningen (zie 1.2.1). In deze periode bedroeg de verhouding van de realisaties (nieuwbouw) in stedelijk gebied en buitengebied 48% - 52%. Dit betekent dat de taakstelling van de 60/40 verhouding terug een hogere dynamiek dient teweeg te brengen in het stedelijk gebied dan tot nog toe in de jaren '90 te Ieper het geval was.

Wanneer met deze taakstelling rekening gehouden wordt en deze toegepast wordt op de indicatieve raming van de nieuwe woningvraag naar de deelgemeenten, dan komen we tot onder-

<sup>40</sup> Inclusief 8 niet te lokaliseren gezinnen.



staand resultaat. Zoals reeds opgemerkt bij tabel 51, moeten deze cijfers omzichtig gehanteerd worden en kan de vraag gesteld worden in hoeverre deze verdelingsregel al of niet strikt toepasbaar is. Er wordt immers geen rekening gehouden met andere factoren die de evolutie van de deelgemeenten bepalen.

Toch geeft het indicatief een goed beeld van de groei van de woningvraag volgens de bestaande verhoudingen van de deelgemeenten.

De vraag naar diverse woningen in de verschillende deelgemeenten blijft immers groot. Zo is de vraag naar kleine woningen niet te ondedrschatten. Bejaarden die reeds hun ganse leven in een deelgemeente gewoond hebben, willen dat ook blijven doen. Vele jonge gezinnen zijn verplicht tijdelijk of permanent uit te wijken naar een andere gemeente of naar het centrum Ieper, daar er een tekort bestaat aan ruime woningen en/of bebouwbare kavels in de meeste deelgemeenten gelegen in het buitengebied. Het is daarom belangrijk een zo gevarieerd mogelijk aanbod in de verschillende deelgemeenten te voorzien, zowel voor bejaarden als voor jonge gezinnen, dit om de leefbaarheid van elk dorp op korte en op lange termijn niet in het gedrang te brengen. De indicatieve ramingen van de woningvraag volgens de deelgemeenten kunnen dus als richtcijfers beschouwd worden die het stadsbestuur als aanbod wenst te creëren.

*Tabel AAA: Indicatieve raming groei woningvraag naar deelgemeenten volgens 60/40 verhouding*

60/40 verhouding en deelgemeenten	Groei woningvraag 1997-2007
Ieper (sted. gebied)	618
Sint-Jan	29
Brielen	16
Boezinge	58
Zuidschote	10
Elverdinge	56
Vlamertinge	102
Dikkebus	41
Voormezele	25
Hollebeke	17
Zillebeke	57
Totaal buitengebied	412
TOTAAL	1030

Uit de ontwikkelingen die afgeleid werden uit de bevolkings- en gezinsprognose, zullen nieuwe vragen voor de woningmarkt en meer bepaald voor de sociale woningmarkt ontstaan. Zo werd er geconcludeerd dat er een steeds grotere vraag zal zijn naar goed gelokaliseerde, comfortabele kleine woonegelegenheden, grotendeels bestemd voor senioren; aspecten als ligging ten opzichte van het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen in deze leeftijdscategorie. Vooral na 2002 zal deze vraag ten aanzien van hoog-bejaarden gevoelig stijgen.

Het stadsbestuur zal inspelen op deze vraag en initiatieven blijven nemen om op deze vragen antwoorden te bieden, hetzij door zelf een aanbod te creëren (OCMW, Grond- en bouwregie), hetzij in samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen. De voorstelling van de projecten in deze sector (zie 1.2.5) geven aan dat er op de vraag naar sociale woningen/kavels een voldoende aanbod zal gecreëerd worden.

## 1.2. HET WONINGAANBOD

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad werd reeds geanalyseerd wat betreft bouwjaar en comfort op basis van de gegevens van de NIS-Volkstelling van 1991 (zie H3-1.2.2). Hierna volgen nog enkele recentere kenmerken van het (potentieel) woningaanbod die de uiteindelijke woningbehoefte zullen beïnvloeden.

### 1.2.1. Recente evolutie van de bouwactiviteiten

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal nieuwgebouwde woningen, verbouwingen en gesloopte woningen in Ieper in de jaren '90. Het betreft zowel woningen die voorkomen als huizen als appartementen.

In de periode 1991-1998 nam de nieuwbouw toe met 535 eenheden of gemiddeld 67 woningen per jaar. Samen met de verwaarloosbare sloop nam het woningbestand aldus met 534 woon-eenheden toe.

Daar bovenop werden er in deze periode 329 woningen verbouwd en 20 heropgebouwd na sloping.

Gegevens over het type woningen (huizen in open, halfopen of gesloten bebouwing, appartementen, studio's,...) dat gebouwd of verbouwd werden in deze periode, zijn niet voorhanden. Uit de Woningbehoeftestudie Ieper (1997) blijkt wel dat van het totaal aantal nieuwgebouwde en verbouwde woningen er een aandeel van 20% is dat appartementen betreft, dit betekent een toename van bijna 50% van het aandeel appartementen ten opzichte van 1991 (13%).

*Tabel BBB: Evolutie bouw en sloop te Ieper in de periode 1991-1998*

Alle gebouwen (incl. appartementen)	'91	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	Tot.	Gem.
Sloping	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0,1
Verbouwing met vooraf sloping	2	1	3	1	1	3	0	9	20	2,5
Nieuwbouw woningen	62	49	57	82	75	65	64	81	535	66,9
Verbouwing woningen	39	44	36	38	49	39	45	39	329	41,1
Totaal	103	94	96	121	126	107	109	129	885	110,6

(Bron: Stad Ieper, AROL; verwerking: WITAB)

Een overzicht per afdeling, wat min of meer met de deelgemeenten overeenkomt, wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

*Tabel CCC: Bouw en sloop te Ieper per afdeling in de periode 1991-1998*

Afdelingen	1e	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e	11e	12e	13e	14e	15e	16e	Totaal
Sloping	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Verbouwing met sloping	4	4	4	1	0	0	0	1	0	0	0	3	0	2	0	1	20

Nieuwbouw woningen	44	62	148	74	2	6	1	36	7	1	20	48	12	13	17	44	<b>535</b>
Verbouwing woningen	72	60	39	10	1	8	3	24	2	1	25	37	12	7	6	22	<b>329</b>
<b>Totaal</b>	<b>120</b>	<b>126</b>	<b>192</b>	<b>85</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>61</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>45</b>	<b>88</b>	<b>24</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>67</b>	<b>885</b>

(Bron: Stad Ieper, AROL; verwerking: WITAB)

Hieruit blijkt dat het stedelijk gebied Ieper (afdelingen 1, 2, 3 en 5) een aandeel in de totale gemeente heeft van 50% wat betreft het totaal aantal verwezenlijkingen en van 48% wat betreft de nieuwbouw.

*Tabel DDD: Aandeel bouw en sloop van het stedelijk gebied (afd. 1, 2, 3 en 5) in de totale gemeente in de periode 1991-1998*

Sloping	100,0%
Verbouwing met sloping	60,0%
Nieuwbouw woningen	47,9%
Verbouwing woningen	52,3%
<b>totaal</b>	<b>49,8%</b>

(Bron: Stad Ieper, AROL; verwerking: WITAB)

Nummers afdelingen:

Ieper	1 tot 3	Boezinge - Brielen	10
Brielen	4	Elverdinge	11
Ieper industriezone	5	Vlamertinge	12
Sint-Jan	6	Dikkebus	13
Boezinge - Sint-Jan	7	Voormezele	14
Boezinge	8	Hollebeke	15
Zuidschote	9	Zillebeke	16

### 1.2.2. Leegstand

In het kader van de opmaak van de Woningbehoeftestudie Ieper (1997) werd een grondige inventaris van de leegstand opgemaakt, met controle ter plaatse. Aangenomen wordt dat de huidige toestand quasi niet veranderd is.

Uit dit onderzoek bleek dat Groot-Ieper slechts 131 leegstaande panden telt waarvan er 54 verwaarloosd zijn. Dit impliceert dat slechts 77 leegstaande panden direct in aanmerking komen voor de woningmarkt. Daarnaast worden er te Groot-Ieper slechts 20 verwaarloosde bewoonde panden geteld (toestand 1996).

De leegstaande panden situeren zich vooral te Ieper (79), dit is ongeveer 60% van het totaal aantal lege panden. Boezinge, Elverdinge en Vlamertinge tellen elk respectievelijk 16, 10 en 9 leegstaande panden. Zillebeke en Dikkebus tellen elk 6 leegstaande panden, Voormezele telt er 2 en Hollebeke 3.

Er dient opgemerkt dat het aantal leegstaande woningen (+/- 1% van het totaal aantal woningen) laag ligt. Het aantal leegstaande woningen in de verschillende deelgemeenten is kleiner dan de frictieleegstand (2.5%). Dit veroorzaakt een spanning op de woningmarkt en drijft huurprijzen de hoogte in. De verdere stijging van de huurprijzen kan tegengegaan worden onder andere door het verhogen van het aanbod aan woongelegenheden (bijvoorzien van nieuwe woningen, inbreidingsprojecten, ...).

*Tabel EEE: Leegstand te Ieper (Bron: Woningbehoeftestudie Ieper)*

	totaal leegstand	leegstand met verwaarlozing	leegstaande panden geschikt voor woning- markt
<b>Groot-Ieper</b>	<b>131</b>	<b>54</b>	<b>77</b>
<b>Stedelijk gebied Ieper</b>	<b>78</b>	<b>27</b>	<b>51</b>
Ieper (buitengebied)	0	0	0
Sint-Jan	0	1	-1
Brielen	1	0	1
Boezinge (+Zuidschote)	15	6	9
Zuidschote	1	1	0
Elverdinge	10	2	8
Vlamertinge	9	5	4
Dikkebus	6	5	1
Voormezele	2	1	1
Hollebeke	3	2	1
Zillebeke	6	4	2
<b>Totaal buitengebied</b>	<b>53</b>	<b>27</b>	<b>26</b>

### 1.2.3. Sociale woningen en sociale kavels

#### 1.2.3.1. *Het totale patrimonium*

Het totale aanbod aan sociale woningen en kavels werd in Ieper gerealiseerd door 6 participanten actief in dit segment van de woningmarkt: Bouwmaatschappij De Mandel, OCMW, Ons Onderdak, Stedelijke grond- en bouwregie Ieper, WIH en De Zuid-Westhoek.

Sociale woningen en sociale kavels die verkocht werden aan particulieren, kunnen op vandaag niet meer beschouwd worden als deeluitmakend van het sociale woningenbestand. Ze zijn immers onttrokken aan de betreffende instanties en worden momenteel en in de toekomst verhuurd of verkocht aan de vigerende marktprijzen. Zo werden er in Ieper in het verleden in totaal **641 sociale koopwoningen** verkocht door de sociale huisvestingsmaatschappijen; deze vormen **4,8%** van de totale woningvoorraad.

Het aantal **sociale huurwoningen** (incl. verhuurde bejaardenwoningen) bedraagt in Ieper momenteel (situatie maart 1999) **1001** eenheden. Deze vormen een aandeel van **8,2%** van de totale woningvoorraad.

Een overzicht van de sociale woningen en sociale kavels te Ieper wordt hierna weergegeven per oprichtende instelling.

### 1) Bouwmaatschappij De Mandel

*Tabel FFF: Patrimonium sociale woningen verwezenlijkt door De Mandel te Ieper (toestand 03/99)*

Deelgemeente	Koopwoningen	Huurwoningen	Totaal	Jaar oprichting
- Boezinge	31	56	87	1972 (43), 1977 (44)
- Vlamertinge	9	3	12	1952
- Zuidschote	2	0	2	1951
Totaal	42	59	101	

(Bron: De Mandel; verwerking: WITAB)

### 2) OCMW

Het OCMW van Ieper heeft 119 woningen in verhuur, waarvan 69 bejaardenwoningen. Tevens bemiddelt het sociaal verhuurkantoor in de private sector voor het huren van een woning.

### 3) Ons Onderdak

*Tabel GGG: Patrimonium sociale woningen verwezenlijkt door Ons Onderdak te Ieper (1/03/99)*

Deelgemeente	Koopwoningen	Huurwoningen		Totaal
		woningen	appart.	
- Ieper	273	385	272	930
- Brielen	0	36	0	36
- Dikkebus	38	38	0	76
- Hollebeke	5	7	0	12
- Vlamertinge	30	75	0	105
- Zillebeke	5	65	0	70
- Elverdinge	0	45	0	45

Totaal	351	651	272	1274
--------	-----	-----	-----	------

(Bron: Ons Onderdak; verwerking: WITAB)

Het merendeel zowel van de woningen als van de appartementen hebben 3 slaapkamers. Naast sociale woningen heeft Ons Onderdak ook sociale kavels verkocht.

