

uitgesloten deel

Ieper Ontwerp RUP Boezinge Centrum

februari 2008

**Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende gedeeltelijke goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Boezinge Centrum' (Ieper)
Goedkeuringsbeslissing met ref.:
RP/DEP/08/132, Brugge, 15 mei 2008**

De provinciegriffier (wd),
(Get.) Patrick BRAET

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
Namens de deputatie,

Sven Claessens
Sven Claessens
Deskundige
Dienst Ruimtelijke Planning

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE





algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning
David Vandecasteele



ruimtelijk planner
Stijn Saelens

datum

xx-xx-xxxx

aanpassing | fase



gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 4 juni 2007

De Secretaris,
Jan Breyne



De Burgemeester,
Luc Dehaene



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 2 juli 2007 tot 2 september 2007

De Secretaris,
Jan Breyne



De Burgemeester,
Luc Dehaene



gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 3 maart 2008

De Secretaris,
Jan Breyne



De Burgemeester,
Luc Dehaene



inhoud

Aanleiding voor de opmaak van het RUP 10

Situering van het plangebied 10

Situering in de verschillende planniveaus 12

1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	12
1.1. Natuurlijke structuur	12
1.1.1. Een gebiedsgericht ruimtelijk beleid voor de gebieden van de natuurlijke structuur	12
1.2. Nederzettingsstructuur	12
1.2.1. Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied	12
1.2.2. Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing	13
1.3. Landschap	13
2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	13
3. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (G.NO.P.)	14
4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	15
4.1. Goedkeuringsbesluit GRS Vlaamse Regering dd 02/10/2000	15
4.2. Doelstellingen	15
4.2.1. met betrekking tot het wonen	15
4.2.2. met betrekking tot het milieu	15
4.2.3. met betrekking tot landschap en natuur (zie GNOP, GR 4/11/96)	15
4.2.4. met betrekking tot het verkeer en vervoer	16
4.3. De gewenste ruimtelijke structuur	16
4.3.1. De globaal gewenste ruimtelijke structuur van Ieper	16
4.3.2. Geformuleerde gewenste ruimtelijke structuur per deekern	16
4.4. Bindende bepalingen	17

Bestaande juridische toestand van het plangebied 19

1. Gewestplan	19
2. BPA en RUP	19
3. Goedgekeurde nog geldende verkavelingen	19
4. Beschermd monumenten	19
5. Habitat en vogelrichtlijnen	19

Bestaande feitelijke ruimtelijke toestand 20

1. Analyse van morfologie en typologie 20

Lokatiekeuze (macro) 26

1. Lokatie-afweging 26

1.1. De eigendomstructuur van de geselecteerde lokaties 26

1.2. Methodiek 26

1.3.1. Juridisch 26

1.3.2. Morfologisch 26

1.3.3. Functioneel 27

1.3.4. Context 27

1.4. Criteria en weging 27

1.4.1. De wegingsfactoren 27

1.4.2. Afweging 28

1.5. Synthese 29

2. Watertoets 29

2.1. Kaartmateriaal 29

2.1.1. ROG-gebieden 29

2.1.2. Risico-gebieden 29

2.1.3. Waterlopen 30

2.1.4. NOG-gebieden 30

2.2. Toetsing aan de doelstellingen van het integraal waterbeleid (IWB) 30

2.2.1. Wijziging van overstromingsregime van een waterloop 30

2.2.2. Wijziging van de afstroomhoeveelheid naar een waterloop 31

2.2.3. Gewijzigde infiltratie naar het grondwater 31

2.2.4. Wijziging van het grondwaterstromingspatroon 31

2.3. Conclusie 31

Locatieonderzoek (meso) 32

1. Belangrijkste eigenaars 34

2. Ontsluiting 34

3. Afwatering 35

4. Andere criteria 36

5. Afweging 36

Inrichtingsprincipes	39
1. Groene recreatieve ader gehaakt aan Ieperlee	39
2. Vrijwaren en versterken van waardevolle zichten en gebouwen	41
3. Ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones	43
3.1. Afwerking en versterking van het centrum	43
3.2. Kwaliteit van het openbaar domein	45
4. Gedifferentieerd woningaanbod	47
5. Illustratie projectgebied aan Ieperlee	48
Ruimtebalans	49
Watertoets	50
1. Watertoets	50
2. Maatregelen	50
Procesverloop	50

Memorie van toelichting

Aanleiding voor de opmaak van het RUP

In het GRS Ieper (goedgekeurd bij MB 2/10/2000) wordt Boezinge aangeduid als een hoofddorp. Naar de gewenste ruimtelijke structuur toe wordt de nadruk gelegd op enerzijds het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving, en anderzijds op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones indien de berekende behoefte dit aantoont.

- Wat betreft het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden de volgende aandachtspunten als gewenst gezien:
 - Het kasteelpark geeft een groen cachet aan de dorpskern, maar het is niet toegankelijk voor het publiek. Daardoor treedt er gedeeltelijk een ruimtelijke scheiding op tussen de verschillende functies en bebouwing (waaronder de WIH-verkaveling) aan weerszijden van het park. Door het (gedeeltelijk) toegankelijk maken, kan het park een bindend in plaats van een scheidend element vormen en aldus haar sociale functie vervullen tussen de twee betreffende deelgebieden. Ter hoogte van de aanpalende woning in de Diksmuidsestraat moet een bestemmingsanomalie worden rechtgezet.
 - Het dorp, oorspronkelijk een klein bebouwingsslint ten westen van de Ieperlee, verliest door zuidwestelijke verkavelingen en uitbreidingen van linten met een open typologie meer en meer haar relatie met het water. Deze relatie dient versterkt/hersteld te worden.
 - De inrichting (o.a. door reclamepanelen) van de dagrecreatiezone moet verbeterd worden zodat deze plaats aan attractiviteit kan winnen.

- De onbebouwde percelen in de bufferzone rond de brouwerij moeten herbestemd worden.
- De onbebouwde percelen in het WUG Klappershoekstraat moeten herbestemd worden.
- De woonbehoeftestudie wijst uit dat er een 60-tal bijkomende woongelegenheden nodig zijn, waarvan volgens de proportionele toebedeling 18 eenheden binnen de planperiode 1999-2007 gerealiseerd moeten worden. Er wordt vastgesteld dat de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied hiervoor noodzakelijk is. Boezinge beschikt echter binnen het WUG over geen reserves meer waardoor een optimalisatie van de potenties binnen het woongebied met een planologische ruil noodzakelijk zal zijn. Het ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het GRS stelt dat niet meer dan 1.2 ha momenteel juridisch onbeschikbaar aanbod voor woningbouw kan ontwikkeld worden. De Stad Ieper heeft de bevoegdheid om in een ruimtelijk uitvoeringsplan de lokatie te bepalen, de nodige oppervlakte af te bakenen en de bestemming, de inrichting en het beheer te bepalen.

Onderhavig RUP behandelt deze twee zaken en maakt de meest geschikte lokatie voor woningen ontwikkelbaar.



Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen in Boezinge, ten noorden van de Stad Ieper. Het plangebied is centraal gelegen in de dorpskern en bestaat uit drie delen:

Kasteelpark

- Ten noorden: Diksmuidseweg
- Ten oosten: lint met gemengde bebouwing
- Ten zuiden: agrarisch gebied
- Ten westen: WUG Klappershoekstraat



Projectzone Ieperlee

- Ten noorden: Ieperlee en kanaal met groene structuur
- Ten oosten: sportaccommodatie
- Ten zuiden: gesloten lint aan de Diksmuidseweg
- Ten westen: agrarisch gebied



Projectzone brouwerij

- Ten oosten: gesloten lint aan de Brugstraat
- Ten zuiden: gesloten lint aan de Diksmuidseweg
- Ten westen: open lint aan de Dokter Dekemelelaan



1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Boezinge ligt in de structuurbepalende component 'buitengebied'. In het RSV werd geopteerd om de samenhang in het ruimtelijk beleid voor ieder van de componenten aan te geven. Vanuit de ruimtelijke opties voor iedere component worden op een samenhangende wijze ontwikkelingsperspectieven geformuleerd voor het grond -en ruimtegebruik voor sectorale ontwikkelingen. Wat het plangebied betreft, zijn voornamelijk de ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke structuur en de nederzettingsstructuur van toepassing.

1.1. Natuurlijke structuur

1.1.1. Een gebiedsgericht ruimtelijk beleid voor de gebieden van de natuurlijke structuur

■ Ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei

Het ruimtelijk beleid van rivieren en beken moeten ontwikkeld worden in relatie tot de omgevende valleien. Dit betekent dat er ruimtelijke voorwaarden worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken.

■ Het nastreven van een basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur, o.a. door netwerkvorming, het tegengaan

van versnippering en diversifiëren van biotopen

1.2. Nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Volgende ontwikkelingsperspectieven hebben betrekking op het plangebied:

1.2.1. Wonen en werken concentreren in de kernen van het buitengebied

■ Versterken van de centrumfuncties van de kernen

De behoefte aan bijkomende woningen (woongelegenheden) wordt in de bestaande kernen opgevangen. De huidige plannen van aanleg (gewestplan en algemene en bijzondere plannen van aanleg) bieden in de totaliteit voldoende ruimte. Verschuivingen kunnen echter op bepaalde plaatsen wenselijk of noodzakelijk zijn. Niet anders dan in de stedelijke gebieden moet de woonfunctie in de kernen attractief zijn, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grootte en type) en een voldoende woningdichtheid worden gecreëerd (met onder meer meergezinsgebouwen, bejaardenhuisvesting, ...).

Ook in de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan. Daarom wordt de bijkomende ruimtebehoefte in het buitengebied voor onder meer dienstverlening, kleinhandel en lokale economie in het hoofddorp gelokaliseerd, weliswaar op het ni-

veau van het hoofddorp. Dit is ook het geval voor de landbouwactiviteiten.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe economische activiteiten (zoals kleinhandel en activiteiten verweven met de woonfunctie) worden veilig gesteld in een ruimtelijke visie op de kern. Deze ruimtelijke visie wordt opgenomen in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en indien nodig naar bestemming en inrichting vastgelegd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (o.a. voor inplanting kleinhandelsactiviteiten, voor uitbreiding van bestaande bedrijven, ...).

In tegenstelling tot de stedelijke gebieden worden de kernen van het buitengebied niet afgebakend in ruimtelijke uitvoeringsplannen, maar wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan schematisch aangeduid hoe en waar de bundeling van wonen en werken in de kern wordt voorzien. Tevens worden de ruimtelijke randvoorwaarden weergegeven die de natuurlijke en agrarische structuur en het landschap kunnen stellen ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de betrokken kern. Indien de bestaande perimeter van het woongebied op de bestaande plannen van aanleg niet voldoet aan de ruimtelijke opties voor de kern, kunnen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen wijzigingen worden aangebracht, binnen de globale opties van de ruimteboekhouding.

■ Behoud en verhogen van de kwaliteit van kleine kernen

Uitbreiding van de woningvoorraad mag niet uitsluitend vertaald worden in de creatie van nieuwe bouwlokaties. In gebieden waar de migratiedruk laag is, kan dat op termijn leiden tot leegstand in de bestaande dorpscentra. De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden

in de centra via inbreiding, renovatie en vernieuwbouw, samenvoegen van bestaande gebouwen, verbouwen van gebouwen die hun functie verloren hebben (scholen, verlaten bedrijfsgebouwen, ...) tot woningen, oprichten van meergezinsgebouwen, ... en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving. Inrichting van de dorpscentra, versterken van het dorpsilhouet uitgaand van de (bijzondere) cultureel- maatschappelijke waarde, landschapszorg en aandacht voor rust, stilte en verkeersleefbaarheid zijn daarbij belangrijk.

1.2.2. Geen verdere groei van linten en verspreide bebouwing

Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling kan een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing niet aanvaard worden.

Slechts op deze wijze:

- wordt de resterende onbebouwde ruimte maximaal van versnippering en aantasting gevrijwaard;
- worden de hoge maatschappelijke kosten van het verspreid wonen en werken teruggedrongen (o.a. aanleg afvalwaterzuivering, organisatie van collectief vervoer, onveiligheid wegen, ...);
- wordt de centrumfunctie en dus de leefbaarheid van de hoofddorpen en woonkernen versterkt;
- kunnen de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur en bos) duurzaam functioneren;
- wordt de mobiliteitsbehoefte beheerst en blijft de bereikbaarheid en (verkeers-)leefbaarheid van de kernen van het buitengebied gegarandeerd.

1.3. 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.