#### **4) Stedelijke grond- en bouwregie Ieper**

De Stedelijke grond- en bouwregie Ieper bezit geen huurwoningen, maar heeft in het verleden wel kavels op de markt gebracht.

Zo werd er recent (1998) in de Overdrachtstraat te Ieper een verkaveling met een aanbod van 37 percelen (waarvan 18 sociale kavels) op de markt gebracht.

## 5) De Zuid-Westhoek

Tabel HHH: Patrimonium sociale woningen en kavels verwezenlijkt door De Zuid-Westhoek te Ieper (situatie 03/99)

Deelgemeente	Koopwoningen	Sociale kavels	Periode oprichting en verkoop
- Dikkebus	53		1968-1976
- Ieper	187		1972-1982
- Voormezele	8		1990
		6	1996
<b>Totaal</b>	<b>248</b>	<b>6</b>	

(Bron: De Zuid-Westhoek; verwerking: WITAB)

Alle woningen betreffen 3-slaapkamerwoningen.

## 6) West-Vlaamse Intercommunale voor Huisvestingsbeleid

Door de WIH werden in het verleden te Ieper in totaal 443 percelen te koop aangeboden op 13 verkavelingen. Het betroffen geen sociale verkavelingen (met subsidies) maar vrije verkavelingen waarbij de percelen wel aan lagere prijzen verkocht werden dan op de private markt. Een overzicht daarvan naar de deelgemeenten wordt in de volgende tabel weergegeven.

Tabel III: Verkoopbare en verkochte percelen gerealiseerd door de WIH (Situatie 1/03/1999)

Deelgemeenten	Verkaveling	Jaar realisatie	Aantal percelen	
			Verkoopbaar	Verkocht
Boezinge	De Brug	1984	50	50
	Elverdingestraat 1	1972	12	12
	Elverdingestraat 2	1973	10	10
	Schoolstraat	1996	32	29
Totaal Boezinge			104	101
Elverdinge	Warandedreef	1974	33	33
Hollebeke	Centrum-Dorp	1994	18	18
Ieper	Noord-West	1995	51	51
	Pilkemstraat Potakker 1	1990	9	9
	Pilkemstraat Potakker 2	1995	9	9
	Witte Huis 1	1979	5	5
	Witte Huis 2	1982	97	97
Totaal Ieper			171	171
Vlamertinge	Lage Meers	1982	59	59
	Brielsestraat	1997	58	58
Totaal Vlamertinge			117	117
<b>TOTAAL</b>			<b>443</b>	<b>440</b>



(Bron: WIH; verwerking: WITAB)

### 1.2.3.2. Gerealiseerde projecten van de laatste 10 jaar (1989-1999)

Tabel JJJ: Overzicht van de sociale huisvestingsprojecten die te Ieper sedert 1989 gerealiseerd werden (situatie tot 1/03/1999)

#### \* Nieuwbouw

jaar	project	sociale sector	aantal	type
89	bouwen meergezinswoning	WESTBURO PVBA	4	woning
90	koopwoningen, Kalleputstraat Voormezele	DE ZUID-WESTHOEK	8	woningen
91	bouwen van 4 bejaardenwoningen	O.C.M.W.	4	bejaardenwoningen
92	afbraak 2 woningen en bouwen 3 appartementen	ONS ONDERDAK sm	3	appartementen
94	bouwen van zes appartementswoningen	ONS ONDERDAK sv	6	appartementen
98-98	bouw van 16 appartementen, 't Houten Paard Ieper	ONS ONDERDAK sv	16	appartementen
98-99	afbraak 2 woningen en opbouw van 2 woningen en 4 appartementen, Ligywijk Ieper	ONS ONDERDAK sv	6	woningen en appartementen
	<b>Totaal</b>		<b>47</b>	<b>eenheden</b>

#### \* Verbouwingen

jaar	project	sociale sector	aantal	type
90	renovatie woning tot 2 appartementen	ONS ONDERDAK sm	2	appartementen
90	bouwen van 7 appartementen	ONS ONDERDAK sv	7	appartementen
97-98	ombouw winkel en studio tot 1 appartement, hoek Posthoornstraat	ONS ONDERDAK sv	1	appartementen
97-98	verbouwing woning naar 2 appartementen, Bukkerstraat 33	ONS ONDERDAK sv	2	appartementen

	<b>Totaal</b>		<b>12</b>	<b>eenheden</b>
--	---------------	--	-----------	-----------------

### \* (Sociale) kavels

Door de **WIH** werden er in de voorbije 10 jaar 6 verkavelingen gerealiseerd met in totaal een aanbod van 177 percelen. Het overzicht daarvan is terug te vinden in de onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat er nog slechts 3 bouw kavels te koop zijn, meer bepaald te Boezinge in een verkaveling van 32 loten die gerealiseerd werd in 1996.

Tabel KKK: WIH-verkavelingen te Ieper gerealiseerd tussen 1989 en 1999

Deelgemeenten	Verkaveling	Jaar realisatie	Aantal percelen	
			Verkoopbaar	Verkocht
Boezinge	Schoolstraat	1996	32	29
Hollebeke	Centrum-Dorp	1994	18	18
Ieper	Noord-West	1995	51	51
	Pilkemstraat Potakker 1	1990	9	9
	Pilkemstraat Potakker 2	1995	9	9
Vlamertinge	Brielensestraat	1997	58	58
TOTAAL			443	440

(Bron: WIH; verwerking: WITAB)

Ook door **Ons Onderdak** zijn er in de voorbije 10 jaar sociale kavels gerealiseerd. Zo werden er in 1998 twee verkavelingen verwezenlijkt met een aanbod van in totaal 17 kavels die allemaal reeds verkocht zijn:

- Elverdinge: 11 sociale kavels;
- Zuidschote: 6 sociale kavels.

**De Zuid-Westhoek** heeft eveneens sociale kavels op de markt gebracht. De recentste verwezenlijking was een aanbod van 6 percelen in de Kalleputstraat te Voormezele (1996).

De recentste verwezenlijking (1998) door de **Stedelijke grond- en bouwregie** betreft een verkaveling in de Overdrachtstraat te Ieper, met een aanbod van 37 loten (waarvan 18 sociale kavels).

Een overzicht van het gecreëerde aanbod van nieuwe sociale woningen en kavels dat sedert 1997 op de markt kwam, wordt in de volgende tabel weergegeven.

Tabel LLL: Aanbod nieuwe sociale woningen en kavels sedert 1997 (tot 1/03/1999) te Ieper

	Woningen	Kavels	Ligging
Ieper	16		t Houten Paard
	6		Ligywijk
		37	Overdrachtstraat
Boezinge		32	Schoolstraat
Vlamertinge		58	Brielensestraat

Elverdinge		11	
Zuidschote		6	
Totaal	22	144	

## 1.2.4. Bouwmogelijkheden

### 1.2.4.1. Onbebouwde gronden binnen de voorzieningen van het gewestplan

#### \* Aanbod in goedgekeurde verkavelingen

Ieper beschikt momenteel (situatie 01/02/1999) nog over 489 onbebouwde kavels die gesitueerd zijn in goedgekeurde verkavelingen. Daarvan komt het merendeel (59%) voor in de deelgemeente Ieper. Het betreft een theoretisch aanbod waarbij een aantal loten op korte of zelfs op lange termijn niet bebouwd zullen worden zoals percelen die ingericht zijn als (groenten)tuin naast een bebouwde kavel met dezelfde eigenaar, percelen bestemd voor woningbouw door een kind van de eigenaar, enz.

Tabel MMM: onbebouwde kavels in goedgekeurde verkavelingen per deelgemeente (1/02/1999)

DEELGEMEENTEN	Aantal onbebouwde loten	
	Abs.	%
IEPER	289	59,1%
VLAMERTINGE	46	9,4%
DIKKEBUS	40	8,2%
BOEZINGE	26	5,3%
BRIELEN	21	4,3%
SINT-JAN	21	4,3%
ELVERDINGE	18	3,7%
ZILLEBEKE	17	3,5%
ZUIDSCHOTE	5	1,0%
HOLLEBEKE	5	1,0%
VOORMEZELE	1	0,2%
TOTAAL	489	100%

(Bron: Stad Ieper, AROL; verwerking: WITAB)

In het kader van het gemeentelijke grond- en pandenbeleid wordt deze inventarisatie continu bijgewerkt (workflow automatisatie) a.d.h.v. een gemeentelijk GIS<sup>41</sup> en worden de resultaten halfjaarlijks geacteerd aan het Schepencollege.

De evolutie van de bebouwing in de goedgekeurde verkavelingen sedert eind 1997 wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel NNN: Evolutie bebouwing in goedgekeurde verkavelingen te Ieper

Toestand op	Aantal loten			Aandeel onbebouwd
	Totaal	Bebouwd	Onbebouwd	
1-12-1997	3685	3049	636	17,26%

<sup>41</sup> GIS : Geografisch Informatie Systeem. Het systeem is modulair geconfigureerd binnen de afdeling Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu en functioneert binnen het kader van GIS-West, een provinciaal GIS-ondersteunend initiatief.

1-6-1998	3608	3047	561	15,55%
1-12-1998	3439	2937	502	14,60%
1-2-1999	3440	2951	489	14,22%

(Bron: Stad Ieper, AROL; verwerking: WITAB)

### \* Aanbod buiten goedgekeurde verkavelingen

De potentiële reserves aan bouwgronden voor woningen die buiten goedgekeurde verkavelingen gelegen zijn, betreffen volgens het gewestplan de bestemmingen woongebied en woongebied met landelijk karakter.

Daar bevinden zich zowel uitgeruste als niet-uitgeruste gronden. De totale oppervlakte van deze niet gerealiseerde woonzones bedraagt ca. 38 ha. Hierbij dient opgemerkt te worden dat geplande verkavelingen en projecten (zie 1.2.5.) in dit cijfer inbegrepen zijn.

De totale oppervlakte niet gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden bedraagt ca. 47 ha. Ook hier zijn reeds verkavelingen en projecten in gesitueerd die verder aan bod komen (zie 1.2.5.)

Deze cijfers worden per deelgemeente in de onderstaande tabel weergegeven.

In de daaropvolgende tabel wordt indicatief een raming gegeven van het potentieel aantal kavels of woongelegenheden dat op deze onbebouwde woonzones kan gerealiseerd worden, berekend volgens dichtheden van 25 woningen/ha in het stedelijk gebied en 15 woningen/ha in het buitengebied.

*Tabel 000: Onbebouwde oppervlaktes in woonzones buiten goedgekeurde verkavelingen te Ieper; situatie 1/03/1999 (Bron: Stad Ieper, AROL)*

DEELGEMEENTEN	OPPERVLAKTE (HA)			
	WO	WLK	TOT.	WU
Ieper (sted. gebied)	31,34		31,34	30,28
Sint-Jan	0	0	0	0
Brielen	0	1,29	1,29	0,94
Boezinge	0	0,36	0,36	0
Zuidschote	0	0	0	0,58
Elverdinge	0	0	0	2,29
Vlamertinge	1,09	3,51	4,6	1,78
Dikkebus	0	0	0	3,55
Voormezele	0	0	0	4,84
Hollebeke	0	0	0	0
Zillebeke	0,5	0	0,5	2,86
Totaal buitengebied	1,59	5,16	6,75	16,84
TOTAAL	32,93	5,16	38,09	47,12

Opm.: deze cijfers zijn richtinggevend; ze geven enkel een grootte-orde aan gezien ze bepaald werden aan de hand van luchtfoto's, het gewestplan en andere bronnen.

WO = woongebieden

WLK = woongebieden met landelijk karakter

WU = woonuitbreidingsgebieden

TOT. = WO + WLK

*Tabel PPP: Indicatieve raming van het toekomstig aantal woningen in momenteel onbebouwde woonzones buiten goedgekeurde verkavelingen te Ieper; situatie 1/03/1999 (Bron: Stad Ieper, AROL; verwerking: WITAB)*

DEELGEMEENTEN	potentieel aantal woningen			
	WO	WLK	TOT.	WU
Ieper (sted. gebied)	784	0	784	757
Sint-Jan	0	0	0	0
Brielen	0	19	19	14
Boezinge	0	5	5	0
Zuidschote	0	0	0	9
Elverdinge	0	0	0	34
Vlamertinge	16	53	69	27
Dikkebus	0	0	0	53
Voormezele	0	0	0	73
Hollebeke	0	0	0	0
Zillebeke	8	0	8	43
Totaal buitengebied	24	77	101	253
<b>TOTAAL</b>	<b>807</b>	<b>77</b>	<b>885</b>	<b>1010</b>

Opm.: deze cijfers zijn richtinggevend; ze geven enkel een grootte-orde aan gezien ze bepaald werden aan de hand van luchtfoto's, het gewestplan en andere bronnen.

#### **1.2.4.2. Verdichtingsmogelijkheden**

##### **\* Vervanging bestaande woningen door appartementen**

Uit gegevens, bijgehouden door de Afdeling RO en Leefmilieu te Ieper, blijkt dat in de periode 1989-1997 te Ieper ongeveer 77 bijkomende appartementen gecreëerd werden door middel van het verbouwen van woningen, winkelruimtes, bergplaatsen, ateliers enz. In totaal werden ongeveer 11 woningen omgevormd tot 40 appartementen.

In de nabije toekomst zou het aandeel appartementen kunnen stijgen, gezien het aantal projecten dat momenteel vergund is (zie 1.2.5. Toekomstprojecten).

##### **\* Aanbod gebouwen/terreinen die vroegere gebruikswaarde verloren hebben**

Ieper beschikt momenteel niet over leegstaande schoolgebouwen, noch over verlaten militaire sites die in aanmerking kunnen komen voor inbreidingsprojecten.

Inbreidingsmogelijkheden te Ieper :

- BPA Noordsector A.



- Inbreidingszone (Weverijstraat) : mogelijke realisatie van minimum 80 à 100 wooneenheden.
- Bestaande bedrijfsgebouwen t.h.v. M. Plumerlaan en t.h.v. Polenlaan : mogelijke realisatie van minimum 40 wooneenheden.

Opgemerkt dient echter dat de termijn van eventuele realisatie van het herbestemmen van de bedrijfsgebouwen niet gekend is.

## 1.2.5. Toekomstprojecten

### \* Appartementsprojecten

Een overzicht van het aantal vergunde appartementsprojecten of waarvan de aanvraag in behandeling of in beroep is, wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Van de 7 vergunde projecten die in totaal 74 appartementen omvatten, betreffen er 2 sociale huisvestingsprojecten die samen 19 appartementen omvatten (Ons Onderdak: projecten 'Auxilia' en 'Kalfvaart', zie verder).

*Tabel QQQ: Appartementsprojecten te Ieper, vergund, in behandeling en in beroep; situatie 03/1999 (Bron: Stad Ieper, AROL)*

Projecten	Aantal	
	aanvragen	appartementen
Bouwvergunning maar werken nog niet aangevat	7	74
In beroep	1	30
In behandeling	3	21
Totaal	11	125

### \* Overheidsprojecten en sociale huisvestingsprojecten

#### 1) Bouwmaatschappij De Mandel

Project (in bespreking) van 9 huurwoningen (waaronder 3 bejaardenwoningen) in de Klappershoekstraat te Boezinge; zie verkaveling BPA Schoolstraat WIH te Boezinge.

#### 2) Ons Onderdak

##### Projecten tot 2001

- Project 'Auxilia' te **Ieper**, bij St. Pieterskerk, verbouwen van 2 woningen tot **12 appartementen** (aanbesteding 1998, voorziene begindatum april 1999)
- Project 'Hoveland' te **Ieper**, nieuwbouw van **18 galerijwoningen** (gestart op 1/2/1999, voorziene einddatum 25/7/2000; woongebied zonder bpa)
- Project Kalfvaart 34 te **Ieper**, vervangingsbouw voor **7 appartementen** (aanbesteding 1998, voorziene begindatum april 1999)
- Project Elverdingsestraat 91 te **Ieper**, renovatie van **1 woning** (aanbesteding voorzien april 1999)

- Project in de Driemolenstraat (verlengde Hovelandlaan) te **Ieper**, uitbreiding bestaande wijk, bouwen van **30 woningen** (voorontwerp in opmaak, aanleg wegenissen voorzien voor einde 1999; woongebied zonder bpa)
- Project d'Ennetièreplein te **Elverdinge**, renovatie naar **5 appartementen** (voorontwerp goedgekeurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij)
- Project Werviksestraat te **Zillebeke**, vervangingsbouw voor **12 woningen** (voorontwerp in opmaak)
- Project Kloostergebouw te **Boezinge**, renovatie naar **8 appartementen** (voorontwerp ligt ter goedkeuring in de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij)
- Project in de Zorgvlietstraat te **Dikkebus**, nieuwbouw van **20 woningen** (voorontwerp goedgekeurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij; in woonuitbreidingsgebied)
- Project in de Groene Jagerstraat te **Dikkebus**, **24 kavels** (verkoopbaar einde 1999; woonuitbreidingsgebied)
- Project te **Elverdinge** nabij Heidestraat-St.Jorisstraat, **16 kavels** (in of naast woonwijk, woonuitbreidingsgebied)
- Project in **Zuidschote** nabij verkaveling Relemeersstraat: **5 kavels** (Zuidschotedorp, woonuitbreidingsgebied)

### Projecten in reserve

- Project in de Robrecht van Bethunelaan te **Ieper**, stuk bouwgrond van 0,52 ha voor mogelijks bouwen van **15 appartementen** (woongebied zonder bpa)
- Project in de Breydelhofstraat te **Brielen**, stuk bouwgrond van 1,52 ha voor mogelijks **14 woningen** (woonuitbreidingsgebied met bpa).

### Projecten vanaf 2002

- Project in de Omloopstraat te **Ieper**, nieuwbouw van **25 woningen** (0,92 ha grond zal aangekocht worden aan de Stad Ieper; voorstel van de ontwerpen door diverse architecten op 31/3/1999); zie ook bij project Stedelijke grond- en bouwregie.

### 3) De Zuid-Westhoek - Ieper

In Voormezele, in een goedgekeurde sociale verkaveling (Spijkerstraat, woonuitbreidingsgebied, BPA Abdij ) werden in de 1e fase 8 sociale woningen gerealiseerd (1990) in de Kalleputstraat, in de 2e fase zullen er tussen 1999 en 2002 in de Kalleputstraat **10 sociale koopwoningen** bijkomend gerealiseerd worden, evenals **6 sociale kavels** in de Albert Struyestraat in 1999.

#### **4) OCMW**

Sociale woongelegenheden gepland in de komende 10 jaar:

##### **nieuwbouwprojecten:**

- Dikkebus, Dikkebusweg , nieuwbouw 5 sociale woningen
- Ieper, D'Hondstraat , nieuwbouw 1 sociale woning
- Zillebeke, Maaldestedestraat, nieuwbouw 5 sociale woongelegenheden
- Ieper, Tempelierstraat, nieuwbouw 1 sociale woning
- Ieper, Bukkerstraat, 4 sociale woningen

##### **renovatieprojecten:**

- Herbestemming 1 sociale woning tot winkel te Ieper, Burchtstraat
- Renovatie 3 bejaardenhuisjes tot 2 sociale woningen te Ieper, Boomgaardstraat
- Renovatie 3 bejaardenwoningen tot 2 sociale woongelegenheden te Ieper, Ieperleestraat
- Renovatie 5 bejaardenwoningen tot 4 sociale woongelegenheden, Ieper, Pennestraat
- Renovatie 4 bejaardenwoningen tot 3 sociale woongelegenheden, Zillebeke, Wervikstraat

(Als gevolg van de renovatieprojecten verdwijnen in totaal 5 woongelegenheden : 1 te Zillebeke en 4 te Ieper).

#### **5) Stedelijke grond- en bouwregie**

In de nabije toekomst is een project gepland ter hoogte van de Omloopstraat te Ieper (BPA Westsector, woongebied), in samenwerking met 2 sociale bouwmaatschappijen. Het project voorziet in een aanbod van ongeveer 110 kavels, als volgt verdeeld:

- een 25-tal kleinere kavels (ca. 350 m<sup>2</sup> per perceel) voor De Zuid-Westhoek;
- bouw van 25 sociale huurwoningen door Ons Onderdak;
- een 60-tal kavels (van ca. 600 m<sup>2</sup>) als stadsverkaveling.

Een overzicht van het netto aantal voorziene sociale woningen en kavels in projecten te Ieper vanaf 1/03/1999 wordt in de volgende tabel weergegeven.

Tabel RRR: Netto aantal voorziene sociale woningen en kavels te Ieper vanaf 1/03/1999

Deelgemeenten	Ons Onderdak	De Mandel	De Zuid- Westhoek	Grond- en bouwregie	WIH	OCMW	Tot.
Ieper (sted. gebied)	104		20	60		2	186
Sint-Jan							0
Brielen	14						14
Boezinge	8	9					17
Zuidschote	5						5
Elverdinge	20						20
Vlamertinge							0
Dikkebus	44					4	48
Voormezele			16				16
Hollebeke							0
Zillebeke						5	5
Totaal buitengebied							125
TOTAAL	195	9	36	60	0	11	311

### 1.2.6. Beleidsopties

#### \* Met betrekking tot goedgekeurde verkavelingen

Het stadsbestuur gaat er van uit dat van de percelen gelegen in goedgekeurde verkavelingen 30% op korte termijn (periode 1997-2002) en 30% op middellange termijn (periode 2002-2007) op de markt komt en bebouwd wordt.

Het percentage percelen dat in goedgekeurde verkavelingen op de markt komt, zal wat de recente verkavelingen betreft beduidend hoger liggen dan 30% en wat de oudere verkavelingen betreft een stuk lager. Het aanbod van 30% voor de twee opeenvolgende periodes dient dan ook als een gemiddelde beschouwd te worden.

Aangezien de vertrekbasis voor de berekeningen 1/1/1999 zal zijn (zie 1.3.), wordt voor de periode 1999-2007 aangenomen dat 50% van de percelen in goedgekeurde verkavelingen bebouwd zal worden. Indien dit niet het geval zou zijn, dan zal het stimuleringsbeleid versterkt worden.

*Tabel SSS: Raming bebouwing percelen in goedgekeurde verkavelingen te Ieper in de periode 1999-2007*

	marktaanbod kavels '99-07 in goedg. verkav. (50%)
Ieper (sted. gebied)	145
Sint-Jan	11
Brielen	11
Boezinge	13
Zuidschote	3
Elverdinge	9
Vlamertinge	23
Dikkebus	20
Voormezele	1
Hollebeke	3
Zillebeke	9
Totaal buitengebied	100
<b>TOTAAL</b>	<b>245</b>

### 1.3. CONFRONTATIE VAN VRAAG EN AANBOD

#### \* Aantal woningen op 1/1/1999

Toestand op 1/1/1997:

- aantal gezinnen: 13.471
- bevolking: 35.257
- leegstand 1997: 131 woningen (54 verwaarloosd)

Toestand op 1/1/1999:

- aantal woningen: 13.455 (bron: Stad Ieper)
- bevolking: 35.125

De gesloten bevolkings- en gezinsprognose voorzag een stagnerende bevolking en een toename van het aantal gezinnen, zowel in de periode 1997-2002 als in de periode 2002-2007.

Uit gegevens van de stedelijke bevolkingsdienst van Ieper blijkt echter dat er een daling van de bevolking (- 132) te noteren valt.

Indien het cijfer van het aantal woningen op 1/1/1999 vergeleken wordt met dat van het aantal gezinnen op 1/1/1997, dan valt er een daling te noteren met 16 eenheden. Dit is merkwaardig aangezien uit de gegevens van de nieuwbouw blijkt dat er in 1997 en 1998 een toename van 145 nieuwgebouwde woningen te noteren viel. We gaan er van uit dat de daling van de bevolking in absolute termen niet dezelfde daling van het aantal gezinnen veroorzaakt, waarbij deze daling enkel zou veroorzaakt worden door emigraties en elke emigrant een leegstaande woning zou achterlaten. Dit lijkt niet realistisch en er wordt bovendien aangenomen dat de leegstand in 1999 vergelijkbaar is met die van 1997.