2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking van en invulling aan de elementen die een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen behoeven. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De beleidsdoelstellingen voor de nederzettingsstructuur van West-Vlaanderen zijn:

- het bestaande kernenpatroon versterken;
- een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzettingsstructuur
- het bestaande vergunde woningpatrimonium en de woonomgeving opwaarderen;
- voorzien in ruimte voor de eigen woningbehoefte;

In het richtinggevend gedeelte worden de beleidscategorieën weergegeven. De beleidscategorieën geven aan wat de mogelijkheden zijn naar bijkomende woongelegenheden en lokale bedrijvigheid.

De categorie 'hoofddorp' vanuit het RSV wordt verder onderverdeeld in structuurondersteunend hoofddorp, kusthoofddorp, meervoudig hoofddorp, bedrijfsondersteunend hoofddorp en herlokalisatiehoofddorp.

Boezinge wordt in het PRS geselecteerd als bedrijfs- ondersteunend hoofddorp.

- **Rol:** ondersteunend voor wonen en werken in buitengebied en een lokale verzorgende rol

- **Mogelijkheid bijkomende woningen:** opvang van de eigen groei van huishoudens op niveau van de kern
- **Mogelijkheid lokale bedrijvigheid:** in verwevenheid met wonen en de mogelijkheid voor een lokaal bedrijventerrein van maximum 5 ha
- **Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen:** in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de behoefte aan bijkomende woongelegenheden en de grootte van een lokaal bedrijventerrein worden gestaafd met gemeentelijke behoeftestudies.

Het aantal toebedeelde bijkomende woongelegenheden voor de fusiegemeente Ieper bedroeg voor de periode 1991-2007 1550 woningen, waarvan 85 % te realiseren binnen het stedelijke gebied. Een 230-tal woningen wordt toebedeeld aan de kernen van de fusiegemeente, buiten het stedelijke gebied. Uitgaande van de herziening van het RSV voor wat de verdeelsleutel voor de toebedeling betreft, kan de verhouding van 67% - bijkomende woningen voor het stedelijke gebied- toegepast worden op een andere gebiedsomschrijving, die overeenstemt met de in het RSV gehanteerde administratieve gemeentegrenzen. Dit kan betekenen dat woongelegenheden verschuiven van het stedelijke gebied naar het buitengebied.

3. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (G.NO.P.)

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.

Binnen het GNOP wordt veel aandacht besteed aan langlopende projecten ter ondersteuning van een kwaliteitsvolle landschapszorg en natuurontwikkeling. 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. Zo werd in het noordwesten van Ieper het kasteeldomein van Boezinge geselecteerd.

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 geditailleerd.

Beken

- Alle beken van 3de 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

Kanalen, vijvers, parklandschappen, ...

- 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)

Kleine landschapselementen

- Hagen en Houtkanten
Verder zetten, ontwikkelen en ondersteunen campagne 'Ieper behaagt zijn landschap'
- REALISATIE: Haagplantactie jaarlijks uitgevoerd (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

c. Onderhouds- en beheerssubsidie voor instandhouding knotbomen, a.d.h. welbepaalde criteria.

4. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

4.1. Goedkeuringsbesluit GRS Vlaamse Regering dd 02/10/2000

“Voor Boezinge kan akkoord worden gegaan met de bindende bepaling 3.8 op voorwaarde dat binnen de planningshorizon van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet meer dan 1.2 ha momenteel juridisch onbeschikbaar aanbod voor woningbouw wordt ontwikkeld. Tegelijkertijd moeten de onbebouwde percelen in het woonuitbreidingsgebied Klappershoekstraat en in de bufferzone rond de brouwerij in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden herbestemd.”

4.2. Doelstellingen

4.2.1. met betrekking tot het wonen

- Voorzien in de eigen woonbehoeften voor de kernen in het landelijk gebied
- Voorzien in voldoende mogelijkheden om een dynamische woningmarkt in het stedelijk gebied te ondersteunen
 - Er dient tijdig geanticipeerd te worden op een toekomstige behoefte door de creatie van voldoende gedifferentieerd aanbod gaande van kwalitatieve woonvormen met sterke verdichting tot de meer residentiële woonvormen met mogelijkheid tot het voorzien van grotere bouwka- vels (ca.1500m²)
- Instrumenten ontwerpen om de suburbane groei tegen te gaan
 - Om suburbane groei tegen te gaan dient in de eerste plaats het bestaand potentieel zo effi-

ciënt mogelijk te worden ingevuld. Het kwalita- tief invullen van binnengebieden in de periferie moet worden gestimuleerd evenals het herbe- stemmen, onder andere in functie van huisves- ting en op integratie aansturende mengvormen, van niet meer wenselijke industriële of ambach- telijke complexen in het stedelijk gebied.

- Aandacht voor de sociale dimensie van de huis- vestingsmarkt

4.2.2. met betrekking tot het milieu

- Aandacht voor de gevolgen op de waterkwaliteit en -kwantiteit van wonen en bedrijvigheid in het buitengebied
 - Een versnelde verbetering van de oppervlak- tewaterkwaliteit kan worden bekomen door het opleggen van bijzondere vergunningsvoor- waarden en toezicht op de geldende vergun- ningsvoorwaarden. Wie in het landelijke gebied wenst te wonen, dient een extra inspanning te leveren inzake waterzuivering. Zo worden parti- culieren aangespoord rietvelden aan te leggen om het afvalwater te zuiveren.

4.2.3. met betrekking tot landschap en natuur (zie GNOP, GR 4/11/96)

- Herstel of versterking van de ecologische kwalitei- ten en waterbergende functies van het beeklopen- stelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oever -en bermzones
- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap.

4.2.4. met betrekking tot het verkeer en vervoer

- Het verhogen van de verkeersleefbaarheid
 - Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en de veiligheid enerzijds als met de verkeersfunctie anderzijds. In de relatie tussen beiden moet de leefbaarheid benadrukt worden.
- Aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoner
- Verhogen van de verkeersveiligheid

4.3. De gewenste ruimtelijke structuur

4.3.1. De globaal gewenste ruimtelijke structuur van Ieper

■ Aanduiding als hoofddorp

De behoefte aan ruimte voor lokale ondernemingen wordt opgevangen binnen het huidige kader van het 'wonen in de ruime zin'. De behoefte aan terreinen voor lokale bedrijfsactiviteiten wordt opgevangen binnen de contouren van het bedrijventerrein Ieperleekanaal waarbinnen een deelzone voor deze lokale bedrijvigheid zal worden bestemd.

Woonfunctie:

- Woongebieden gefaseerd aansnijden in functie van een autonome ontwikkeling.
- Nieuwe woonzones mogelijk (zoekzones)

Werkfunctie:

- Lokale economie verweven of op lokaal bedrijventerrein.

- Nieuw aanbod mogelijk, bij aanduiding van zoekzone(s)

Verzorgingsfunctie:

- Uitbreiding en differentiatie mogelijk op niveau van de kern

Recreatieve functie:

- Op niveau van de kern

4.3.2. Geformuleerde gewenste ruimtelijke structuur per deekern

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

Wat betreft het behoud en de versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving worden de volgende aandachtspunten als gewenst gezien.

- Het kasteelpark geeft een groen cachet aan de dorpskern maar het is niet toegankelijk voor het publiek. Daardoor treedt er gedeeltelijk een ruimtelijke scheiding op tussen de verschillende functies en bebouwing (waaronder de WIH-verkaveling) aan weerszijden van het park. Door het (gedeeltelijk) toegankelijk maken, kan het park een bindend in de plaats van een scheidend element vormen en aldus haar sociale functie vervullen tussen de twee betreffende deelgebieden. Ter hoogte van de aanpalende woning in de Diksmuidsestraat moet een bestemmingsanomalie worden rechtgezet.

- De inrichting (o.a. door reclamepanelen) van de dagrecreatiezone moet verbeterd worden zodat deze plaats aan attractiviteit kan winnen.
- De wandel en fietsas langs het kanaal —ook richting 't Sas— dient gevrijwaard en versterkt te worden. Op die manier wordt een verbinding naar Ieper gemaakt waardoor het provinciefietspad aansluiting kan krijgen met de fietsverbindingen naar het West-Vlaamse Heuvelland.
- De uitbreiding van het industriegebied Ieperleekanaal op het daartoe voorziene reservegebied zou niet maximaal mogen gebeuren zoals op het gewestplan is voorzien. Zodoende kan er een voldoende brede bufferzone/open-ruimte-corridor (bv. ±100m) en beperkte open ruimtecridor gecreëerd worden zodat de kern van Boezinge niet zou vergroeien met het industrieel stedelijk gebied. Een inrichtingsplan (herziening BPA Ieperleekanaal III) van dit reservegebied voor industriële uitbreiding dient dit op te nemen.

De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1997-2007 voor Boezinge op een 60-tal wooneenheden berekend. Eind 1997 was er in Boezinge een totaal aanbod van 46 kavels beschikbaar in verkavelingen, waarvan er 32 voorkwamen in de WIH-verkaveling Schoolstraat (verkoop gestart in 1996). Momenteel (situatie 1 februari 1999) komen er nog 24 onbebouwde kavels voor in verkavelingen; van de 32 loten in de WIH-verkaveling zijn er nog 14 onbebouwd en slechts 3 niet verkocht. Er wordt vastgesteld dat in het buitengebied binnen de planperiode 160 bijkomende woongelegenheden dienen te worden gerealiseerd in woonuitbreidingsgebied. Er wordt vooropgesteld dat, door het streven naar grotere realisatiegraden, hier-

van 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Boezinge wordt vastgesteld dat voor de realisatie van 18 bijkomende woongelegenheden de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is (tabel 75 informatief gedeelte). Boezinge beschikt over geen reserves meer binnen woonuitbreidingsgebied waardoor een optimalisatie van de potenties binnen het woongebied met een planologische ruil noodzakelijk zal zijn.

De leegstand betreft 6 woningen, (excl. Zuidschote en de onteigende zone in het industriegebied).

- Er is zeker nog een zeer beperkte reserve restend woongebied met landelijk karakter (0,36ha) langs de Langemarkseweg. Tevens is er in de sociale sector nog het project van het kloostergebouw, waar Ons Onderdak een renovatie naar 8 appartementen voorziet; het voorontwerp ligt ter goedkeuring bij de VHM. Dit betekent dat er in de periode 1997-2007 er niet aan de berekende behoefte voldaan is, bovendien werd het aanbod aan een snel tempo de voorbije 2 jaar opgenomen en kan niet verondersteld worden dat de kavels in private verkavelingen gelegen, tijdens de planperiode op de markt zullen komen. Het stadsbestuur voert hieromtrent niettemin een stimuleringsbeleid. Theoretisch is een inbreidingsproject rond de brouwerij mogelijk. Uit onderzoek blijkt evenwel dat belangrijke grondwaterwinningen voor de productie en processen binnen de brouwerij aanwezig zijn op de ingesloten gronden. De gronden hebben een agrarische functie (weide) en functioneren als buffer en voorzien aldus in een barrière. Het biedt tevens kansen voor beperkte uitbreiding en reorganisatie. De brouwerij zelf kan er behouden blijven (wonen in ruime zin). Het bedrijf is voldoende ruimtelijk en sociaal geïntegreerd in het dorp. Het maakt er intrinsiek deel van uit.

- Langs de Diksmuidseweg en in de Brugstraat wordt stapelbouw mogelijk geacht.
- Gezien de aanduiding als hoofddorp en rekening houdend met het hierboven gestelde, kunnen er niettemin een tweetal alternatieve zones, in volgorde van belang, aangeduid worden die op lange termijn in aanmerking kunnen komen voor de ontwikkeling van nieuwe kernversterkende woonzones:
 - Tussen de Randweg/Diksmuidseweg: tussen deze wegen en aansluitend met het dagrecreatiegebied, kan dit gebied (momenteel bestemd als agrarisch gebied) als een zoekzone voor nieuwe woongelegenheden op lange termijn worden beschouwd. De eigendommen zijn er evenwel versnipperd, maar de kans wordt zo benut om het restgebied (deels) vanuit stedenbouwkundig oogpunt te saneren (betonwerkerij en serrecomplex).
 - Als alternatieve zoekzone wordt de zone nabij de Ravestraat en de Hoge Weide aangeduid.

Gedetailleerd ruimtelijk onderzoek op het niveau van de site van de brouwerij kan erin resulteren dat via een planologische herschikking één van de alternatieve lokaties binnen de planperiode wordt bestemd via een uitvoeringsplan met respect voor de ruimtebalans waarbij tevens de brouwerij een meer gedetailleerde juridisch planologische bestemming krijgt.

Naast de potenties die met betrekking tot het kasteelpark zijn aangegeven, biedt het kanaal Ieper Ijzer troeven van zowel recreatief gebruik als met betrekking tot het verbeteren en optimaliseren van natuurwaarden. Het kanaal is ter hoogte van het pand Molenstraat-Boezinge Sas aan beide zijden omzoomd met een smalle strook bos. Deze bosrand biedt onder andere omwille van het sterke verloop van gradiënten (ori-

entatie, nat-droog, helling, ...) duidelijke ecologische potenties. In het GNOP zijn in dit verband acties beschreven en grotendeels uitgevoerd.

Door het aanleggen van het wandelpad aan de oostzijde van het kanaal wordt een gesloten lus als bijkomende wandelvoorzieningen ten aanzien van Boezinge gecreëerd. Het pad zal bijkomend worden ingericht als natuurleerpad, gericht op scholen en geïnteresseerde gebruikers. Het nieuwe pad is niet te gebruiken voor fietsers..

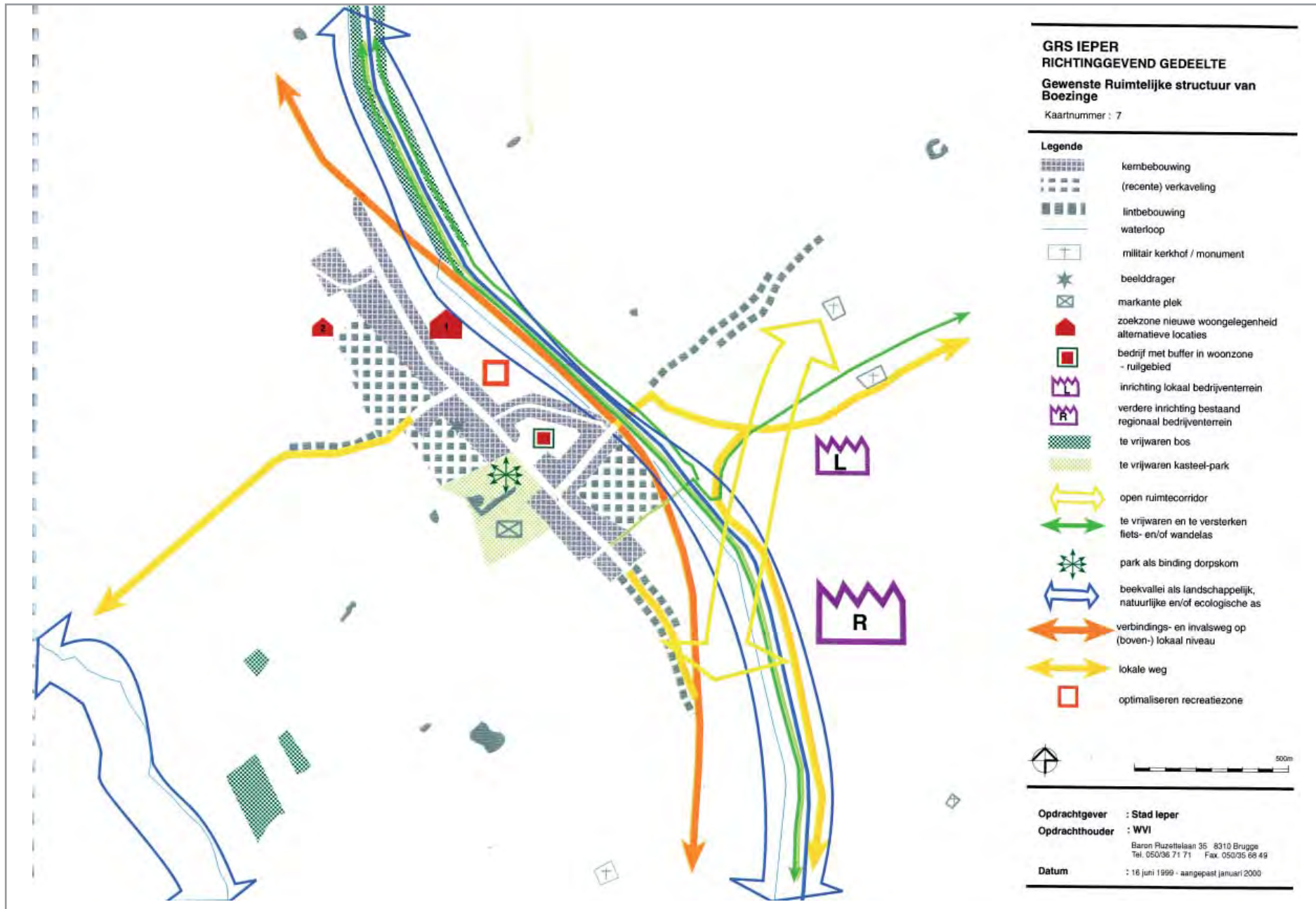
4.4. Bindende bepalingen

3.8. Herschikken van woongebied - woonuitbreidingsgebied te Boezinge

Voor Boezinge wordt een uitvoeringsplan opgemaakt waarbij aan de problematiek van wonen in ruime zin, zonevreemde bedrijvigheid en een herschikking van het woongebied een oplossing kan worden gegeven.

Het goedkeuringsbesluit van het GRS (MB dd. 02 10 2000) stelt:

- Voor Boezinge kan akkoord worden gegaan met de bindende bepaling 3.8 op voorwaarde dat binnen de planningshorizon van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet meer dan 1,2 ha momenteel juridisch onbeschikbaar aanbod voor woningbouw wordt ontwikkeld. Tegelijkertijd moeten de onbebouwde percelen in het woonuitbreidingsgebied Klappershoekstraat en in de bufferzone rond de brouwerij in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden herbestemd.



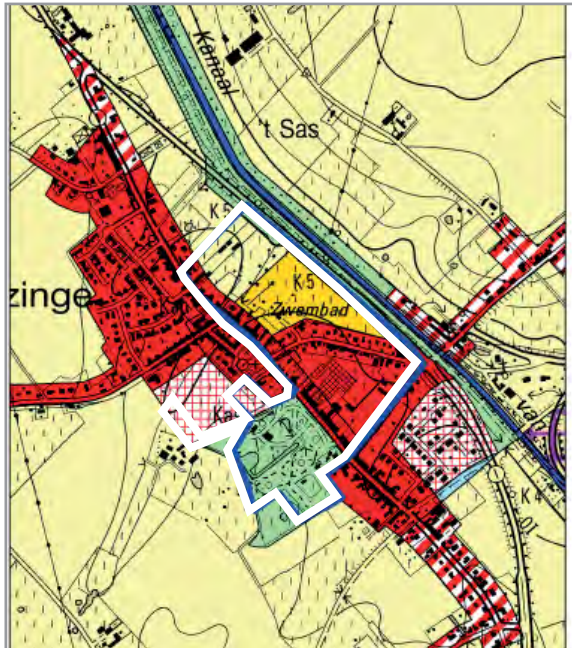
Bestaande juridische toestand van het plangebied

1. Gewestplan

De gronden, gelegen binnen de grenzen van het RUP, hebben in het gewestplan 'Ieper-Poperinge' (KB 14/8/1979) de volgende bestemming:

- art 5.1.0.. Woongebied
- art 5.1.1.. Woonuitbreidingsgebied
- art 6.1.2.3. Woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
- art 11.4.1. Agrarisch gebied
- art 14.4.4. Parkgebied
- art 13.4.3. Natuurgebied
- art 16.5.1. Recreatiegebied

Bij goedkeuring van onderhavig RUP worden deze bestemmingsvoorschriften opgeheven.



2. BPA en RUP

bpa Schoolstraat (± 2,4ha)

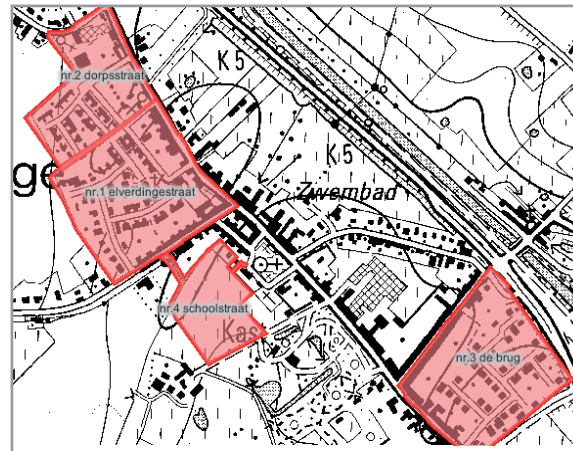
Datum vastlegging: mb 16.11.1992

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied, woonuitbreidingsgebied.

Beschrijving: het betreft een bpa art. 17 ter ontsluiting van een woonuitbreidingsgebied. Het is verder gedetailleerd aan de hand van 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, 200m²) rond een plein aansluitend bij de kernbebouwing en een open verkaveling (± 600m²) 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.

Onderhavig RUP sluit aan op de zuidzijde van dit bestemmingsplan

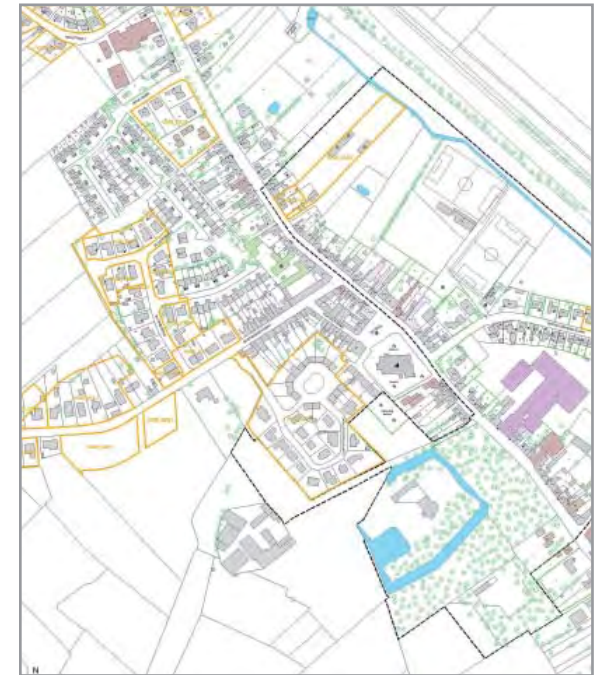


3. Goedgekeurde nog geldende verkavelingen

In het plangebied liggen twee verkavelingen.

- Aan de Dokter Dekemelelaan: VK 08_006/1
- Aan de Diksmuidseweg: VK 08_013/2

Bij goedkeuring van onderhavig RUP worden deze verkavelingen en de bijhorende voorschriften opgeheven.



4. Beschermde monumenten

Het kasteel van Boezinge is geklasseerd als puntrelict.

5. Habitat en vogelrichtlijnen

Niet van toepassing op het plangebied.

Bestaande feitelijke ruimtelijke toestand

1. Analyse van morfologie en typologie

Bebouwingsstructuur

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

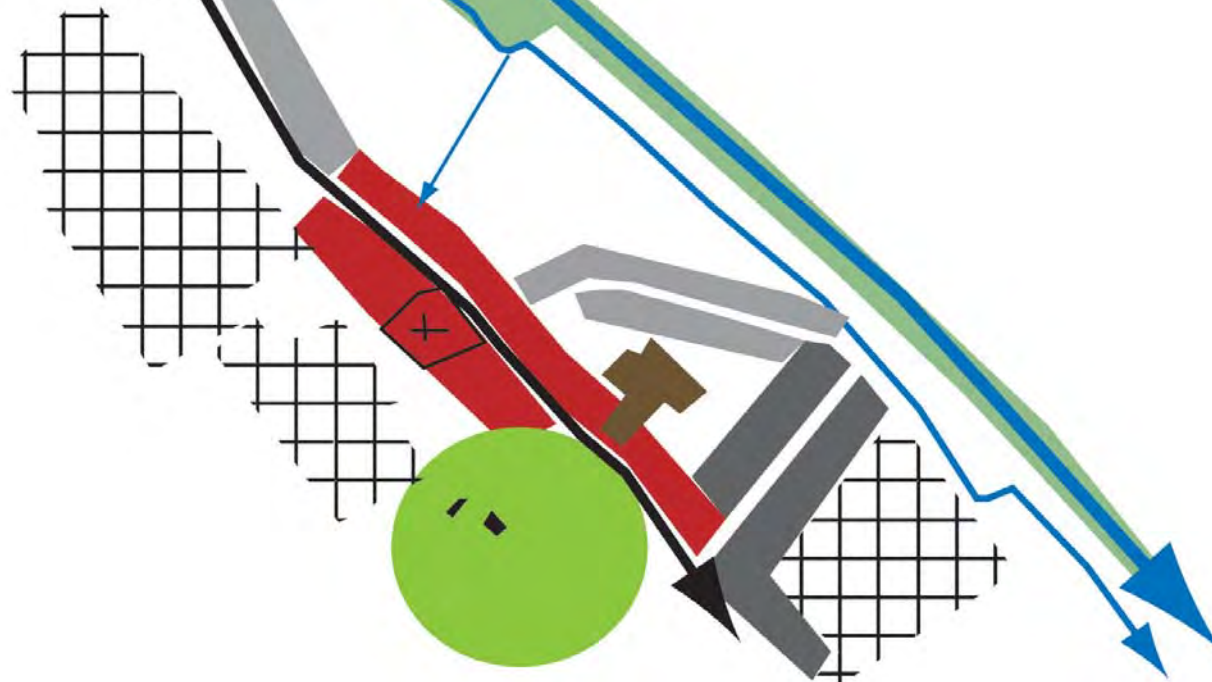
Wat de bebouwingsstructuur betreft valt het volgende op:

- 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). De verkavelingen bevinden zich aan de zuidelijke zijde van de Diksmuideweg en heb-

ben noch een relatie met het oorspronkelijk lint, noch een binding met de Ieperlee en het kanaal;

- het historische gegroeide lint langs de Diksmuidseweg heeft zich verder uitgebreid tot de Randweg die als tangens omheen Boezinge loopt;
- De kerk is de belangrijkste beelddrager, daarnaast is ook de brouwerij 't Sas beeldbepalend. Het kasteelpark is een markante plek, doch het kasteel zelf is afwezig in het straatbeeld en heeft een vrij slordige aanleg.