De verklaring dient wellicht gezocht te worden in het feit dat het aantal gezinnen hoger ligt dan het aantal bewoonde woningen. In principe zou elk gezin moeten overeenkomen met een woning, maar ook uit de volkstelling van 1991 blijkt dit niet het geval te zijn. Zo werden er in 1991 in Ieper 12.737 bewoonde particuliere woningen geteld en 12.898 particuliere gezinnen. Hier werd in de bepaling van de woningvraag (zie 1.1.1) echter gerekend met de evolutie van het aantal gezinnen, zodat als we de gezinnen wensen gelijk te stellen met het aantal woningen, we dit cijfer van het woningenaantal dienen te corrigeren. Om die reden beschouwen we het aantal bewoonde woningen op 1/1/1999 te Ieper als de som van het aantal gezinnen op 1/1/1997 met het aantal nieuwgebouwde woningen, en het totaal aantal woningen als deze som met de leegstand daarbij geteld. Aldus bekomen we:

Aantal gezinnen op 1/1/1997:	13.471
+ nieuwbouw 1997-1998:	145
= aantal bewoonde woningen op 1/1/1999 :	13.616
+ leegstand:	131
= aantal woningen op 1/1/1999:	13.747





\* **Confrontatie woningvraag en -aanbod****- Kwantitatieve woningvraag**

	1/1/1999-2002	2002-2007
Potentieel woningaanbod op 1/1/1999	13747	
Raming woningvoorraad begin periode		14378
Raming woningvoorraad einde periode (zie 2.2.1)	14378	14838
<b>Nieuwe woningvraag per periode</b>	<b>631</b>	<b>460</b>

Op basis van de basisprognose (gesloten bevolkings- en gezinsprognose) blijkt er dus een nieuwe woningvraag van 1091 eenheden in de periode 1/1/1999-2007 te bestaan; dit ligt hoger dan de eerder berekende 1030<sup>42</sup> woningen, in hoofdzaak omdat de verrekende leegstand lager ligt dan de frictieleegstand, en omdat de verrekende nieuwbouw in 1997 en 1998 minder betreft dan 1/5 van de woningvraag van de eerder berekende 1030 wooneenheden<sup>43</sup>.

Van deze woningvraag dient minstens 60% gerealiseerd te worden in de **stedelijke zone** zijnde **655 wooneenheden** en kunnen er maximaal **436 wooneenheden** gerealiseerd worden in de kernen **buiten** de stedelijke zone.

**- Toekomstig woningaanbod (projecten)**

Dit aanbod omvat alle sociale projecten (vergunde en niet vergunde, zowel sociale woningen als kavels) en de vergunde appartementsprojecten

Tabel TTT: nieuw woningaanbod

Nieuw woningaanbod	1/1/1999-2007
Sociale woningen/kavels	311 (waarvan 186 in stedelijk)
Vrije sector: aantal appartementsprojecten <sup>44*</sup>	106 (volledig stedelijk gebied)
<b>Totaal</b>	<b>417</b>

\* (incl. Gebouwen in afwerking of dossier in behandeling)

**- Resterende woningbehoefte**

Tabel UUU: confrontatie aanbod en behoefte 01.01.1999

	behoefte	aanbod nieuw	aanbod VK (50%)	rest aan- bod (50%)	aanbod totaal	saldo
stedelijk	655	292	145	392	829	174
buitengebied	436	125	100	51	276	-160

<sup>42</sup> ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan juni 1999

<sup>43</sup> ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan juni 1999

<sup>44</sup> gegevens dienst AROL, Ieper

Uit de confrontatie van aanbod en behoefte kan geconcludeerd worden dat er binnen de stedelijke zone voldoende potenties aanwezig zijn om vanuit een gesloten prognose de nood aan woonegelegenheden op te vangen binnen de voorzieningen van het gewestplan. Zeker wanneer de waar te nemen tendens van woonverdichting door het bouwen van meergezinswoningen in het stedelijk gebied aanhoudt (zie tabel 72) Daarenboven is in het woonuitbreidingsgebied nog een reserve aanwezig van ca 30 ha die in principe kan ingezet worden om te voldoen aan bijkomende taakstellingen vanuit de positie van Ieper als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en tevens om tegemoet te komen aan de druk die ontstaat vanuit FLV.

*Tabel VVV: confrontatie aanbod en behoefte voor de deelgemeenten in het 'buitengebied'*

	behoefte proportioneel	aanbod nieuw	aanbod VK 50%	rest aanbod 50%	aanbod totaal	saldo	WU
Sint-Jan	29	0	11	0	11	-18	0
Brielen	20	14	11	10	35	+14	14
Boezinge	63	17	13	2	32	-31	0
Zuidschote	9	5	2	0	7	-2	9
Elverdinge	59	20	9	0	29	-30	34
Vlamertinge	108	0	23	35	58	-51	27
Dikkebus	40	48	20	0	68	+28	53
Voormezele	27	16	1	0	17	-10	73
Hollebeke	18	0	2	0	2	-16	0
Zillebeke	63	5	8	4	17	-46	43
Totaal buitengebied	436	125	100	51	276	-160	253

Voor het buitengebied wordt vastgesteld dat er een tekort ontstaat binnen de woonzones volgens het gewestplan. Voor het buitengebied zal er enerzijds moeten naar gestreefd worden het bestaande aanbod versneld op de markt te brengen zodat met een hogere realisatiegraad kan rekening gehouden worden, anderzijds zullen een aantal woonuitbreidingsgebieden binnen de planperiode dienen te worden aangesneden. Rekening houdend met een hogere realisatiegraad kan gesteld worden dat voor 3/4 van het saldo zijnde een 120-tal wooneenheden een aansnijding van woonuitbreidingsgebied zal noodzakelijk zijn. Hierbij zal volgens bovenstaande tabel een herschikking van woonuitbreidingsgebieden noodzakelijk zijn uitgaande van de proportionele toedeling per deeltoren. Het globaal saldo woonuitbreidingsgebied is voldoende om de nood aan bijkomende woonegelegenheden buiten de stedelijke zone op te vangen.

In functie van de kerneigenheid (o.a. leeftijdstructuur of potenties van de kern) kan aan elke kern een kwotum worden toegekend en zal naargelang het geval, deels gerealiseerd moeten worden in zones die nu bestemd zijn als woonuitbreidingsgebied.

## 2. BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

### INLEIDING

In hoofdstuk 3 (Sectorale benaderingen) werd reeds een analyse gemaakt van de economische bedrijvigheid wat betreft evolutie van de beroepsbevolking, tewerkstelling en meer in het bijzonder van de ambachtelijke en industriële bedrijvigheid wat betreft de bedrijfsgrootte, de ruimtelijke situering van de Ieperse bedrijvigheid, de problematiek van de zonevreemde bedrijven en het aanbod aan bedrijventerreinen (zie H3 - 2.2.2).

Hier wordt vooral ingegaan op de vraagberekening voor regionale bedrijventerreinen, uitgaande van de uitgifte van dergelijke terreinen in het recente verleden. In een laatste punt wordt nog nader ingegaan op FLV en de verwachte tewerkstelling, wat repercussies kan hebben op de woningmarkt.

Op de toewijzing aan Ieper van de verdeling van de behoefte aan 10.000 ha op Vlaams niveau (cf. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) wordt hier niet verder ingegaan. Wel kan ter informatie gemeld worden dat de vraag naar industrieterreinen op 2307 ha geschat werd voor West-Vlaanderen en het arrondissement Ieper recht zou hebben op 172 ha (zie 'Een analyse van de economische dynamiek', Streekplatform Westhoek, 1998)

### 2.1. HET BESTAANDE AANBOD

#### *kwantitatieve en kwalitatieve behoeftebepaling*

Het aanbod aan gronden bestemd voor industriële activiteiten kan opgesplitst worden op verschillende wijzen.

Wanneer het aanbod eng wordt gedefinieerd zijn dat de gronden welke volgens het gewestplan en de BPA's de geëigende bestemming hebben en die **nog uitgeefbaar** zijn, al dan niet op korte of langere termijn.

Wordt het begrip verruimd dan dienen tevens de **interne reserves** mee in rekening genomen. Het zijn met andere woorden terreinen die reeds zijn uitgegeven maar waarop zich op de dag van vandaag nog geen activiteiten afspelen, zeg maar de strategische reserve van de bestaande bedrijven.

Tevens moet -in het kader van het structuurplanningsproces- binnen het aanbod een onderscheid worden gemaakt tussen terreinen voor lokale bedrijvigheid enerzijds en regionale bedrijvigheid anderzijds. Nieuwe regionale bedrijventerreinen zijn volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen immers enkel mogelijk binnen het stedelijk gebied.

Het onderscheid tussen regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen kan als volgt worden gedefinieerd <sup>45</sup>:

---

<sup>45</sup> WES, 'Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, zone Zuidwest, Voorontwerp', mei 1997

## REGIONALE BEDRIJVENTERREIN

= bedrijventerreinen die door

- \* de **aard** van de activiteiten die ze kunnen opnemen, met name stuwende bedrijven
- \* hun **locatie** (verkeerstechnisch en algemeen ruimtelijk)
- \* **omvang** (totale grootte alsook perceelsgrootte)

een werkgelegenheidsfunctie hebben voor een ruimer gebied dan de gemeente van lokalisatie. Deze terreinen (bedrijven) zijn in het raam van de ruimtelijke ordening een wezenlijk element van de beheersing van mobiliteit en vrijwaren van open ruimte (tegengaan van de versnippering).

Een **stuwend bedrijf** is een bedrijf dat niet onmiddellijk afhankelijk is van het bevolkingsaantal van het gebied waarin het gevestigd is omdat het zijn productie geheel of gedeeltelijk, buiten het gebied weet af te zetten en aldus door de interregionale handel het inkomen en de geldstroom in het gewest verruimt.

## LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Een lokaal bedrijventerrein is een terrein voor ambachtelijke en kleine tot middelgrote ondernemingen (KMO's) die hoofdzakelijk bevolkingsvolgend zijn. Een dergelijk terrein is ook bestemd voor de herlokalisatie van ambachtelijke bedrijven en KMO's. Zij vormen een onderdeel van de gemeentelijke structuur en horen dus niet per definitie binnen het stedelijk gebied te liggen.

De lijst in bijlage geeft een overzicht van de inventarisatie welke werd gemaakt aan de hand van luchtfoto's. De gehanteerde orthofoto's werden genomen in de maand juli 1996.

## 2.2. DE TOEKOMSTIGE VRAAG

De berekening van de toekomstige behoefte aan bedrijventerreinen bestaat uit twee elementen :

- \* de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen voor **bestaande** bedrijven
- \* de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen voor **nieuwe** bedrijven

De behoefte aan gronden voor bestaande bedrijven kan worden bepaald aan de hand van een enquête. In het kader van de inventaris zonevreemde bedrijven (sectoraal BPA zonevreemde bedrijven) kan deze behoefte worden ingeschat.

Cijfergegevens van de studie 'lokalisatie van bestaande bedrijven en KMO's' opgemaakt in oktober 1995 geeft volgende situering van de bedrijven naar bestemmingszone:

Tabel WWW: Ligging van de bedrijven

bestemmingszone	Boezinge	Dikkebus	Eilverdinge	Hollebeke	Ieper	Vlaemertinge	Voormezele	Zillebeke	Zuidschote	aantal	%
woongebied	-	1	-	-	21	2	2	-	-	26	11
woonuitbreidingsgebied	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	0
woongebied met landelijk karakter	2	-	1	1	3	1	1	2	2	13	6
woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde	-	1	4	-	2	-	-	2	-	9	4
gebied voor milieubelastende industrieën	-	-	-	-	142	3	-	-	-	145	63
gebied voor ambachtelijke bedrijven en/of KMO's	-	-	1	-	7	1	1	2	-	12	5
agrarisch gebied	5	-	1	-	4	1	-	-	-	11	5
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	0
natuurgebied	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	0
gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	0
reservegebieden voor beperkte industriële uitbreiding	-	-	-	-	-	9	-	-	-	9	4
reservegebieden voor industriële uitbreiding	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	1
TOTAAL	7	2	7	2	183	18	4	6	2	231	

Of bestaande bedrijven al dan niet nood hebben aan nieuw te voorziene bedrijventerreinen hangt af of ze al dan niet moeten herlocaliseren. Herlocalisatie kan overwogen worden rekening houdend met de ligging en de aard van de huidige activiteiten en of er al dan niet uitbreidingsplannen zijn voor de eerstkomende 10 à 15 jaar.

#### *Nood aan enquête*

Wat de bepaling van de behoefte voor **nieuwe** bedrijven betreft (evenals deels de uitbreiding of herlocalisatie van bestaande bedrijven) kan worden gekeken naar de verkoop aan industriegronden in een bepaalde referentieperiode evenals naar de evolutie van het aantal bedrijven. De toekomstige behoefte kan dan worden bepaald aan de hand van de methodiek van extrapolatie.

latie van de verkoop op bedrijventerreinen terwijl tendenzen kunnen worden afgeleid uit de evolutie van het aantal bedrijven.