Diksmuidseweg



Beelden:

1. Beeldbepalende architectuur in het centrum, Diksmuidseweg
2. Dokter Dekemelelaan
3. Marktplein, Katspel
4. lagergelegen weilanden tussen N369 en dorpscentrum
5. toegangsweg tot de hoeve
6. zicht op de kerktoren



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 Boezingsestraat 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 Boezingsestraat-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 voor in de noordelijke uitloper van de kern en aan de overkant van het leperleekanaal.

Beelden:

1. toegang tot de sportzone
2. brouwerij, gebouw en inrit
3. sportvelden, zicht vanaf N369



Natuurlijke structuur

Boezinge wordt gekenmerkt door een uitgebreide aanwezigheid van structurele landschapselementen. Aan relevante natuurlijke structuur voor Boezinge zijn er de volgende elementen:

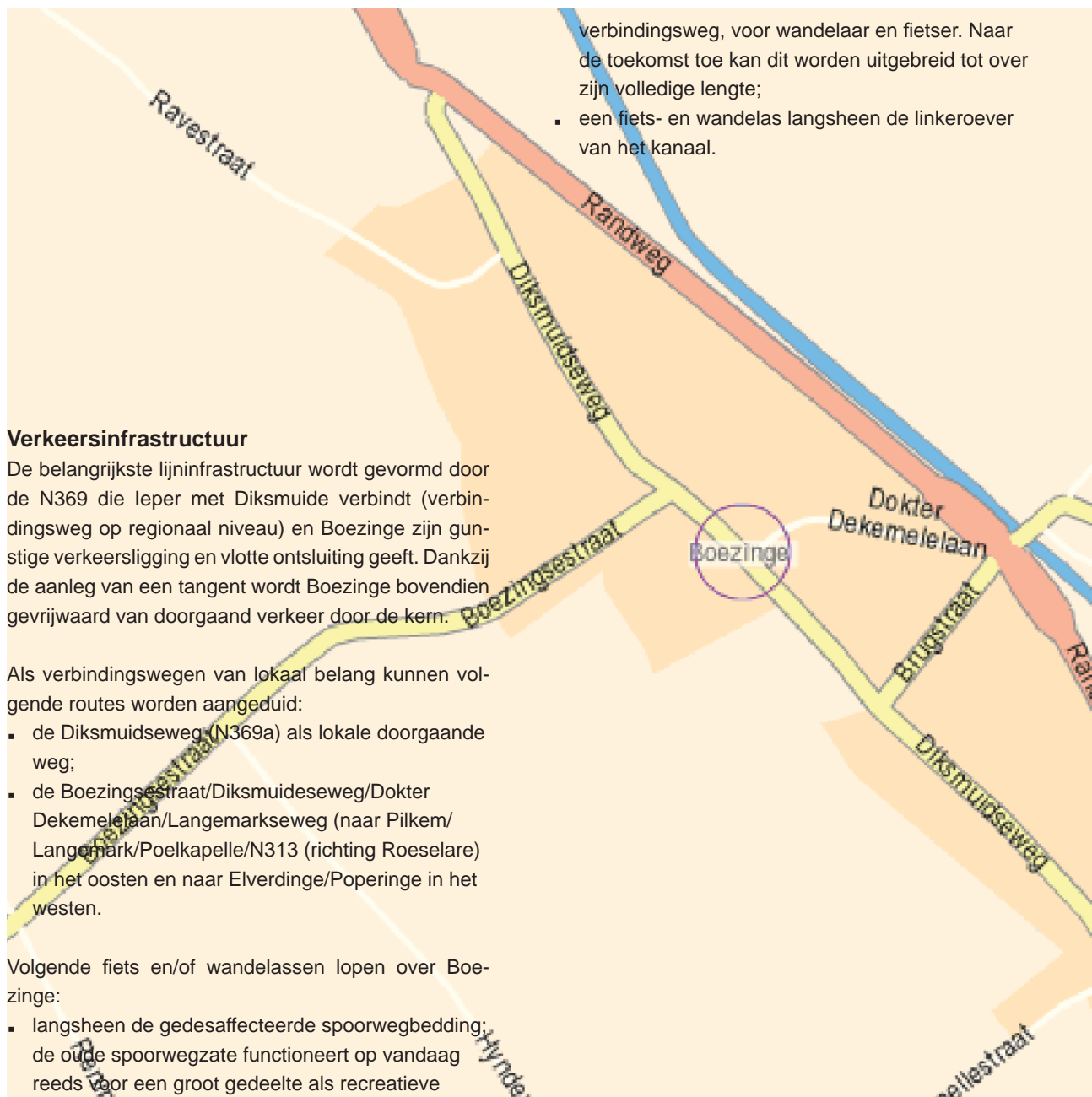
- het NZ-lopende leperleekanaal; het kanaal is landschappelijk gemarkeerd door begeleidende groenelementen: gaande van een rij essen over een brede houtkant tot een volwaardige bosstrook
- de leperlee parallel lopend met het kanaal en met lokaal natte gronden en grachten in de beekvallei;
- de verschillende bomenrijen langsheen de wegen en grachten
- Het biologisch waardevolle kasteeldomein ingebed in de bebouwingsstructuur;



Beelden:

1. Berm N369 en lagergelegen weilanden langs de leperlee
2. Kasteelpark
3. lager gelegen weiden
4. leperlee ter hoogte van het pompstation





beelden:
 1. N369 berm met fietspad
 2. Diksmuidestraat

Lokatiekeuze (macro)

1. Lokatie-afweging

Vanuit het GRS dienden 2 lokaties meegenomen te worden in de ruimtelijke lokatie-afweging:

- lokatie 1: tussen Diksmuidseweg en Randweg en aansluitend op het dagrecreatiegebied
- lokatie 2: nabij de Ravestraat en de Hoge Weide



1.1. De eigendomstructuur van de geselecteerde lokaties



1.2. Methodiek

Er wordt gewerkt met een multicriteria-analyse (MCA), een methodiek die binnen de planologie reeds meermaals werd toegepast, onder meer voor de studie van de bebouwingmogelijkheden van een regionaal bos en stadsbos in regio Gent (RUG, 1997).

Bij een MCA worden meerdere criteria gebruikt, die voor elke lokatie gequoteerd worden met een beoordelingsfactor:

- 0: negatief
- 5: neutraal
- 10: positief

Daarna worden deze beoordelingsfactoren vermenigvuldigd met een wegingsoëfficiënt, die een mate van belangrijkheid toekent aan elk criterium:

- 1: belangrijk
- 2: zeer belangrijk
- 3: uitsluitingsfactor

1.3. Criteria in de afweging

1.3.1. Juridisch

Bestemming gewestplan

Relatie van de lokatie met de bestemming in het gewestplan. Evaluatie of het bebouwen van de lokatie correspondeert met de oorspronkelijke bestemming van de omgeving.

Bestemmingen die de woonfunctie toelaten (WUG/rood) worden als positief geëvalueerd. Bestemmingen die als kwaliteitsverhogend voor het bestaande wonen gelden (park/groen) worden negatief geëvalueerd. De overige bestemmingen worden als neutraal beschouwd.

Eigendomsstructuur

Evaluatie van de versnippering van het gebied en de mogelijkheid tot verwerving van de percelen. Versnipperde percelen in particuliere eigendom worden negatief beoordeeld. Grootschalige percelen in eigendom van openbare besturen of één enkele eigenaar worden positief beoordeeld.

1.3.2. Morfologisch

Vorm

Onregelmatige percelen worden negatief beoordeeld, regelmatige perceelsvormen worden als positief beschouwd.

Aansluiting bij bestaande bebouwing

Afweging of de zones al dan niet achterzijdes van tuinen, garages e.d. afwerken, en bijgevolg aansluit bij bestaande bebouwing.

1.3.3. Functioneel

Centraliteit

Beoordeling van de afstand van de lokatie tot de morfologische kern van Boezinge.

Ontsluiting

Inschatting van de mogelijkheden tot rechtstreekse ontsluiting naar het hogere wegennet. Zones die zeer onrechtstreeks zullen ontsloten worden, worden negatief beoordeeld.

1.3.4. Context

Typologie/dichtheid

Uitgaande van een minimale dichtheid van 15 woningen per ha, wordt gekeken of de inbreiding of uitbreiding aansluit op een hogere dichtheid (gesloten typologie) of een gebied met gelijkaardige dichtheid (halfopen typologie). In het eerste geval wordt een positieve beoordeling toegekend. In het tweede geval een neutrale beoordeling. Bij aansluiting met open of zeer open typologie, wordt een negatieve beoordeling toegekend.

Open ruimte

Evaluatie van de mate waarin open ruimte aangesneden wordt. Invullingen van ingesloten of sterk aansluitende lokaties krijgen hier een positieve beoordeling.

Landschapswaarde

Een gebied dat strategisch ligt voor de landschappelijke inbedding van Boezinge te verbeteren, wordt positief beoordeeld.

Mogelijkheid tot uitbreiding op lange termijn

Lokaties die kunnen uitbreiden volgens de logica van het straatdorp worden positief beoordeeld.

1.4. Criteria en weging

1.4.1. De wegingsfactoren

	Criterion	Weging	Verklaring voor weging
Juridisch	Gewestplanbestemming	1	Belangrijk, maar wijziging van bestemming is mogelijk bij opmaak van het uitvoeringsplan
	Eigendomsstructuur	1	Belangrijk, maar niet bepalend voor de haalbaarheid
Morfologisch	Vorm van de locatie	1	Belangrijk, maar niet bepalend voor de kwaliteit van de invulling
	Aansluiting bestaande bebouwing	2	Belangrijk voor de kwaliteit van zowel de bestaande als van de nieuwe morfologische situatie
Functioneel	Centrale ligging	3	Bepalend voor verweving van voorzieningen en compactheid dorp
	Goede, vlotte ontsluiting	1	Belangrijk, maar gezien de schaal niet bepalend voor de kwaliteit van de bestaande situatie
Context	Aansluiting door typologie/dichtheid	1	Belangrijk, maar niet doorslaggevend
	Vrijwaring open ruimte	2	Belangrijk voor de globale kwaliteit van het dorp
	Landschapswaarde	2	Belangrijk voor de identiteit van het dorp
	Mogelijkheid tot logische uitbreiding	2	Belangrijk voor de kwaliteit van het dorp

1.4.2. Afweging

Lokatie 1:

Criterium		Weging		Verklaring voor score
Juridisch	Gewestplanbestemming	1	5	Agrarisch gebied
	Eigendomsstructuur	1	5	Niet al te versnipperd
Morfologisch	Vorm van de locatie	1	5	Rechthoekig, wat niet te veel wegenis impliceert
	Aansluiting bestaande bebouwing	2	10	Gebied sluit nauw aan bij bestaande woningen die een povere afwerking hebben en kan dus enerzijds aansluiten bij de bestaande achterzijdes en kan anderzijds een nieuwe en betere afwerking realiseren.
Functioneel	Centrale ligging	3	10	Het gebied grenst aan het recreatiedomein en zal dus na realisatie tot de kern behoren.
	Goede, vlotte ontsluiting	1	5	Het gebied wordt rechtstreeks ontsloten naar de Diksmuidseweg
Context	Aansluiting door typologie/dichtheid	1	10	Het gebied wordt begrensd door aaneengesloten bebouwing
	Vrijwaring open ruimte	2	5	De zone sluit sterk aan bij de kern
	Landschapswaarde	2	10	Het gebied grenst aan de Ieperlee en de groene buffer kan samen met de beek geconcipeerd worden.
	Mogelijkheid tot logische uitbreiding op lange termijn	2	10	De aangrenzende open ruimte ligt tussen de Diksmuidseweg en de Randweg. Het gebied leent zich dus ruimtelijk voor een uitbreiding volgens het straatdorp op lange termijn.