Deze berekening werd voor Ieper gemaakt vertrekkende van de referentieperiode 1982-91, omvattende een evenwichtig aantal jaren van opgaande en neergaande conjunctuur. Er werd uitgegaan van de cijfergegevens van de WIER. Hierbij gaat het wel enkel om de behoefte aan bijkomende **regionale** bedrijventerreinen voor Ieper en aan **lokale** ambachtelijke terreinen voor Vlamertinge.

*Tabel XXX: behoeftebepaling bedrijventerreinen*

BEHOEFTEBEPALING	totaal leperleekanaal + Vlamertinge Hoge Akkerweg-Rodenbachstraat (WIER) (in ha)	verkoop per jaar (ha)	enkel leperleekanaal (stedelijk gebied) (regionaal bedrijventerrein) (in ha)	verkoop per jaar (ha)
verkocht in referentieperiode 1982-91	73,8	7,4	69,8	7,0
extrapolatie 15 jaar (1992-2007) =NETTO opp	110,7	7,4	104,7	7,0
Netto + 15% = BRUTO opp	127,3	8,5	120,4	8,0
verkocht 1/1/1992- 1/7/97 NETTO	43,6	7,9	39,6	7,2
BRUTO	50,1	9,1	45,5	8,3
prognose 1/7/1997- 1/1/2007	<b>67,1</b>	7,1	<b>65,1</b>	6,9
BRUTO	<b>77,2</b>	8,1	<b>74,9</b>	7,9

Bron : Eigen bewerking aan de hand van WIER gegevens

#### • Behoefte aan lokale bedrijventerreinen voor Vlamertinge

Uit bovenstaande tabel blijkt dat in de periode 1982-1991 netto 4 ha werd verkocht op de ambachtelijke zone te Vlamertinge. In de periode 1992-1997 werd tevens netto 4 ha verkocht. In een periode van 15 jaar werd bijgevolg netto 8 ha ambachtelijke grond verkocht hetzij bruto (+ 15%) 9,6 ha of 0,64 ha per jaar. Indien dezelfde cijfers lineair worden doorgetrokken betekent dit een bijkomende behoefte aan 6,4 ha bruto voor Vlamertinge voor de komende 10 jaar. Indien evenwel 1982-1991 als referentieperiode wordt genomen wordt er een gemiddelde bruto van 0,48 ha per jaar geregistreerd wat zou neerkomen op een brutobehoeft van 4,8 ha voor

een volgende periode van 10 jaar. Wordt er evenwel voor een periode van 15 jaar gerekend (1992-2007) betekend dit een bijkomende behoefte van 7,2 ha waarvan reeds 4,8 ha (1992-1997) zijn opgenomen waardoor er per saldo nog 2,4 ha dient te worden gerealiseerd. Uit bovenstaande redenering blijkt dat een lineaire interpolatie voor Vlamertinge tot vrij sterk uiteenlopende resultaten leidt afhankelijk van de gekozen referentieperiode (**2,4 à 6,4 ha**).



Tabel YYY: evolutie aantal bedrijven en bezoldigde tewerkstelling

	30.06 1992	30.06 1994	30.06 1996	30.06 1998	% toename	aandeel toename
aantal bedrijven prim.	27	33	41	42	55,56%	12,61%
aantal werknemers prim.	83	94	139	197	137,35%	7,87%
werknemers/bedrijf	3,07	2,85	3,39	4,69	52,57%	
aantal bedrijven industrie	117	122	121	124	5,98%	5,88%
aantal werknemers industrie	4420	4111	3784	3914	-11,45%	-34,94%
werknemers/bedrijf	37,78	33,70	31,27	31,56	-16,46%	
aantal bedrijven bouw	97	110	98	108	11,34%	9,24%
aantal werknemers bouw	1180	1144	1007	1124	-4,75%	-3,87%
werknemers/bedrijf	12,16	10,40	10,28	10,41	-14,43%	
aantal bedrijven diensten	692	730	756	778	12,43%	72,27%
aantal werknemers diensten	8435	8688	9469	10331	22,48%	130,94%
werknemers/bedrijf	12,19	11,90	12,53	13,28	8,95%	
totaal aantal bedrijven	933	995	1016	1052	12,75%	
tot. bezoldigde tewerkstelling	14118	14030	14399	15566	10,26%	

bron RSZ

Uit bovenstaande tabel blijkt dat tussen 1992 en 1998 het aantal bedrijven te Ieper toegenomen is met 119, waarbij de grootste toename te situeren is in de dienstensector. In dezelfde periode nam de bezoldigde tewerkstelling toe met 1448 personen of een toename van ruim 10 % in een periode van 6 jaar. De 119 bedrijven die er over een periode van 6 jaar zijn bijgekomen zullen alle over een bedrijfsvestiging beschikken of aansluiten bij een bestaande bedrijfsvestiging. Tevens wordt vastgesteld dat er zich in de tertiaire sector een schaalvergroting van bedrijven voordoet terwijl in de industrie en bouw de gemiddelde bedrijfsgrootte daalt. De toename van het aantal bedrijven versterkt de visie dat er nood is aan een permanent aanbod aan bedrijventerreinen om de nodige kansen te bieden aan startende bedrijven. De stijging van de tewerkstelling te Ieper en in het arrondissement met respectievelijk 10,26% en 11,06% tussen 1992 en 1998 ligt beduidend hoger dan de stijging van 5,3 % op Westvlaams niveau.

### 2.3. CONFRONTATIE EIGEN BEHOEFTEBEREKENING EN BEHOEFTERAMING VOLGENS DE ANALYSE VAN DE ECONOMISCHE DYNAMIEK VAN DE WESTHOEK<sup>46</sup>

In het kader van het ontwerp van een socio-economische beleidsvisie voor de Westhoek werd een inschatting gemaakt van de behoefte aan bedrijventerreinen. De berekening van de behoefte-

<sup>46</sup> Een analyse van de economische dynamiek - ontwerp van socio-economische beleidsvisie voor de westhoek Dr. W. Vanhaverbeke december 1998, blz 65 en volgende

te aan industrieterreinen geeft een aantal aanwijzingen hoe de ruimtebalans kan opgesteld worden voor de Westhoek en de verschillende arrondissementen in West-Vlaanderen. Voor de periode 1992-2007 schat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op basis van tewerkstellingsgegevens de vraag naar industrieterreinen op 2.037 ha voor West-Vlaanderen. Daarvan was op 01.01.1994 reeds 784 ha voorzien. Indien men het aandeel van de Westhoek in de provinciale tewerkstelling neemt als verdeelsleutel voor de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio (de methode die het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zelf toepast voor de verdeling over de provincies) dan komt men op 306 ha. Uitgaande van een verdeling op basis van het globaal tewerkstellingsaandeel dient hiervan ca 161 ha van te worden voorzien in het arrondissement Ieper waarvan minstens 122,3 ha in de economische knooppunten. Indien voor de verdeling van de bijkomend te voorzien oppervlakte tevens de werkgelegenheid als verdeelsleutel wordt gekozen betekent dit dat voor Ieper minstens 63,6 ha bijkomende terreinen dienen te worden gecreëerd binnen het stedelijk gebied en 15,9 ha buiten het stedelijk gebied (Ieper: 1996 52 % van de tewerkstelling van het arrondissement cfr tabel 28). Dan blijft er een reserve van 8.6 ha nog uit te besteden waarbij volgens dezelfde redenering ca 4,2 ha dient te worden voorbehouden voor Ieper. Indien evenwel de economische groei van de Westhoek mee in rekening wordt gebracht waarbij de groei in tewerkstelling een sturende parameter is dient voor het arrondissement Ieper 167 à 172 ha bijkomend aanbod te worden gecreëerd. Indien deze cijfers toegepast worden op de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Ieper kunnen volgende conclusies worden getrokken die zullen vertaald worden in het richtinggevend gedeelte:

Bij confrontatie van de eigen berekening en de hierboven aangehaalde berekening kan concluderend gesteld worden dat 74,9 ha (eigen berekening) à 83,7 ha (berekening W. Vanhaverbeke 63,6+15,9+4,2 ha) bijkomend dient te worden voorzien.

- Een bijkomend aanbod van ca 16 ha dient te worden geduid buiten het stedelijk gebied. Vanuit de vaststellingen in de bestaande ruimtelijke structuur kunnen reeds volgende voorstellen worden geformuleerd:

- 5 ha van het bestaand aanbod regionale bedrijventerreinen kan worden voorbehouden voor een lokaal ambachtelijk bedrijventerrein voor Boezinge. Deze 5 ha kunnen dan toegevoegd te worden aan het bijkomend te creëren aanbod aan regionale bedrijventerreinen.
- 5 ha lokaal bedrijventerrein kunnen binnen de planperiode worden vooropgesteld voor Vlaamertingte waarvoor een zoekzone dient te worden aangeduid.

- minstens 63,6 ha aanbod dient te worden gecreëerd binnen het stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied zal een zoekzone dienen te worden aangeduid om dit aanbod te kunnen realiseren waarbij de basisprincipes van bundeling van economische activiteiten vooropstaan.

Conclusie:

- binnen de planperiode wordt slechts 5 ha van de te voorziene 15,9 ha buiten het stedelijk gebied opgenomen.
- er blijft een saldo van 4,2 ha reserve + 10,9 ha (niet geduid aandeel van 15,9 ha buiten stedelijk gebied)
- een strikte opvolging van de economische evoluties zal noodzakelijk zijn om de dynamiek die zich momenteel voordoet ten volle kansen te geven en voldoende te kanaliseren waardoor bijsturing van de cijfers kan noodzakelijk zijn.

## 2.4. FLV: ONTSTAAN EN ONTWIKKELING VAN HET CONCEPT

Flanders Language Valley, opgericht in 1997, wil een wereldcentrum worden voor de ontwikkeling van spraak- en taaltechnologie zowel door aantrekking van bestaande en oprichting van nieuwe bedrijven als door het oprichten van een opleidingscentrum. Het is een initiatief dat volledig past in de nieuwe hightech dynamiek die momenteel in rurale regio's ontwikkeld kan worden en dat volledig compatibel is met het behoud van het groene karakter van de regio.

Van de totale oppervlakte (ca. 23,4 ha) gesitueerd tussen de Noorderring, de Pilkemseweg en de Briekestraat, worden er in een eerste fase ca. 10 ha bouwrijp gemaakt. Het terrein wordt ingericht als een campus voor hoogtechnologische bedrijven waarbij een combinatie wordt nastreefd van een geïntegreerde leef-, woon- en werkomgeving. Zo komen er naast de werkruimte ook winkels voor dagdagelijkse aankopen, restaurants, ontspanningsmogelijkheden en een kinderdagverblijf.

Eind 1998, begin 1999 worden op de **FLV Campus** de eerste gebouwen in gebruik genomen, waaronder **Lernout & Hauspie Speech Products (LHSP)** die zich in het hoofdgebouw zal vestigen. In de loop van 1999 zullen een 9-tal modules door bedrijven ingenomen worden, daarna kunnen er op het totale FLV terrein nog een 20-tal bedrijfsmodules opgetrokken worden. LHSP is de wereldleider in spraak- en taaltechnologie en samen met de overheid de initiatiefnemer voor FLV. Het bedrijf is gestart in 1987 en is kunnen groeien via de streek door enerzijds investeringen van lokale 'venture capitalists' en anderzijds door recrutering van het grootste deel van het personeel uit de regio. De vastberadenheid om FLV te verankeren in de Westhoek is daaruit te verklaren. De Vlaamse overheid is pas later het bedrijf gaan financieren via de GIMV. Na zijn introductie op de Amerikaanse beurs (NASDAQ) in 1995 en de overeenkomst met Microsoft is het bedrijf exponentieel gaan groeien.

De belangrijke afnemers van de LHSP technologie hebben er alle belang bij een R&D-centrum op te starten in FLV omdat enerzijds de overdracht van kennis moeilijk codificeerbaar is en anderzijds het up to date blijven op het vlak van deze technologie dan gemakkelijker is.

De **FLV bedrijven** kunnen in 3 types onderscheiden worden:

- type 1: bedrijven die op basis van LHSP technologie eindgebruikers-producten maken;
- type 2: bedrijven die spraak- of taaltechnologie gebruiken;
- type 3: bedrijven die hoogtechnologische producten vervaardigen op basis van milieu- en mensvriendelijke productieprocessen, zonder daarbij gebruik te maken van taal- of spraaktechnologie.