Totaal lokatie 1: 125

Lokatie 2:

Criterium		Weging		Verklaring voor score
Juridisch	Gewestplanbestemming	1	5	Agrarisch gebied
	Eigendomsstructuur	1	5	Niet al te versnipperd
Morfologisch	Vorm van de locatie	1	5	Vierkantig, dit impliceert meer wegenis
	Aansluiting bestaande bebouwing	2	5	Het gebied sluit nauwelijks aan bij bestaande bebouwing en kan dus geen antwoord geven op gebrekkige afwerkingen
Functioneel	Centrale ligging	3	0	Het gebied ligt ver van de kern
	Goede, vlotte ontsluiting	1	5	Het gebied wordt ontsloten langs de Ravestraat
Context	Aansluiting door typologie/dichtheid	1	5	Het gebied wordt hoofdzakelijk begrensd door een meer open typologie
	Vrijwaring open ruimte	2	0	De zone ligt volledig buiten de kern en snijdt een groot aaneengesloten landbouwgebied aan
	Landschapswaarde	2	5	Het gebied ligt aan de zijde van de Ravestraat waaraan nog nauwelijks gebouwd is, dus de mogelijkheid dat nieuwe achterkanten gecreëerd worden is reëel.
	Mogelijkheid tot logische uitbreiding op lange termijn	2	0	De uitbereiding op lange termijn kan slechts resulteren in een verdere 'vlakvormige' aantasting van de uitgestrekte open ruimte die verder van de kern en van de Diksmuidseweg zal ontwikkelen.

Totaal lokatie 2: 50

1.5. Synthese

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in de zitting van 7 november 2005 beslist dat de zoekzone Diksmuidseweg als lokatie wordt aangeduid onder voorbehoud van het doorstaan van de watertoets.

2. Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk II, afdeling I, artikel 8 bepaalde verplichtingen op die de watertoets wordt genoemd.

Het decreet voorziet in de invoering van de watertoets (art. 8). De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken. Zo worden enkele effecten nagegaan:

- Wijziging van overstromingsregime van een waterloop
- Wijziging van de afstroomhoeveelheid naar een waterloop
- Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

2.1. Kaartmateriaal

Ligging van de twee lokaties:

- Lokatie 1: gelegen tussen de Diksmuidseweg en de Randweg
- Lokatie 2: gelegen ten noorden van de wijk 'Hoge Weide' en ten zuiden van de Ravestraat



Hieronder vindt u een overzicht van het beschikbare kaartmateriaal omtrent de gevoeligheid voor overstrooming van de twee lokaties.

Bron: OC-gisvlaanderen (<http://geo-vlaanderen.gisvlaanderen.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten>)

2.1.1. ROG-gebieden

Dit is een inventaris van de recent overstroomde gebieden.

Voor Ieper zijn enkel aan de noordgrens zones aangeduid als recent overstroomd: de polderintrusies van de

Ijzer. Op de rest van het grondgebied zijn geen zones aangeduid.



2.1.2. Risico-gebieden

Het betreft een voorlopige afbakening van de gebieden waar een risico op overstrooming bestaat.

Ook hier zijn enkel aan de noordgrens van de gemeentelijke zones afgebakend, aansluitend op de Ijzervallei.

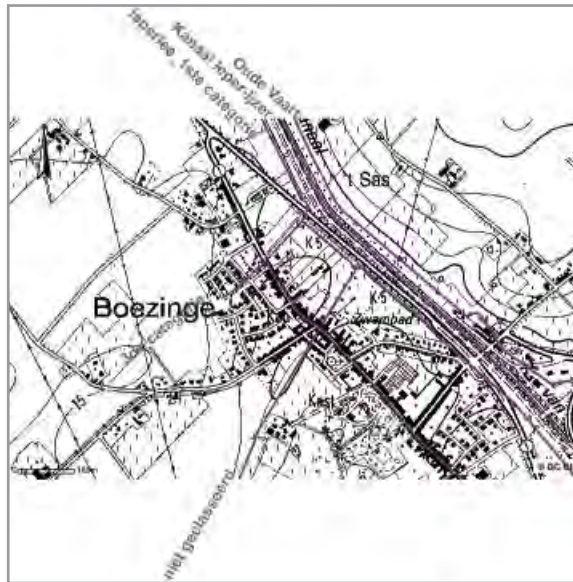


Hieruit kan men afleiden dat de beide lokaties in Boezinge niet geïnventariseerd zijn als recent overstromd gebied, en niet als risicogebied afgebakend zijn.

2.1.3. Waterlopen

De belangrijkste waterloop in de omgeving is het Kanaal Ieper-IJzer beheerd door AWZ. Parallel met het kanaal lopen de Ieperlee (zuidwestzijde) en de Oude Vaart (noordoostzijde). Het zijn waterlopen van respectievelijk 1ste en 2de categorie, beheerd door Aminal en de provincie.

Op deze ontwateringskanalen takken kleinere grachten en beken aan. In Boezinge lopen deze van zuidwest naar noordoost, dwarsen de Diksmuidseweg ter hoogte van de wijk Bloemendale en de Boezingestraat en monden uit in de Ieperlee.

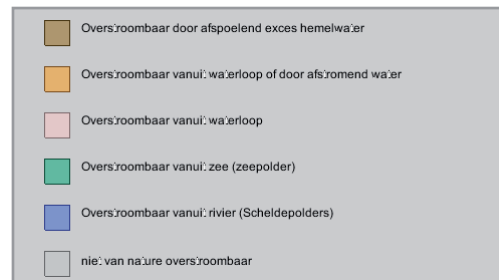
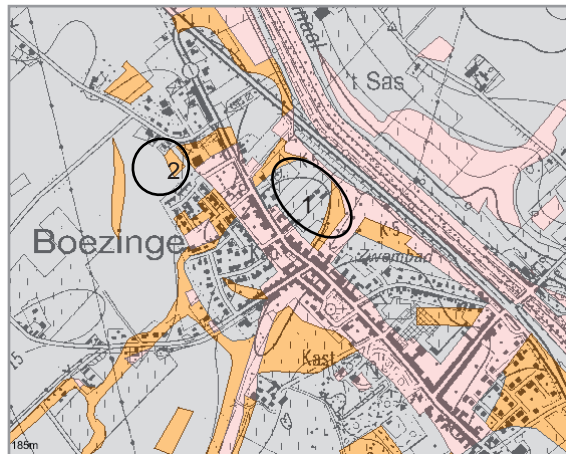


2.1.4. NOG-gebieden

Het betreft een kartering van de gebieden die 'van nature uit' overstroombaar zijn door bijvoorbeeld hoogteligging, helling van het terrein, ...

Op deze kaart kan men volgende aanduidingen aflezen:

- Lokatie 1: grenst aan zuidwest- en noordoostzijde aan 'vanuit waterloop overstroombare' gebieden, aan de zuidoostzijde aan 'overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water' gebied
- Lokatie 2: de noordoost- en zuidwestzijde aangeduid als 'overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water'



2.2. Toetsing aan de doelstellingen van het integraal waterbeleid (IWB)

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid geeft 10 doelstellingen die moeten nagestreefd worden. In deze tekst worden daaruit de aspecten beoordeeld die betrekking hebben op dit type van ontwikkeling, meer bepaald (de bestemming van) een verkavelingsproject van ca 1.2 ha, waarvan naar schatting maximaal 75% of 0.9 ha (op korte termijn) verhard zou kunnen worden.

Deze aspecten werden, bij gebrek aan uitvoeringsbesluiten voor het decreet IWB, afgeleid uit het voorontwerp van het uitvoeringsbesluit.

2.2.1. Wijziging van overstromingsregime van een waterloop

Lokatie 1: aan de zuidoost-zijde ligt een niet-geklasseerde waterloop waarvan de directe omgeving als overstroombaar is aangegeven op de NOG-kaart. De omgeving van de Ieperlee is eveneens aangeduid als overstroombaar.

Dit houdt in dat een gewijzigde inrichting van deze lokatie het overstromingsregime van deze waterlopen zou kunnen wijzigen. Dit kan beperkingen inhouden naar precieze afbakening van de te ontwikkelen zone, of bijkomende maatregelen vereisen om de waterloop voldoende ruimte te geven. Omtrent het te begroten effect van deze wijziging dient advies gevraagd te worden aan de betrokken beheerders.

Lokatie 2: op deze lokatie zijn geen waterlopen aanwezig. Er wordt op de NOG-kaart enkel een aanduiding gedaan van mogelijk risico voor afstromend water.

2.2.2. Wijziging van de afstroomhoeveelheid naar een waterloop

Op beide lokaties wordt een toename van de verharde oppervlakte verwacht. Een eerste, heel ruwe schatting gaat uit van een maximum van 0.9 ha.

Lokatie 2: Op deze lokatie zijn geen waterlopen aanwezig. Afvoer van het oppervlaktewater via een gescheiden stelsel naar het rioleringsstelsel (Diksmuidseweg) of de dichtstbijzijnde waterloop (i.c. dezelfde waterloop van 3e categorie).

Aangezien de te verwachten bijkomende verharde oppervlakte kleiner is dan 1 ha, is een positieve uitspraak mogelijk indien tenminste voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (B.S. 8/11/2004)

Deze verordening is niet van toepassing voor openbare wegenis, maar in het kader van deze richtlijn worden wel de rekenregels inzake de dimensionering van de infiltratievoorziening en vertraagde afvoer overgenomen.

Dit houdt in dat, gelet op de beperkte schaalgrootte, ervan uit kan gegaan worden dat binnen het project voldoende maatregelen kunnen genomen worden om de afstroomhoeveelheid te beperken en de afvoer te vertragen door bvb infiltratievoorzieningen, buffering, edm.

Lokatie1: Hier zijn wellicht heel wat mogelijkheden om oppervlaktewater (vertraagd) naar een waterloop te voeren (nabijheid van verschillende beken en leperlee).

Ook hier kan men, gelet op de beperkte schaalgrootte, ervan uit gaan dat binnen het project voldoende maatregelen kunnen genomen worden om de afstroomhoeveelheid te beperken en de afvoer te vertragen door bvb infiltratievoorzieningen, buffering, edm.

2.2.3. Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Voor de vermindering van de oppervlakte voor natuurlijke infiltratie van hemelwater in de bodem geldt voor beide lokaties dezelfde aanname.

De mogelijkheid tot infiltratie van water in de bodem is echter sterk afhankelijk van het bodemtype. Hieronder de bodemkaart:



Lokatie 1: is gelegen in omgeving die overwegend gekenmerkt wordt door vochtige zandleembodems en in mindere mate door droge en natte zandleembodems. Natte zandleembodems zijn eerder ongeschikt voor de infiltratie van regenwater.

Lokatie 2: Is gelegen in omgeving die gekenmerkt wordt door droge zandleembodems. Deze bodems zijn eerder geschikt te noemen voor de infiltratie van regenwater.

De implicatie van dit beperkte verschil is moeilijk in te schatten; men zou kunnen stellen dat de afvoer van regenwater van lokatie 1 sneller zal gaan, aangezien het minder kans krijgt om in te dringen in de bodem. Ook zonder bijkomende verharding, vanuit de bestaande natuurlijke structuur, is dit dus mogelijk reeds gevoelige plek.

2.2.4. Wijziging van het grondwaterstromingspatroon

Er wordt aangenomen dat het bestemmings- of verkoopingsplan geen ondergrondse bouwwerken met een diepte > 3 m en lengte > 50 m zal betreffen, en dus geen relevante wijzigingen van het grondwaterstromingspatroon zullen teweeg brengen.

2.3. Conclusie

Men kan besluiten dat, mits enige voorzorgsmaatregelen, beide lokaties de watertoets hebben doorstaan. Omdat de lokatie aan de Ravestraat geen duidelijk gunstigere ligging heeft, zowel wat de ruimtelijke afweging als wat de watertoets betreft, wordt de lokatie tussen de Diksmuidseweg en de Randweg gekozen.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in de zitting van 18 april 2006 de zone Diksmuidseweg als locatie bevestigd.

Locatieonderzoek (meso)





1. Belangrijkste eigenaars

Op de voorgaande kaarten werden telkens locaties van circa 1,2 ha afgebakend.

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste eigenaars in de verschillende onderzochte zones weer.

Hieruit blijkt dat telkens een drietal eigenaars betrokken zijn, behalve in het geval van de locaties A of B. De perceelsstructuur staat met andere woorden haaks op de Diksmuidestraat.

locatie 1	Pattyn Inghelbrecht Dewulf Hendrik
locatie 2	Vanderjeugt Duthoo Dewulf Geert
locatie 3	Verfaillie (betonwerkerij) Delva Deconinck
locatie 4	Dewulf Verfaillie (betonwerkerij) Delva
locatie A	van Dewulf Hendrik Verfaillie tot (betonwerkerij)
locatie B	van Verfaillie (betonwerkerij) tot Dekemele

2. Ontsluiting

Volgende beelden geven de verschillende ontsluitingsmogelijkheden weer van het gebied tussen Diksmuidestraat en N369. Hun nummering correspondeert met de nummering op kaart.



Uit de beelden blijkt dat de ontsluiting van de verschillende locaties samenhangt met de structuur van de bebouwing aan de Diksmuidestraat.

Waar woningen ingeplant en opritten ingericht zijn, is nauwelijks nog mogelijkheid om te ontsluiten. Waar achterliggend bedrijven ontsloten zijn (of waren) is de ruimte wel aanwezig: foto 2, bedrijf Dewulf en foto 5 en 6, voormalige betonwerkerij Verfaillie.

Vanaf de betonwerkerij gaat de bebouwing over in een aaneengesloten typologie. De eerstvolgend toegangsmogelijkheid is de ingang van het sportterrein. (zie foto hieronder).



Uit de vergelijking blijkt dat vooral locatie 1, 3 en 4 goede ontsluitingsmogelijkheden hebben, alsook locatie A. Locatie 2 is nauwelijks ontsluitbaar (private opritten) Locatie B is wel ontsluitbaar, maar zal een grotere hoeveelheid infrastructuur nodig hebben om de zone achter de rijwoningen te bereiken.

3. Afwatering

De afwatering en het overstromingsrisico op de verschillende locaties hangt samen met de natuurlijke ontwatering van het gebied naar de Leperlee.

Op de NOG-kaart (aanduiding van de van nature overstroombare gebieden) zijn 2 zones te onderscheiden waar de ontwateringsstructuur het gebied doorsnijdt.

Een eerste zone (1) ligt ter hoogte van het Aquafin pompstation, en valt samen met de toegangsweg tot het bedrijf Dewulf (locatie 1). Parallel hiermee is een collector aangelegd naar het pompstation.

Een tweede zone sluit aan op de huidige sportterreinen, en betreft een lageregelegen weide met drinkpoel (locatie 3)

Het is duidelijk dat beide zones minder geschikt zijn, niet enkel omdat ze naar bebouwbare minder draagkrachtig zullen zijn, maar ook omwille van hun waarde als waterberging op schaal van het dorp. De beelden hieronder geven de dit weer.



4. Andere criteria

Behalve de aspecten afwatering en ontsluiting, de welke bepalend zijn voor de realiseerbaarheid van het woonproject, zijn er negen andere criteria meegenomen in de afweging. De tabel hiernaast geeft ze weer, met hun wegingsfactor, en de verklaring voor deze weging.

Hierbij dient aangeduid te worden dat het GRS in het RD p62 twee 'alternatieve zones' aanduidt, 'in volgorde van belang':

“ 1) Tussen de Randweg/Diksmuidseweg: tussen deze wegen en aansluitend met het dagrecreatiegebied, kan dit gebied (momenteel bestemd als agrarisch gebied) als een zoekzone voor nieuwe woongelegenheden op lange termijn worden beschouwd. De eigendommen zijn er evenwel versnipperd, maar de kans wordt zo benut om het restgebied (deels) vanuit stedenbouwkundig oogpunt te saneren (betonwerkerij en serrecomplex).

2) Als alternatieve zoekzone wordt de zone nabij de Ravestraat en de Hoge Weide aangeduid. ”

De eerste zin in deze passage kan men interpreteren als een vereiste om aan te sluiten bij de zone voor dagrecreatie. De tweede zin verduidelijkt evenwel de bedoeling van het GRS om het hele gebied aan te duiden tussen de dagrecreatiezone, de Randweg (N369) en de Diksmuidseweg: hier focust men immers op 2 'te saneren' delen, de betonwerkerij (leegstaand, in het zuiden) en het serrencomplex (in het uiterste noorden, maar vandaag nog in bedrijf).

Het is hierdoor duidelijk dat de volledige zone tussen de dagrecreatiezone, de Randweg (N369) en de Diksmuidseweg in beschouwing kan genomen worden bij de locatiekeuze, en niet enkel het gedeelte dat aansluit bij de recreatiezone.

	Criterium	Weging	Verklaring voor weging
Juridisch	Gewestplanbestemming	1	Belangrijk, maar wijziging van bestemming is mogelijk bij opmaak van het uitvoeringsplan
	Conformiteit planologische kaders	2	Alle locaties zijn gelegen binnen de zoekzone, maar vullen het begrip 'aansluitend bij' anders in.
Morfologisch	Vorm van de locatie	1	Belangrijk, maar niet bepalend voor de kwaliteit van de invulling
Functioneel	Huidige functie	2	Bedrijfsvoering op de gronden is een belangrijk argument om ze niet in de ontwikkeling op te nemen
	Ontsluiting	3	Bepalend voor de haalbaarheid van ontwikkeling
	Mogelijkheid tot logische uitbreiding	1	Belangrijk voor de kwaliteit van het dorp op langere termijn, maar niet noodzakelijk (kan ook op andere locatie)
	Andere mogelijkheden (op meso-niveau)	1	Belangrijk voor de kwaliteit van de omgeving (globaal reeds afgewogen in het GRS).
Context	Inpassing landschapswaarde	2	Belangrijk voor de identiteit van het dorp
	Water	3	Bepalend voor duurzaam karakter van de ontwikkeling
	kwaliteit woonomgeving	1	Kwaliteit als woonomgeving (intern) (hangt ook af van invulling zelf)
	kwaliteit voor woonomg	2	Positief / negatief effect op bestaande woonomgeving

De beleidsvisie om bij groei van de dorpen te streven naar compactheid is in het GRS voor de globaliteit van de gemeente opgenomen (p 32 en 33 van het RD) en niet enkel voor deze locatie.

5. Afweging

Volgende tabel geeft de gewogen scores* weer voor de verschillende locaties, met hun totaal. Hieruit blijkt dat locatie 4 als meest geschikt naar voor komt.

(* scores op 10, vermenigvuldigd met de wegingsfactor)

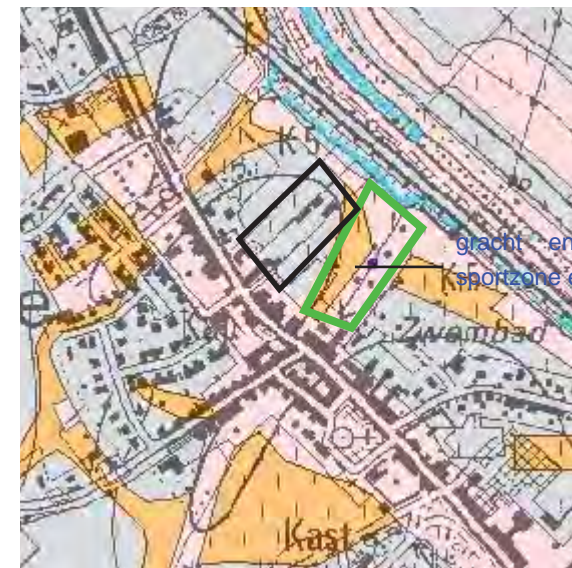
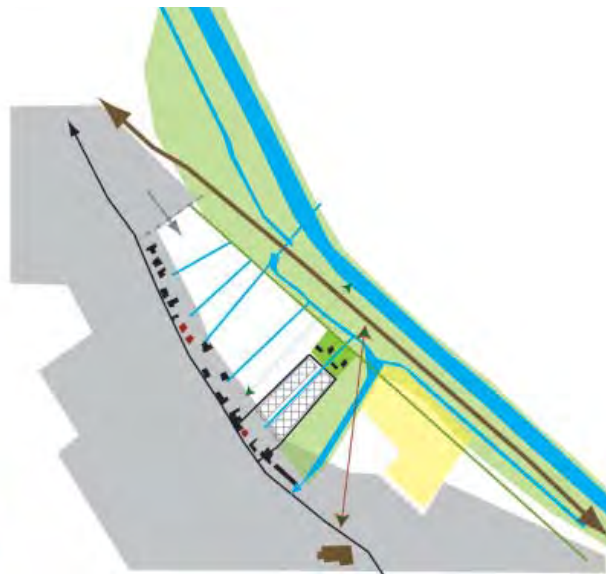
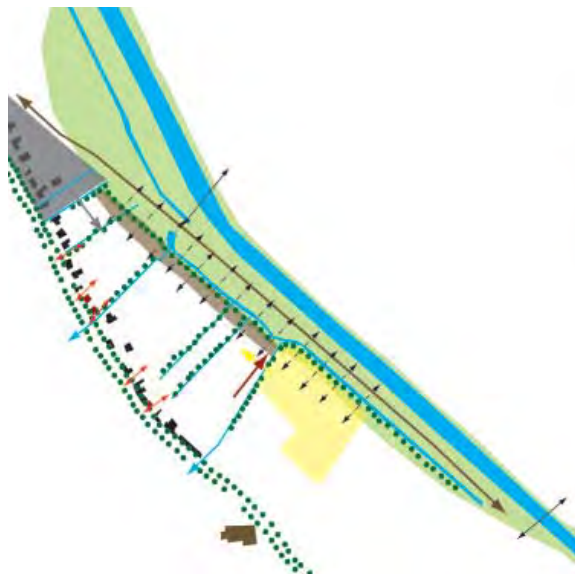
Criterium		Weging	loc 1	loc 2	loc 3	loc 4	loc A	loc B
Juridisch	Gewestplanbestemming	1	5	5	5	5	5	10
	Conformiteit planologische kaders	2	4	0	12	8	16	20
Morfologisch	Vorm van de locatie	1	8	8	8	8	5	5
Functioneel	Huidige functie	2	10	0	10	20	0	16
	Ontsluiting	3	30	0	18	18	24	18
	Mogelijkheid tot logische uitbreiding	1	6	8	8	6	6	6
	Andere mogelijkheden	1	5	5	5	8	5	0
Context	Inpassing landschapswaarde	2	10	16	16	16	10	12
	Water	3	18	18	6	24	18	12
	kwaliteit woonomgeving	1	4	6	8	10	8	6
	kwaliteit voor woonomg	2	8	12	12	16	4	4
			108	78	108	139	101	109

Doorslaggevende bij deze keuze zijn volgende argumenten:

- de locatie is goed ontsluitbaar: de huidige aansluiting van de betonwerkerij op de Diksmuidestraat is voldoende breed om een verkeersveilige aantakking te maken.
- de locatie sluit aan op een lagergelegen weide, en laat zo voldoende ruimte om waterberging in het gebied mogelijk te maken.
- de huidige functie is nihil: de terreinen en gebouwen vragen om een hergebruik en sanering van de ruimte.

- de ruimtelijke keuze om haaks op de bestaande structuur uit te breiden levert de meeste woonkwaliteit op, zowel voor de bestaande woningen, als voor de nieuwe. Kwaliteitsvolle open ruimte wordt maximaal behouden, en zichten van de huidige bewoners worden maximaal gespaard.

De GECORO voert in haar eindadvies bovendien aan dat de huidige intekening een voordeel biedt tegenover de licht- en lawaaihinder die kan ontstaan door de sportzone.



gracht en weiland tussen sportzone en projectzone

6. Conclusie

- De natuurlijke structuur van het binnengebied tussen Diksmuidseweg, N369 en de Dokter Dekemelestraat is **dwars** op de N369 en de Diksmuidseweg georiënteerd: aflopend van de hoger gelegen Diksmuidseweg naar de leperlee. Het grachtenstelsel en de kleinschalige groenelementen geven hieraan vorm. (zie bovenstaand schema)
- De ruimte voor de vertraagde afvoer van regenwater bij piekmomenten wordt gevormd door dit grachtenstelsel. De kaart met de van nature overstroombare gebieden (NOG) bevestigt dit. De kaart van de risicozones (2006) geeft ook de beek tussen sportzone en de projectzone een marking als zone met **overstromingsrisico**. Het 'voorzichtigheidsbeginsel' dient hier dus toegepast te worden: ook al is vandaag niet zeker dat deze beek en het naastliggende natte weiland essentieel zijn voor de opvang en buffering van regenwater,

dienen zij toch maximaal gevrijwaard te worden in functie hiervan. Het bebouwen van het weiland en het aanleggen van infrastructuur dwars over het bekenstelsel neemt immers definitief de mogelijkheid weg om hier een natuurlijke waterbuffer te organiseren. Een verbreding van het bestaande grachtenstelsel is wellicht de meest voordehandliggende oplossing. (zie bovenstaand schema)

- Ook de eigendomsstructuur en bijgevolg de historische inplanting van een **betonwerkerij** staat haaks op de N369 en Diksmuidestraat. Gelet op de huidige staat van het terrein (leegstand, verhardingen, mogelijks te saneren gronden) is de huidige waarde van deze gronden voor de landbouw **nihil**.
- De omgevingskwaliteit voor de woningen aan de Diksmuidestraat hangt in grote mate samen met doorzichten op de open (of groene, in het geval van de boomkwekerij Dewulf) gedeelten van de achterliggende binnenruimte. Elke nieuwe inname

van gronden 'in tweede bouworde' betekent hier een kwaliteitsverlies.