Binnen het FLV project ligt er tevens veel nadruk op permanente scholing en leermogelijkheden door de oprichting van een **opleidingscentrum**. Zo kunnen bestaande opleidingen en trainingen gecentraliseerd worden op de campus waardoor de werknemers van de diverse bedrijven zonder onnodige kosten en verplaatsingen gemakkelijk opleidingen kunnen volgen.

In de structuur van het project kunnen nog de volgende zaken onderscheiden worden:

- **FLV Foundation**: investeert in ondersteunende organisaties met uiteenlopende doelstellingen zoals het promoten van FLV en de streek, aantrekken van gekwalificeerd personeel, het oprichten van een dienstencentrum voor de gevestigde bedrijven met speciale aandacht voor

de startende bedrijven,... ; De FLV-stichting is ontstaan door een persoonlijke investering van 500 miljoen BEF door Jo Lernout en Paul Hauspie. Ze rekenen er op dat de Vlaamse Overheid het project mee verder uitbouwt, van zodra het duidelijk wordt dat het een succesvol project wordt.

- **FLV Fund:** is het groeikapitaalfonds (1,5 miljard BEF medio 1998) dat kan investeren in FLV bedrijven die zich specialiseren in de toepassingen van de taal- en spraaktechnologie.

\* **FLV: groei tewerkstelling**

Uit het voorgaande blijkt dat LHSP als de katalysator van FLV beschouwd kan worden. Momenteel (situatie maart 1999) telt het bedrijf 175 werknemers; er wordt een groei verwacht dat in september '99 dit er 280 kunnen zijn.

Momenteel zijn er 6 van de 9 modules verhuurd aan bedrijven die gerelateerd zijn met LHSP (bedrijven type 1 en 2). In september '99 zullen deze 16 bedrijven op de FLV-site 250 à 300 werknemers tewerkstellen; samen met de verwachte 280 werknemers van LHSP en met een 50-tal werknemers in het dienstencentrum, zouden er in september '99 op de FLV-site ongeveer 600 personen tewerkgesteld zijn.

In de volgende 4 jaar (1999-2003) wordt verwacht dat de **directe tewerkstelling** van FLV zal groeien tot 2400 personen. Zo wordt er geraamd dat de tewerkstelling binnen de eerstkomende 4 jaar in LHSP zal toenemen tot ca. 400 werknemers, in de bedrijven type 1 en type 2 tot ca. 1000 werknemers en in de bedrijven type 3 tot ca. 600 werknemers.

In totaal worden er in 2003 een 70-tal kleine en een 50-tal grote bedrijven verwacht die een centrum zullen bouwen binnen FLV. Aan een gemiddelde van 20 personen per bedrijf betekent dat een directe tewerkstelling van 2400 personen.

De **indirecte tewerkstelling**<sup>47</sup> vooral in dienstverlenende bedrijven, gespecialiseerde toeleveringsbedrijven, horeca,... kan met een multiplicator 3 (3 indirecte jobs voor 1 directe job) geraamd worden op 7200 jobs in 2003. Dit zou betekenen dat FLV op korte termijn 9600 jobs extra zou creëren en daarmee in termen van tewerkstelling de belangrijkste technologiepool van Vlaanderen kan worden en één van de belangrijkste in Europa.

De indirecte tewerkstelling zal zich niet volledig op lepers grondgebied voordoen, en het valt nog af te wachten of deze multiplicator realistisch is.

<sup>47</sup> Bron: W. Vanhaverbeke (1998). Een analyse van de economische dynamiek. Ontwerp van de socio-economische beleidsvisie voor de Westhoek. Streekplatform Westhoek vzw, 118 p.; de ratio van 3 indirecte jobs voor 1 directe job wordt ook gebruikt in de VS voor high-tech polen.

# Hoofdstuk 6

## COMMUNICATIE.

---

### 1. ALGEMEEN – INLEIDING.

Structuurplanning is een tijdrovende beleidsinspanning. Een lang traject van onderzoek, consultatie, toetsing en terugkoppeling werden tussen eind 1994 en het voorleggen van het document aan de Gemeenteraad afgelegd. Niet zonder resultaat.

Structuurplanning is procesplanning. Na elk overlegmoment worden teksten, beleidsdoelen bijgesteld en verfijnd. Het stadsbestuur heeft zijn doelstelling om alle actoren (bevolking, de politieke organen, commissie, administratie, ontwerp bureau, ...) zo ruim mogelijk te betrekken met wisselend succes gehaald: de info-dag op 18 april 1998 kende matig succes, de brede consultatie in de lente van '99 kende een grote opkomst en betrokkenheid. Niet minder dan 1.100 gezinnen werden op één of andere wijze betrokken. Elke bewoner werd persoonlijk aangesproken via een individuele uitnodiging.

De communicatie met de hogere administratie gebeurde niet zo intens. De afstanden tussen de Westhoek en Brussel zijn te groot. Elk overleg leidde evenwel tot meer inhoud. Een woningbehoeftestudie (sectorstudie) werd globaal gunstig beoordeeld, het voorontwerp GRS werd kritisch becommentarieerd en beter afgesteld op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Bij de opmaak van het voorontwerp gebeurde deze communicatie voornamelijk op informele wijze. Daarbij werd de van toepassing zijnde omzendbrief –evenwel van later datum dan de start van het GRS- als leidraad gevolgd.

Als bijlage bij het voorontwerp GRS is een goed gedocumenteerde communicatiemap gevoegd. Daarin zijn de stappen gedetailleerd opgenomen.

Na de voorlopige vaststelling en het openbaar onderzoek zal het formele luik (zie stappenplan) van de communicatie aan belang winnen.

### 2. INFORMELE COMMUNICATIE.

Om tot een optimale participatie en communicatie te komen, moeten alle partners op het juiste moment worden betrokken met één doel voor ogen: 'het halen van de eindmeet', i.c. de definitieve vaststelling van het gemeentelijk structuurplan.

## **2.1. HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN EN DE GEMEENTERAAD.**

Het College van Burgemeester en Schepenen is als uitvoerend orgaan verantwoordelijk voor de opmaak van het GRS. Het geeft opdracht aan het ontwerp bureau, coördineert het overleg en voorziet zijn diensten van de nodige middelen. Het bemiddelt.

Het is evenwel de Gemeenteraad die op het vlak van het planningsproces het structuurplan goedkeurt en vaststelt. Daarom werden de raadsleden, o.a. via de Gemeentelijke Commissie van Advies, bewonersvergaderingen en tussentijdse verslagen, geïnformeerd.

## **2.2. DE GEMEENTELIJKE DIENSTEN.**

Het stadsbestuur opteerde om de communicatieverantwoordelijkheid bij zijn administratie te leggen. Ieper is een centrumstad en beschikt over een voldoende uitgeruste stadsadministratie met ook een informatiedienst. Het planningsproces, m.i.v. de projectcommunicatie (terugkoppeling beleid en diensten) naar de verschillende actoren, wordt gestuurd vanuit de stedelijke dienst Ruimtelijke Ordening in nauw overleg met het College van Burgemeester en Schepenen en de informatieambtenaar. Regelmatige rapportering via collegenota's en stafoverleg zijn hierbij de instrumenten op het operationele niveau.

## **2.3. STUURGROEP – PLANGROEP**

Het opstellen van een structuurplan is een complexe materie. Daarbij zijn de hiërarchie van de respectieve structuurplannen en de subsidiariteit van de ruimtelijke planning belangrijke gegevens. Daarom werd een structureel overleg met afgevaardigden van de verschillende overheidsbesturen geïnstalleerd. Er werd aanvankelijk een onderscheid gemaakt tussen plan- en stuurgroep.

Terwijl de plangroep (beperkte samenstelling) het planverloop bewaakt, heeft de stuurgroep de taak om planinhoudelijke aspecten bij te stellen. De plan- en stuurgroep zijn als volgt samengesteld:

Plangroep: lid schepencollege, afgevaardigde eerste hiërarchisch niveau (Provincie), bestuur Stedenbouw Brugge (partner bij vergunning-verlening), administratie, ontwerper, secretariaat: Kathy Laheye.

Stuurgroep: afvaardiging schepencollege (2 à 3 leden), provinciebestuur, bestuur Stedenbouw Brugge, Afdeling Ruimtelijke Planning Brussel, afvaardiging Gemeentelijke Commissie voor Advies (2-tal leden), administratie, ontwerper, secretaris: Peter Pillen.

Uit het stappenplan blijkt dat de beide werkgroepen niet zo frequent participeerden. We kunnen spreken van een occasionele betrokkenheid. Wellicht kunnen overbevraging van deze partners, tijdsgebrek en de daaruit voortvloeiende complementaire procesbewaking vanuit de gemeentelijke administratie als oorzaken worden aangegeven.

## **2.4. GEMEENTELIJK COMMISSIE VAN ADVIES VOOR DE R.O.**

Bij de opmaak van het voorliggende ontwerp werd de commissie menig maal betrokken. Op een 10-tal bijeenkomsten was het GRS geagendeerd. Bij de start was dit eerder informerend: de globale doelstellingen kwamen in overleg tot stand, de sectorstudies (wonen, werken, recreatie, ...) werden door de ontwerper toegelicht. Het plan kreeg gestalte, de commissie deed bijsturende suggesties. Op de werkvergadering van de commissie van 12 juni '99 werd het plan nogmaals bijgestuurd en verbeterd. De chronologische verslaggeving (uittreksels) van de commissiebijeenkomsten is gevoegd in het uitgebreide communicatiebundel.

## **2.5. BEVOLKING.**

Het creëren van een voldoende ruim draagvlak voor een GRS is een belangrijke voorwaarde tot een succesvolle implementatie van het plan. Vier participatiekanalen werden aangesproken:

### **2.5.1. Eerste inspraakmoment van zaterdag 18 april 1998.**

Met de organisatie van een vrij groots opgevatte informatiedag rond structuurplanning, stonden 3 thema's centraal: 1) het algemeen kader, 2) het informatief gedeelte van het plan en 3) de globale doelstellingenformulering.

Naast het situeren van het globaal kader (structuur(proces)planning en het provinciaal structuurplan), werden de motieven, de aanzet en de globale doelstellingen geduid alsook een aantal tools (waaronder een gemeentelijk GIS) aangereikt. Een postersessie werd opgesteld. De resultaten van het informatief gedeelte werden gepresenteerd alsook een visualisering van de globale doelen.

Terreinbeleving en –kennis zijn een bijzondere voorwaarde tot het succesvol omgaan met een structuurplan. Daarom werden, thematisch opgedeeld, 3 terreinbezoeken op het getouw gezet. Een eerste groep had de problematiek van het binnenstedelijk gebied op de agenda. In casu werden de projecten / doelen in het kader van het Mercurius-gegeven geduid. Verder ging veel aandacht naar behoud en creatief omgaan met het (wederop)gebouwde patrimonium in de binnenstad. Functioneel heeft het stedelijk gebied potenties m.b.t. locaties van culturele, verzorgende, ... infrastructuur.

Een tweede groep boog zich over de leefbaarheidsproblematiek van de plattelandskernen binnen de gemeente. Als rode draad bij deze excursie fungeerde het leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd in opdracht van het Provinciebestuur. Opdrachthouder Niek De Roo confronteerde de deelnemers met de zich wijzigende motieven t.a.v. de woonplaatskeuze, het behoeft patroon en de daarmee samenhangende wijzigende mobiliteit. Een project van afstandsonderwijs werd onderweg toegelicht (Hollebeke).

De laatste groep confronteerde het "open ruimte"-gebruik door natuur enerzijds en landbouw anderzijds. Initiatieven als RLWH, doorgedreven sensibilisering en instrumenten tot financiële ondersteuning laten besluiten dat de samenhang tussen landbouw en natuur mogelijk is en dat een grote mate van verweving tot opwaardering van een "open ruimte landschap" kan leiden. Na de lunch verdiepten de deelnemers van de excursies zich in de respectievelijke problematieken. Via de methodiek van confronterende stellingen geformuleerd door een deskundige, werd proactief tot aanvulling en verfijning van de globale doelstellingen gekomen. De workshops wer-

den elk geleid door een lid van de 3 belangrijkste fracties van de Gemeenteraad. In de slotzitting formuleerden zij de conclusies. Er werden aandachtspunten aangereikt die later in het proces werden vertaald in de sectordoelen van het richtinggevend gedeelte.