- De binnenruimte is ruimtelijk begrensd door de N369, de bebouwing aan de Diksmuidestraat en de Dekemelestraat. De sportterreinen nemen ze gedeeltelijk in, evenals de boomkwekerij en de voormalige betonwerkerij. Het 'ruimtelijk aansluiten' bij de kern betekent bijgevolg: het juist inplanten van de woonzone tussen deze bestaande ruimtegebruikers en aansluitend op de woonzone, **wat de voorgestelde projectzone doet**. Het GRS vermeldt bovendien letterlijk het saneren van de betonwerkerij als uitgangspunt (zie punt 4). Dit element **niet** vertalen in het RUP zou met andere woorden **strijdig** zijn met het goedgekeurde GRS.
- De visuele relatie tussen noordzijde en dorpscentrum (met kerktoren) is geënt op de haakse structuur. Het laten dichtslibben van deze structuur zou ook deze visuele relatie grondig verstoren.

Bijgevolg

- Is het localiseren van de nieuwe ruimte voor wonen op de bestaande betonwerkerij de meest **zuinige** oplossing:
 - de aansnijding van open ruimte wordt sterk beperkt en is in overeenstemming met het RD van het GRS.
 - de kwaliteit voor het wonen blijft gevrijwaard,
 - de kwaliteit verbetert tegenover de situatie met een verloederd bedrijfsterrein.
- Is het enten van de nieuwe structuur dwars op de Diksmuideweg de meest **logische** keuze
 - gelet op de natuurlijke structuur van het terrein
 - gelet op de bufferruimte voor regenwater
 - gelet op de ruimtelijke impact; die heel beperkt is.

laaggelegen weiland met gracht bij sportzone



terreininname betonwerkerij tegenover projectzone.



7. Onteigeningsplan

Vanuit de dringende noodzaak om te voorzien in een bijkomend aanbod voor 18 woningen, zoals voorzien in het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en ter realisatie van de bestemmingen zoals vastgelegd in onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan, zal de stad Leper een onteigeningsplan opmaken en in procedure te brengen, aansluitend op de officiële procedure.

De onteigening wordt bovendien gerechtvaardigd door de specifieke kwaliteitseisen die in de projectzone van kracht zullen zijn, en de ruimtelijke context, waar eveneens aandacht voor landschappelijke inpassing en duurzaamheid geëist wordt.

Tenslotte is de onteigening ook noodzakelijk om de doelstelling op het vlak van sociale huisvesting te realiseren: samen met de procedure van het onteigeningsplan zal de onteigenende macht ook het engagement nemen om de in het plan vereiste 25% sociale woningbouw door de huisvestingsmaatschappij te laten realiseren.

Inrichtingsprincipes

1. Groene recreatieve ader ge- haakt aan Ieperlee

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 de Ieperlee en het kanaal dat Ieper met de IJzer verbindt en landschappelijk door ingroening is gemarkeerd.



Kaart 1916

Deze typerende bebouwingsstructuur en sterke landschappelijke verankering moet vandaag echter sterk aan kwaliteit inboeten door de huidige ontwikkeling van incoherente linten en verspreide bebouwing die geen enkele relatie meer vertonen met de beekvallei en de traditionele verweving en dichtheid van de dorpsstructuur. Boezinge dreigt met andere woorden, door de nabijheid van de A19 en Ieper, een slaapdorp

te worden waarin een toenemende monofunctionaliteit en privatisering schering en inslag zijn. De dreiging dat bewoners enkel nog binding hebben met de eigen woning en niet meer met het dorp wordt alsmaar groter. In Boezinge is er dus dringend nood aan een structuur die ontwikkelingen kan dragen en genereren die een attractieve woonomgeving creëren waarin verweving van functies en publieke ruimte terug geïntroduceerd worden.

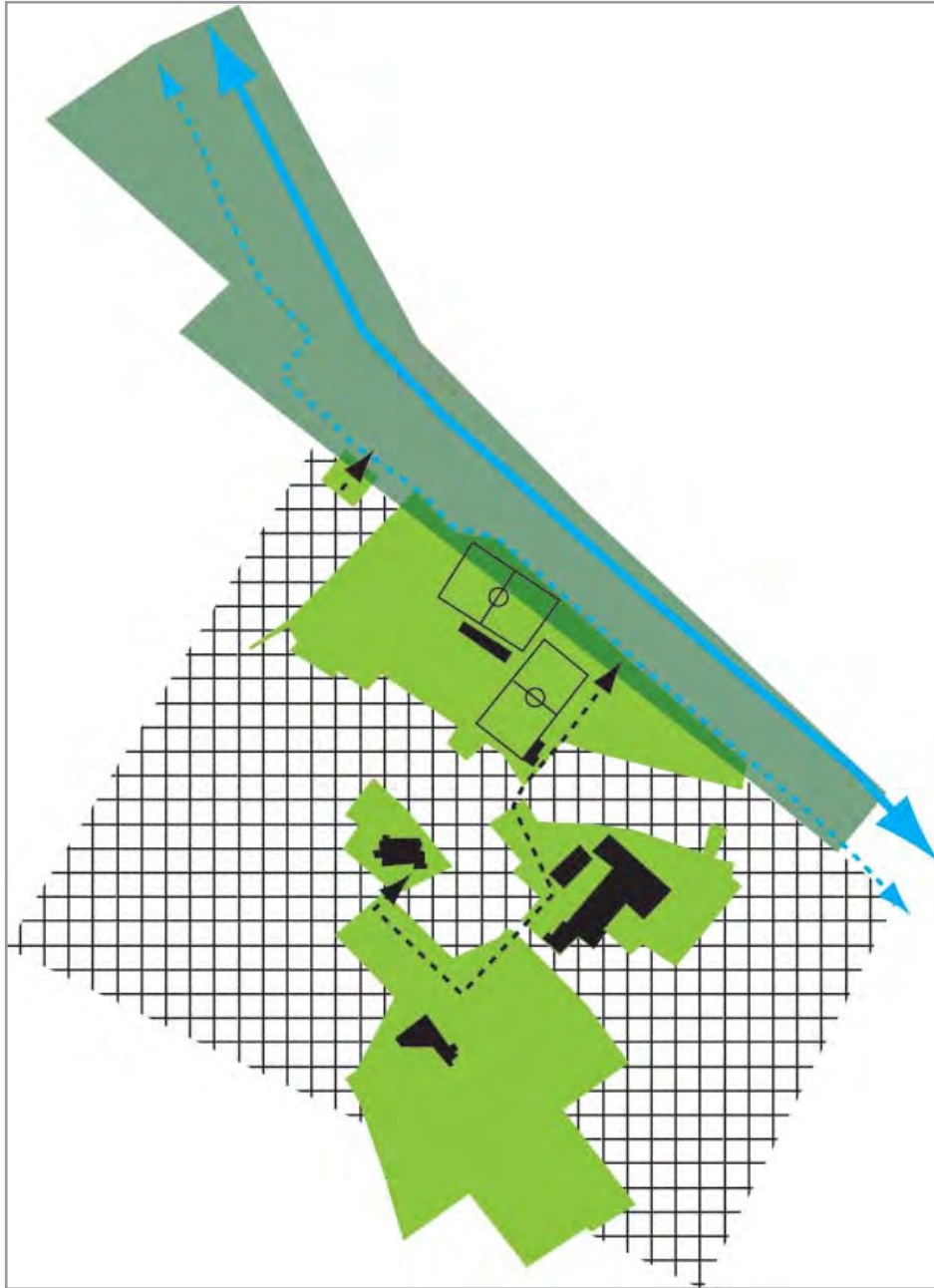
Concreet wordt dit verwezenlijkt door de realisatie van een groene ader die een landschappelijke drager vormt voor de multifunctionele ontwikkeling van Boezinge. Deze structuur bestaat uit twee delen. Enerzijds worden de publieke ruimtes in het centrum opgewaarderd en verbonden door een traag netwerk, en anderzijds fungeert de Ieperlee als een landschappelijke as die het dorp terug inbedt en waarlangs een traag netwerk loopt dat de centrale publieke ruimtes en nieuwe publieke ruimtes verbindt met de ruimere omgeving van Boezinge. Aan dit netwerk van publieke ruimtes worden centrumfuncties als kleinhandel, bestaande woningen en nieuwe woonprojecten, recreatieve functies, gemeenschapsfuncties, ... geschakeld. Deze groene ader die door het weefsel kronkelt en tegelijk nieuw weefsel creëert fungeert met andere woorden als een groen anker voor identiteit en plaats.

Om deze structuur te realiseren, is het noodzakelijk enkele ruimtelijke, functionele en ecologische ingrepen uit te voeren:

- De aanleg van fiets- en wandelpaden die de verbinding maken tussen en door/langs kerkplein-kasteelpark-projectzone brouwerij-sportvoorzieningen-Ieperlee en eventueel het kanaal lopen.
- Het kasteelpark toegankelijk maken voor het publiek waardoor de scheiding tussen verschillende

functies en bebouwing aan weerszijden van het park wordt te niet gedaan. Door het (gedeeltelijk) toegankelijk maken, kan het park een bindend in plaats van een scheidend element vormen en aldus haar sociale functie vervullen tussen de twee betreffende deelgebieden. Tevens zou de mogelijkheid moeten bestaan om in het park plaats te geven aan andere functies zoals recreatie, wonen, ... met de voorwaarde dat deze geen schade toebrengen aan het karakter van het park en kasteel.

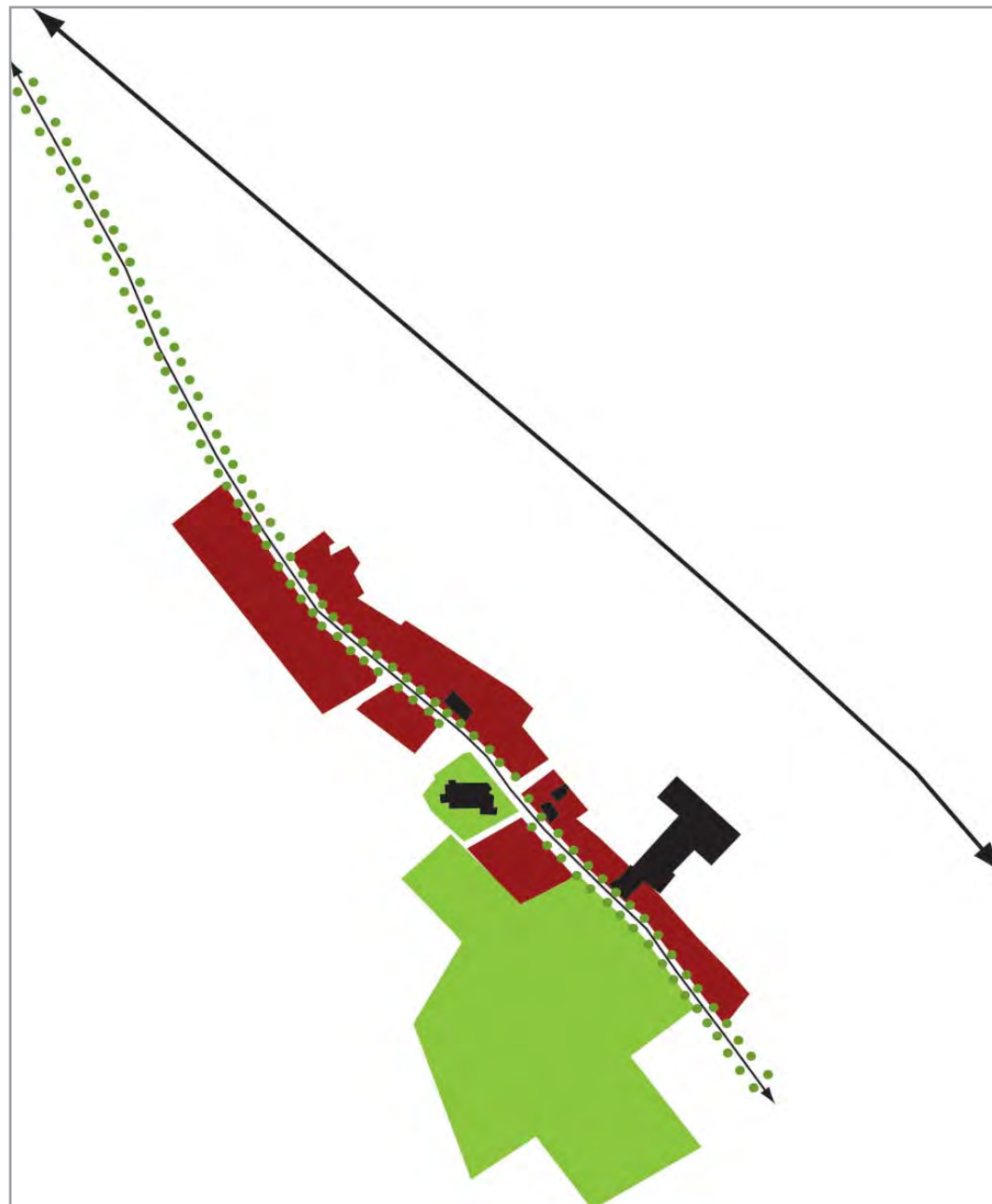
- De ontwikkeling van een wooninbreidingsproject met veel groen ter plekke van de brouwerij en bufferzone indien de ambachtelijke activiteit wordt stopgezet.
- Herstel en versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functie van de beek met veel zorg voor de natuurlijke oever- en bermzones. De leesbaarheid van de beek dient eveneens versterkt te worden door een duidelijke profilering en uitbreiding van kleine landschapselementen.
- De creatie van een groene multifunctionele gordel rond de beek die bestaat uit semi-publieke ruimtes die geschakeld zijn aan nieuwe woonprojecten, bufferzones en zones voor landschappelijke inpas-sing.