### **2.5.2. De informele ronde der kernen.**

Na het proces van visievorming, o.a. gebaseerd op de conclusies van de resultaten van het inspraakmoment van 18 april 1998, werd aan het richtinggevend gedeelte van het GRS vorm gegeven.

Het stadsbestuur besliste om alle bewoners van zijn grondgebied te confronteren met de doelstellingen en de in het vooruitzicht gestelde acties. In de 11 woonkernen van de gemeente werd telkens gedurende een 2-tal uren toelichting en inspraakmogelijkheid gegeven. Voornamelijk kwamen aspecten van de bebouwde omgeving aan de orde. Deze confrontatie was zeer leerrijk. Een samenvatting van deze communicatiecampagne wordt hierna gegeven:

#### Algemeen.

Globaal gezien is de verkeersveiligheid de prioriteit voor de bewoners van de kernen. Daarnaast blijkt iedere kern bijkomende nood te hebben aan extra woongelegenheden naast het aantal dat voorzien is (cfr. RSV – woningbehoeftestudie). De huidige hoge prijs voor bouwgrond is ook een knelpunt voor de bewoners. Het mogelijke FLV-effect versterkt de vrees dat in de toekomst de bouwgrond niet meer betaalbaar zal zijn voor de inwoners van de kernen zelf. In de dealkernen rijst ook steeds de vraag naar bejaardenwoningen.

#### Elverdinge

Een conclusie van de gespreksronde in Elverdinge is dat de bewoners de behoefte van 58 extra woongelegenheden als minimaal aanvoelen. Ook is de locatie van de herschikking van het uitbreidingsgebied ter hoogte van de Heidestraat-Sint-Jorisstraat te ver verwijderd van de dorpskern.

De Burgemeester en Schepen Vandenberghe stellen dat er een onlosmakelijk verband (gekoppelde dossiers) bestaat tussen de aanleg van de A19 en de herinrichting van de N8, terwijl in de tekst nopens de gewenste ruimtelijke structuur van Elverdinge bewust beide dossiers ontkoppeld worden, t.t.z. de N8 is onveilig of de A19 er nu al dan niet (gedeeltelijk) komt.

#### Vlamertinge

De overstromingsproblematiek en de verkeersonveiligheid van de Noorderring zijn de meest essentiële bemerkings van de Vlamertingenaren. De essentie van de voorstellen wordt onderschreven. T.a.v. de “ruil” –met respect voor de ruimtebalans- van het woonuitbreidingsgebied Hospitaalstraat t.b.v. het landbouwgebied Poperingseweg is niet negatief onthaald.

#### Voormezele

Het afstoten van woonuitbreidingsgebied wordt door de bewoners aangezien als een falen van het gevoerde vroegere politieke beleid. Men dringt aan op een genuanceerde houding terzake. De slechte toestand van de fietspaden en wegen wordt vermeld. Tevens bestaat de vrees dat landbouwgronden zullen worden opgenomen t.v.v. een mogelijke uitbreiding van het golfterrein.

#### Sint-Jan



Het behouden van Sint-Jan en Wieltje als aparte woonkernen wordt positief aangezien door de bewoners. Evenwel is duidelijk de vraag naar een groter aantal extra bouwpercelen aanwezig. Het FLV-effect en het ziekenhuis Jan Yperman versterken die vraag.

#### Hollebeke

De vrees bestaat dat de vooropgestelde 18 bijkomende woongelegenheden te klein is voor Hollebeke. Ook wordt gevraagd naar bijkomende (alleenstaande) bejaardenwoningen. Gevraagd is te onderzoeken of een fietspad kan worden aangelegd tussen de Palingbeek en het golfterrein om zo een lint te maken met Ieper. Renovatie moet er aangemoedigd worden.

#### Zillebeke

Gevraagd is de toekomstige uitbreiding van het kerkhof omwille van hygiënische redenen te voorzien op een andere plaats dan het huidig kerkhof. De veiligheid van de zwakke weggebruiker is uitermate belangrijk voor de bewoners van Zillebeke. De voorziene aanleg van een tunnel voor fietsers (bpa Zuiderring) wordt zeer positief ervaren. Om het subjectief onveiligheidsgevoel weg te nemen, wordt uitdrukkelijk gevraagd om de tunnel te verlichten. Ook wordt de slechte toestand van de fietspaden aangekaart.

#### Brielen

De verkeersveiligheid en het afdwingen van het statuut van de N8 vormen het voornaamste probleem van de Brielenaren. De omgeving van de kerk kan beter worden ingericht.

#### Dikkebus

De aanhoudende problematiek betreffende de verkeersveiligheid (fietsers, schade woningen door vrachtverkeer, hoge snelheden), ... in Dikkebus valt de bewoners zwaar. Ze gaan akkoord dat ook de privé sector best eens 'verkavelt' binnen de woonzone.

#### Stedelijk gebied Ieper

De verkeersveiligheid (zwakke weggebruikers) is prioritair (alternatieve fietspaden werden voorgesteld). Ook wordt het toenemend autoverkeer in de stad als negatief ervaren door de Ieperlingen (filevorming Oudstrijderslaan). Het voorstel tot opwaardering van de binnenhaven, het herstel van de Maloulaan als 'laan' en de uitbreiding van de recreatiezone Kasteelwijk worden positief ervaren. De hoge prijs voor bouwgrond is en blijft (t.g.v. mogelijke FLV-effect) een probleem. Marktbeïnvloedende mechanismen moeten meer kansen krijgen.

#### Zuidschote

De verkeersveiligheid is ook hier prioriteit (fietsers, kustverkeer, ...). Ook bestaat de vrees dat, mocht de A19 worden doorgetrokken tot de Diksmuidseweg, Zuidschote dezelfde problemen zal ondervinden als Brielen (!).

De toestand van het wegdek van de doortocht Zuidschote is een probleem voor de Zuidschotenaren (lawaaï, schade woningen door vrachtvervoer, ...).

#### Boezinge

De vooropgezette buffer tussen de uitbreiding van de industriezone en de kern Boezinge wordt als positief ervaren, evenals de bestemde zone voor lokale bedrijvigheid. De verkeersonveilig-

heid van de Randweg is duidelijk een probleem. De brouwerij is met het dorp 'sociaal' verweven. De groene buffer eromheen wordt best behouden.

### **2.5.3. Sectoren overleg.**

Parallel aan het overleg met de bewoners van Ieper, werd t.a.v. 5 sectoren van gedachten gewisseld. Thematisch werd op de verschillende sectorstudies en in uitvoering zijnde sectorplannen ingegaan. De voornaamste conclusies zijn:

#### Sector Sport, Cultuur, Jeugd

De sector ziet een probleem in de algemeenheid van het plan. Vragen omtrent de toekomst van het open zwembad, bijkomende mogelijkheden (infrastructuur) voor cultuur en jeugd, bijkomende opnamen op de lijst van beschermde monumenten, straten en pleinen, zijn blijkbaar niet opgenomen in het ontwerp GRS. Daarnaast wordt gesteld dat de bereikbaarheid van de sporthal belemmerd wordt door het recent door de Gemeenteraad goedgekeurde bpa Zuiderring. Inzake open ruimtegebruik wordt gevraagd of rekening is gehouden met de bestaande buurtwegen.

### Sector partners in wonen

Het 'slordig' beeld van de stationsomgeving wordt aangehaald. Ieper als 'historische' stad wordt in vraag gesteld. Ook wordt verzocht de mogelijkheid van hedendaagse architectuur in het GRS op te nemen. Goede architectuur wordt gemaakt door sterke ontwerpers.

### Sector milieu en natuur

Gezien alle doelstellingen van het GNOP zijn overgenomen in het GRS, zijn geen fundamentele bekommernissen geuit.

### Sector Landbouw

De vrees dat landbouwgronden zullen worden ingenomen voor bebossing (uitbreiding Palingbeek) en recreatie (uitbreiding golfterrein en uitbreiding Bellewaerde) is groot bij de landbouwers.

## **2.6. PERMANENTE INFORMATIE EN COMMUNICATIE VOOR DE RUIME BEVOLKING.**

De voornoemde acties naar de bevolking toe zijn momentgebonden. Dit is niet voldoende. De ervaring leert dat vormen van voortdurende informatiestromen dienen gecreëerd. Via het gemeentelijk informatieblad in Ieperactief, occasionele persberichten, persconferenties en het informatieblad 'De Nieuwe Belleman', werd aan deze permanente sensibiliserende opdracht gestalte gegeven.

### **2.6.1. Gemeentelijk informatieblad Ieperactief.**

Via diverse publicaties (gevoegd in communicatiebundel) werd melding gemaakt van de diverse inspraakmomenten en stand van zaken GRS.

### **2.6.2. Persconferenties en -berichten.**

Uittreksels als bijlage in de communicatiebundel gevoegd.

### **2.6.3. Stadskrant "De Nieuwe Belleman".**

Uittreksels als bijlage in de communicatiebundel gevoegd.

## **3. FORMELE COMMUNICATIE.**

Tot bij de vaststelling van het ontwerp van het GRS door de Gemeenteraad is slechts sporadisch sprake van formele participatie: buiten de coördinerende rol van het College van Burgemeester en Schepenen in uitvoering van het Gemeenteraadsbesluit van 7 november 1994, heeft enkel de Gemeentelijke Commissie van Advies een formeel advies gegeven (zitting van 17 juni '99). In diezelfde commissiebijeenkomst werden afspraken gemaakt inzake het behandelen en beoordelen van eventueel ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek, dat –

onder voorbehoud van de voorlopige aanvaarding van dit plan- loopt van 15 juli '99 tot en met 12 oktober '99. Een ontwerp collegebesluit in dit verband is als bijlage gevoegd in de uitgebreide communicatiemap.

Dit hoofdstuk wordt vóór de definitieve goedkeuring door de Gemeenteraad aangevuld met de resultaten van de verdere (formele) stappen inzake participatie (informatievergadering) en organisatie van het openbaar onderzoek

## Hoofdstuk 7

### KNELPUNTENFORMULERING

---

Op grond van de resultaten van de sectorstudies, interne en externe bevraging van betrokken actoren en de inspraakmomenten, kunnen een aantal knelpunten worden afgelijnd.

#### 1. AANWIJSBARE EN MAATSCHAPPELIJK RELEVANTE KNELPUNTEN.

We onderscheiden enerzijds de aantoonbare en maatschappelijk relevante knelpunten. Ze zijn geformuleerd vanuit een sectorale benadering. T.a.v. deze knelpunten worden in het richtinggevend gedeelte doelen geformuleerd teneinde aan deze knelpunten een (structurele) oplossing te bieden of minstens bij te sturen.

Dit hoofdstuk is te beschouwen als scharnier tussen het informatief gedeelte en het richtinggevend gedeelte.

##### 1.1. VIJF KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT WONEN:

- Knelpunt 1 Niet in elke kern van het landelijk gebied is voldoende aanbod van woonmogelijkheden om in de eigen berekende behoeften te voorzien.  
In andere kernen is een overaanbod van woonmogelijkheden aanwezig.
- Knelpunt 2 Ieper wordt –meer dan de kern in zijn onmiddellijke omgeving- geconfronteerd met een aanmerkelijke prijsstijging van het vastgoed.  
De frictieleegstand is er eerder beperkt.
- Knelpunt 3 Het onvoldoende aanbod van bebouwbare kavels op verkavelde gronden enerzijds en het (ruim) voorhanden zijn van onverkavelde gronden in het stedelijk gebied van Ieper, werken de suburbanisatie in de hand.
- Knelpunt 4 In vergelijking met het gemiddelde voor het Vlaamse gewest, heeft Ieper t.g.v. de grote oorlog een relatief groot aantal woningen waarin elementen van klein comfort ontbreken. Voor een aantal kernen in het landelijk gebied wordt de minimale comfortvereiste (drempelwaarde) volgens de atlas van achtergestelde buurten in Vlaanderen niet behaald.
- Knelpunt 5 Het aanbod van woningen op de huisvestingsmarkt is onvoldoende gedifferentieerd. Niet alle sociale klassen kunnen in voldoende mate beschikken over een geschikte woning in functie van gezinssamenstelling en het inkomen.

## 1.2. DRIE KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT DE LANDBOUW.

Knelpunt 1 De landbouwsector staat voortdurend voor nieuwe uitdagingen. De internationale markt dwingt tot schaalvergroting en specialisatie. Daarbij (wordt) (kan) niet steeds rekening gehouden worden met de natuurlijke draagkracht en de geografische eigenheid van de streek.

Knelpunt 2 De landbouwtraditie is sterk aanwezig in de Westhoek. Ook in Ieper. Het gemengde familiale landbouwbedrijf biedt garanties naar toekomst toe. Afbouw van dit type bedrijvensvoeringen leidt tot schaalbreuk en houdt een risico in voor de primaire sector.

Knelpunt 3 De bedrijfsopvolging is niet steeds verzekerd waardoor zonevreemd gebruik penetreert in agrarisch gebied. Ook geeft landbouwactiviteit in woongebied aanleiding tot rechtsonzekerheid bij de landbouw(st)er.

## 1.3. TWEE KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT MILIEU.

Knelpunt 1 Het lozen van afvalwaters stelt problemen, in het bijzonder in het opengebied. Bijkomende rioolwaterzuiveringinfrastructuur in opengebied kan aanleiding geven tot visuele hinder.

Knelpunt 2 Vermesting, verzuring, geur- en geluidshinder zijn een blijvend probleem.

## 1.4. VIJF KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT LANDSCHAP EN NATUUR.

Knelpunt 1 De bebossingsindex van Ieper is naar West-Vlaamse normen vrij hoog, evenwel te laag in vergelijking met de streefdoelen van het RSV.

Knelpunt 2 Zowel waterkwaliteit als het waterbergend vermogen van ons beekstelsel, is niet optimaal. Verkeerde ingrepen uit het verleden leidden tot problemen als vissterfte, slechte waterkwaliteit in het waterwingebied en overstromingen.

Knelpunt 3 De vijvers van Zillebeke en Dikkebus bezitten weinig intrinsieke kwaliteiten. De druk op andere waterrijke gebieden neemt toe zodat ecologische potenties in gevaar kunnen komen.

Knelpunt 4 Kleinschalige landschapselementen geven het open ruimtegebied vorm en inhoud. Er wordt vastgesteld dat zonder een stringent en ondersteunend beleid, deze punten en lijnen uit het landschap verdwijnen.

Knelpunt 5 Overgedimensioneerde en storende bebouwing in de open ruimte leidt tot schaalbreuk, identiteitsverlies en aantasting van bestaande visuele kwaliteiten van de open ruimte. Maskerende groenschermen ontbreken vaak. KLE's behorend tot het cultureel erfgoed zoals kapellen, hekkens, wegwijzers, ... betekenen daarentegen een verrijking.

**1.5. VIER KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT NIJVERHEID EN INDUSTRIE.**

Knelpunt 1 In het verleden kende de Westhoek een economische achterstand. Inspanningen werden geleverd om de tewerkstelling en het inkomen te verhogen. Het werk is nog niet af.

Knelpunt 2 Economische groei impliceert de noodzaak aan voldoende uitgeruste bedrijventerreinen. Door het niet optimaal bezetten van deze terreinen, blijft maatschappelijk kapitaal onbenut en is de druk op de open ruimte bestaande.

Knelpunt 3 Wonen en werken gaan slechts samen als de spelregels worden gerespecteerd. Elementen van draagkracht zijn niet steeds optimaal aanwezig.

Knelpunt 4 Zonevreemde bedrijfsvoeringen geven soms aanleiding tot visuele hinder. Zonder een sturend beleid kunnen activiteiten en processen de elementen van draagkracht aantasten. De bedrijven in kwestie verkeren in een rechtsonzekere toestand.

**1.6. VIER KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT VERKEER.**

Knelpunt 1 De verkeersonleefbaarheid is op een aantal plekken manifest aan te duiden. De doortochten van Brielen en Elverdinge zijn zeer kritisch.

Knelpunt 2 De zwakke weggebruiker en bewoners worden soms geconfronteerd met het gegeven van moeilijk of onvoldoende bereikbaarheid. Fiets- en voetgangersverbindingen alsook openbaar vervoer zijn in een aantal gevallen ontoereikend.

Knelpunt 3 De verkeersveiligheid is vaak gerelateerd aan individueel rijgedrag. Daar kan vanuit ruimtelijk beleid moeilijk worden op ingespeeld. Niettemin zijn een aantal kruispunten onvoldoende veilig uitgerust.

Knelpunt 4 De onderlinge verbindingen naar de kernen zijn nog niet volkomen "optimaal" uitgevoerd.

**1.7. VIER KNELPUNTEN MET BETREKKING TOT TOERISME EN RECREATIE.**

Knelpunt 1 De stad beschikt over een aantal toeristische en recreatieve potenties die nog onvoldoende worden aangesproken.

Knelpunt 2 Recreatief medegebruik impliceert een fijnmazig net van infrastructuur. Dit is niet overal voorhanden.

Knelpunt 3 Het regionaal pretpark Bellewaerde heeft gebrek aan ruimte.

Knelpunt 4 De toeristische sector en de zakenwereld worden geconfronteerd met de vraag naar een voldoende gedifferentieerd logiesaanbod. Dit is niet – zowel kwalitatief als kwantitatief- in voldoende mate aanwezig.

## 2. POTENTIËLE KNELPUNTEN MET RUIMTELIJKE COMPONENT.

Onder de zgn. potentiële knelpunten worden begrepen deze problematieken die elders in Vlaanderen als knelpunten worden ervaren en als dusdanig zijn aangeduid (weekendhuisjes in Noord-Oost Vlaanderen of Noorderkempen) of ruimtelijke evoluties die op grond van een aantal significante indicatoren op termijn een knelpunt kunnen worden (het wijzigende gemeenschappelijk landbouwbeleid introduceert nieuwe (intensieve) teelten, bv. serreteelt).

In het richtinggevend gedeelte worden deze knelpunten, en het gevoerde beleid terzake, verder geduid.

### 2.1. INTENSIEVE BEDRIJFSVOERING IN DE LANDBOUW.

Evoluties binnen de landbouwsector hebben ertoe geleid dat nieuwe types van bedrijfsvoeringen zijn ontstaan. Bepaalde specialisaties en intensifiëring hebben een belangrijke ruimtelijke weerslag. De klassieke erfbebouwing wordt er soms verdrongen door grootschalige bedrijfsbebouwing. De meeste bedrijfsvoeringen in Ieper zijn van het familiale en grondgebonden type. Ver doorgedreven specialisatie (monoculturen), zoals deze voorkomen elders in Vlaanderen (grondloze intensieve veehouderij in het arrondissement Tielt, glastuinbouw in centraal West-Vlaanderen) komt in Ieper slechts sporadisch voor. Een 6-tal tuinbouwbedrijven ( $\geq 0,5$  ha onder glas of plastic.) zijn in Ieper gevestigd, waarvan 3 gericht op de sierteelt. In 15 andere bedrijven komt serreteelt, vnl. onder plastic, als nevenactiviteit voor. In tegenstelling tot de stijgende tendens binnen het arrondissement, is het aantal bedrijven in de laatste 10 jaar met 1/5 gedaald tot een 20-tal. De totaal ingenomen oppervlakte betreft 5,15ha, dit is 0,05% van het landbouw-areaaal. Conditie is aanwezig om het belang van de glastuinbouw te doen toenemen (bodemgeschiktheid in het noordwesten van de gemeente en afzetmogelijkheden via Afco-West).

Op korte en middellange termijn kan niet verwacht worden dat het aantal bedrijfszetels met grondloze veeteelt sterk zal toenemen gezien Ieper in het kader van het mestdecreet is aangeduid als zwarte gemeente. Op korte en middellange termijn wordt eveneens niet verwacht dat door herschikking deze stalplaatsen zullen leiden tot stallen met een significant ruimtelijk voorkomen. Zowel op gemeentelijk vlak (vergunningsbeleid, handhaving) als vanuit de provincie (5b, Proclam, ...) worden sensibiliserende acties ondernomen met het oog op o.a. integratie van bedrijven in het landschap en landschapsbeheer.

### 2.2. PARA-AGRARISCHE BEDRIJVEN.

Als leidraad bij de bespreking van deze bedrijven wordt het bestaand wettelijk kader (m.i.v. de omzendbrief van 8 juli 1999) gehanteerd. Sterke verspreiding van zgn. para-agrarische bedrijvigheid (bv. diepvries en conditioneringsbedrijven voor groenten) is in Ieper onbestaande. De belangrijkste verwerkende en toeleverende bedrijven zijn gevestigd in ofwel de landelijke kernen (veevoederbedrijven, garagewerkplaats voor landbouwmachines,...) of op de bedrijventerreinen.



Een aantal (8) loonwerkersbedrijven (soms als nevenactiviteit) komen wel verspreid voor in open ruimte gebied. Ze worden gekenmerkt door vrij dominante massieve bedrijfsbebouwing. De bestaande bedrijfsbebouwing is op de ene plaats al beter geïntegreerd / gemaskeerd dan op de andere. Er wordt niet verwacht dat het aantal loonwerkersbedrijven significant zal toenemen. Deze bedrijfsvoeringen zijn gericht op de omliggende landbouwzetels. Omwille van economische imperatieven moet het bediende areaal voldoende ruim zijn.

### **2.3. GOLFTERREIN.**

Ieper heeft binnen haar grenzen twee golfterreinen. Een golfterrein (13 ha) situeert zich in het “stedelijk gebied” en is te beschouwen als een complementaire activiteit van het stedelijk gebeuren. Het heeft 9 holes. We beschouwen het golfterrein als zijnde van lokaal belang. Het funktioneert als privaat groen tussen Sint-Jan en het industriegebied Ieperleekanaal.

Op het grondgebied van de deelgemeenten Hollebeke en Voormezele situeert zich een tweede golfterrein. Inspanningen werden geleverd om het terrein in te passen in het landschap, ecologische randvoorwaarden werden gerespecteerd om flora en fauna extra kansen te geven. Het terrein is ± 65ha ha groot, het heeft 18 holes en richt zich op de regio en zelfs buiten de regio. Er bestaan uitbreidingsplannen (9 holes).

De op het gewestplan ingekleurde specifieke zone (± 90 ha) is in principe ruim voldoende om de uitbreiding te kunnen realiseren, doch omwille van het objectief om de beekvallei van de Palingbeek met unieke flora te vrijwaren, bestaat enige druk op de omliggende landbouwuitbatingen.

### **2.4. WEEKENDHUISJES.**

In Ieper komen 2 concentratiegebiedjes voor waar weekendhuisjes zijn ingeplant.

Een zone nabij de Kriekbosjes en het park Elzenwalle is een voldoende uitgeruste verkaveling waar enkel tweede verblijven kunnen worden gebouwd. De zgn. ‘bosverkaveling’ biedt 68 kavels, slechts 9 zijn er bebouwd (!). Door het naast elkaar bestaan van de decreetsbepalingen inzake R.O. en de federale wetgeving m.b.t. de bevolkingsregisters, zijn misbruiken niet uit te sluiten. Een alert en consequent beleid terzake hebben de gekende misbruiken in het verleden teruggeschroefd. In 3 woningen is sprake van ‘officiële’ permanente bewoning. Door de stadsadministratie wordt de respectieve wetgeving consequent toegepast. Misbruiken blijven in de toekomst aldus uit te sluiten. Wellicht bestaat een causaal verband tussen het consequent administratieve beleid en het mindere succes van de tweede verblijf verkaveling.

In een bosje nabij de grens met Zonnebeke (Oude Kortrijkstraat-Begijnenbosstraat) is eveneens een beperkte concentratie van zonevreemde weekendhuisjes aanwezig (een 8-tal). Er zijn geen percelen meer beschikbaar waarop (illegaal) zou kunnen worden gebouwd. Ook hier is de dubbele problematiek van wetgeving aan de orde. In 3 verblijven zijn personen ingeschreven.

### **2.5. MANEGES - PAARDENFOKKERIJ.**

Ook hier is de leidraad bij de beoordeling in dergelijke recreatieve infrastructuur de omzendbrief van 8 juli 1999. Ieper heeft binnen zijn grenzen 1 paardenstoeterij (< 20 merries) die niet is geassocieerd met een manège. Verder situeert zich aansluitend op de kern van Brielen in een verwezen boerderij. Gezien de zonevreemdheid werd de inrichting niet vergund.

In de marge van deze problematiek -maar landschappelijk relevant- is de verspreide aanwezigheid van kleinere weiden voor paarden van particulieren omzoomd met vrij visueel storende witte linten als alternatief voor prikkeldraad (dierenwelzijn). Terzake werd in de schoot van het RLWH een ontwerp van gemeenschappelijke bouwverordening uitgewerkt.