2. Vrijwaren en versterken van waardevolle zichten en gebouwen

Boezinge wordt gekenmerkt door enkele heel mooie gebouwen en zichten.

- De kerktoren als herkenningspunt voor bewoner en passant
- Het straatdorp Boezinge heeft zich oorspronkelijk langs de Diksmuidseweg ontwikkeld en heel wat sporen geven daar blijk van.
 - Een deel van de Diksmuidseweg heeft een typerende profilering. De weg is aangelegd in kasseien en wordt langs weerszijden afgezet door bomenrijen.
 - Heel wat oude gebouwen bevinden zich langs de Diksmuidseweg
 - De dorpskern bestaat uit een authentiek gesloten bebouwingslint
- Het kasteelpark geeft een groen karakter, maar wegens een nogal onverzorgde aanleg en de onzichtbaarheid van het kasteel mist het uitstraling.
- De typerende gevel van de brouwerij langs de Diksmuidseweg fungeert eveneens als herkenningspunt.





3. Ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones

3.1. Afwerking en versterking van het centrum

Omdat verdere groei van incoherente linten en verspreide bebouwing moet tegengegaan worden, zullen de nieuwe woongebieden opgevat worden als afwerking en versterking van het centrum wat de identiteit van Boezinge ten goede komt.

Het projectgebied aan de leperlee

De hoge dichtheid en het contrast met de open ruimte zal het dorpsilhouet versterken. Concreet kan dit verwezenlijkt worden door de voor de kern typerende rijbebouwing door te trekken en in te bedden in een groen afwerking die samenhangt met de beek. Omdat de bebouwing wat lager ligt en er voldoende buffer wordt voorzien, bemerkt men van op de Randweg een samenhangend geheel waarboven de kerktoren prijkt. Het project dient tevens aan het traag net dat langs de leperlee loopt te haken dmv semi- publieke of publieke ruimte die zich al dan niet ter plekke van de voorziene buffer bevindt.



De herbestemming van de brouwerij

Conform de bepalingen in het GRS dient de brouwerij volledig herbestemd te worden. Gelet op de adviezen van de hogere overheden kan hier geen bijkomend aanbod voor wonen bestemd worden.

De stad opteert dan ook om de brouwerij een bestemming als bedrijvzone te geven, conform met het huidige gebruik, en een bufferzone in te tekenen.

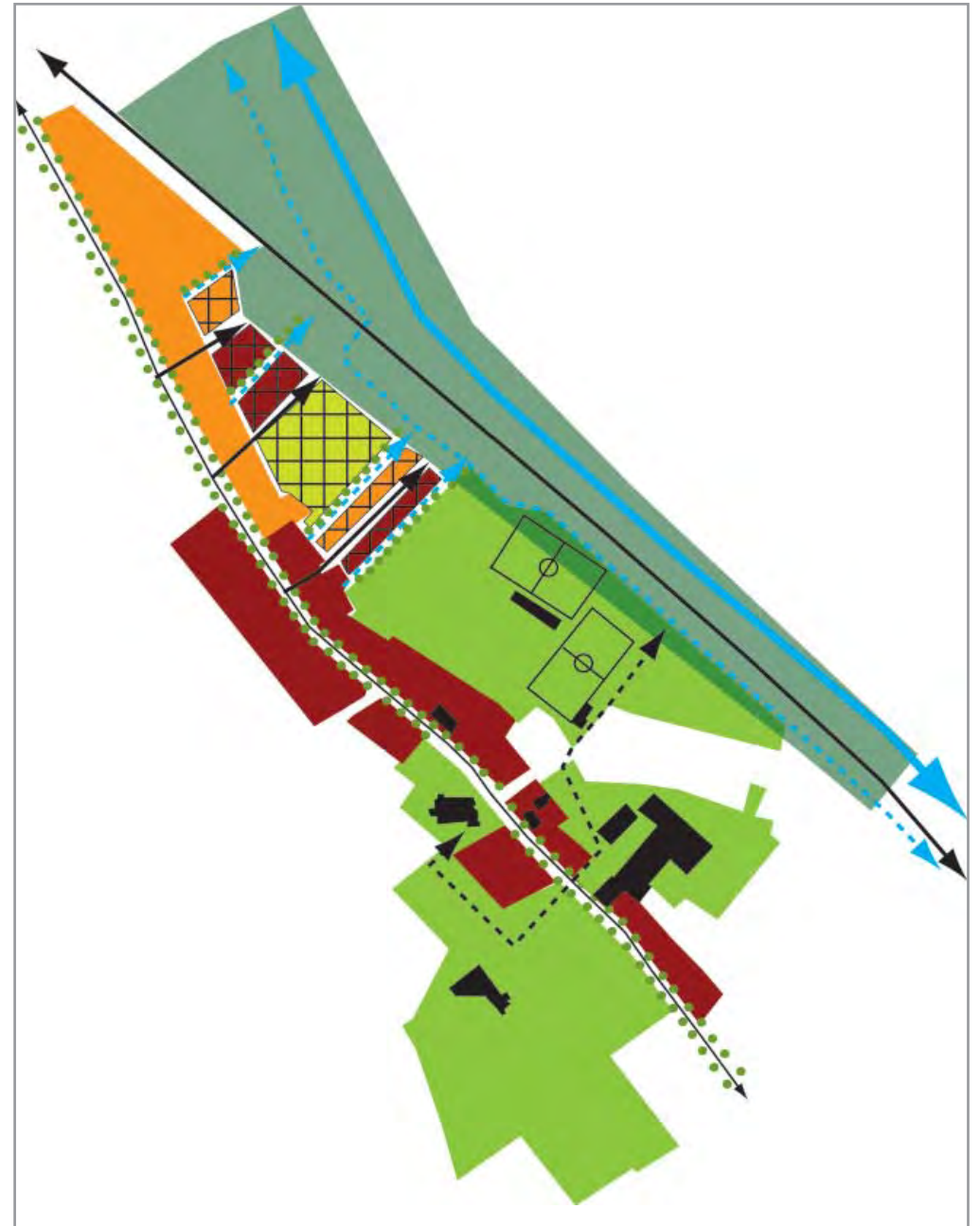
Om een latere herbestemming (via een nieuw planinitiatief) niet in de weg te staan, en de toegankelijkheid van de binnenzone te garanderen, worden de toegangen ook in deze bufferzone meegenomen.

De parkzone

Gelet op de huidige eigendomssituatie (het park is volledig in particuliere handen), en de beperkte visie die er momenteel bestaat op de mogelijke bestemmingswijzigingen voor merkwaardige gebouwen, acht de stad het vandaag nog niet opportuun om uitspraken te doen in dit uitvoeringsplan over de bestemming van dit kasteelpark.

Het behoud met andere woorden zijn huidige bestemming, en de mogelijkheden naar toegelaten functiewijzigingen, zoals decretaal bepaald in art 145, en het besluit dd 28 11 2003, in het bijzonder art 10 van dit besluit. Dit geeft aan gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed de mogelijkheid om er een nieuwe functie in onder te brengen, mits een gunstig advies van het agentschap RO-Vlaanderen.





3.2. Kwaliteit van het openbaar domein

Bij de aanleg van het openbaar domein dient veel aandacht besteed te worden aan de verkeersleefbaarheid, of de combinatie van verblijfskwaliteit en een vlotte verkeersafwikkeling, en verkeersveiligheid. Concreet wordt dit verwezenlijkt door gemotoriseerd verkeer en traag verkeer zoveel mogelijk gescheiden te laten verlopen en een grote variatie aan publieke ruimte te realiseren.

Het projectgebied aan de leperlee

Voor deze zone is de scheiding tussen traag en motorisch verkeer sterk doorgetrokken omdat enerzijds de toegangen voor motorisch verkeer heel beperkt zijn en dus heel wat druk zullen moeten verwerken, en anderzijds omdat de trage link met de leperlee sterk moet uitgewerkt worden, zowel wat traag verkeer als wat de waterhuishouding betreft. Er is gekozen voor een systeem waarin de gescheiden netwerken in elkaar haken waardoor ze velden afbakenen die langs één kant ontsloten worden door mechanisch verkeer en langs de andere kant door traag verkeer. Het traag net dient zoveel mogelijk gekoppeld te worden aan een grachtenstructuur en eventueel bomenrijen zodat het afgevoerde regenwater kan opgevangen worden en het traag net een grote verblijfswaarde heeft. Dit principe kan makkelijk doorgetrokken bij een verdere ontwikkeling in noordelijke richting, de velden kunnen naargelang behoefte verschillende functies krijgen zoals wonen-groen...



4. Gedifferentieerd woningaanbod

Omdat de projectgebieden kernversterkend werken voor Boezinge en gericht zijn op verweving, multifunctionaliteit, afwerking en publieke ruimten, is er nood om naast diversiteit op het niveau van stadsontwerp eveneens diversiteit op niveau van de kavel te creëren. Zo is in het projectgebied aan de Ieperlee een meer gesloten typologie ter hoogte van de Diksmuidseweg en Randweg aangewezen terwijl aan de zijde van het sportcentrum ritmiek van volumes heel belangrijk is en binnenin het projectgebied grotere kavels met een heel groene inrichting niet zouden misstaan. In het projectgebied brouwerij kan men er bij voorkeur voor kiezen de gevel van de brouwerij aan de Diksmuidseweg te behouden en er loften in te voorzien, binnenin clusterwoningen te voorzien die pleinwanden en variaties in publieke ruimten creëren.

5. Andere bestemmingswijzigingen

Het projectgebied brouwerij

In het GRS wordt gesteld dat de bestemming van de brouwerij gedetailleerd zal worden. Het MB bij de goedkeuring stelt dat de bufferzone bij de brouwerij herbestemd dient te worden.

Om de huidige activiteiten van de brouwerij, en eventuele uitbreidingen mogelijk te maken, wordt een projectzone gedefinieerd, met in de voorschriften de nodige afstandsregels, buffering e.d.

De bestaande gebouwen, noch de onbebouwde terreinen krijgen een nabestemming voor wonen.

Dit zal via een nieuw planinitiatief geregeld dienen te worden.

De bufferzones worden ingetekend, en leggen tevens de toegangspunten tot het binnengebied vast, wat ook met pijlaanduiding aangegeven wordt.

Bestemmingswijziging dokterswoning / voormalige conciërgewoning in parkgebied.

De woning gelegen aan de Diksmuidseweg 389 is momenteel grotendeels gelegen in parkgebied, maar heeft niet langer een functionele link met het kasteelpark. Er werden reeds stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de woning met een autobergplaats.

- Bouwaanvraag 33011/19674/B/1986/183, bouwen van een autobergplaats. Ontvangstdatum 7 11 1986, vergunning gem. dd 27 11 1986.
- Bouwaanvraag 33011/19674/B/1984/454, vellen van 4 bomen + 5 afgestorven olmen. Ontvangstdatum 7 11 1984, vergunning gem. dd 8 11 1984
- Bouwaanvraag 33011/19674/B/1985/349, verbouwen woning (verbouwen van/tot of uitbreiden eengezinswoning). Ontvangstdatum 12 07 1985, vergunning gem. dd 19 09 1985.
- Bouwaanvraag 33011/19674/B/1984/454, vellen van 2 bomen. Ontvangstdatum 6 01 2006, vergunning gem. dd 06 03 2006

Gelet op de vergunningstoestand is een wijziging van de bestemming hier verantwoord.



Bestemmingsuitbreiding begraafplaats Boezinge.

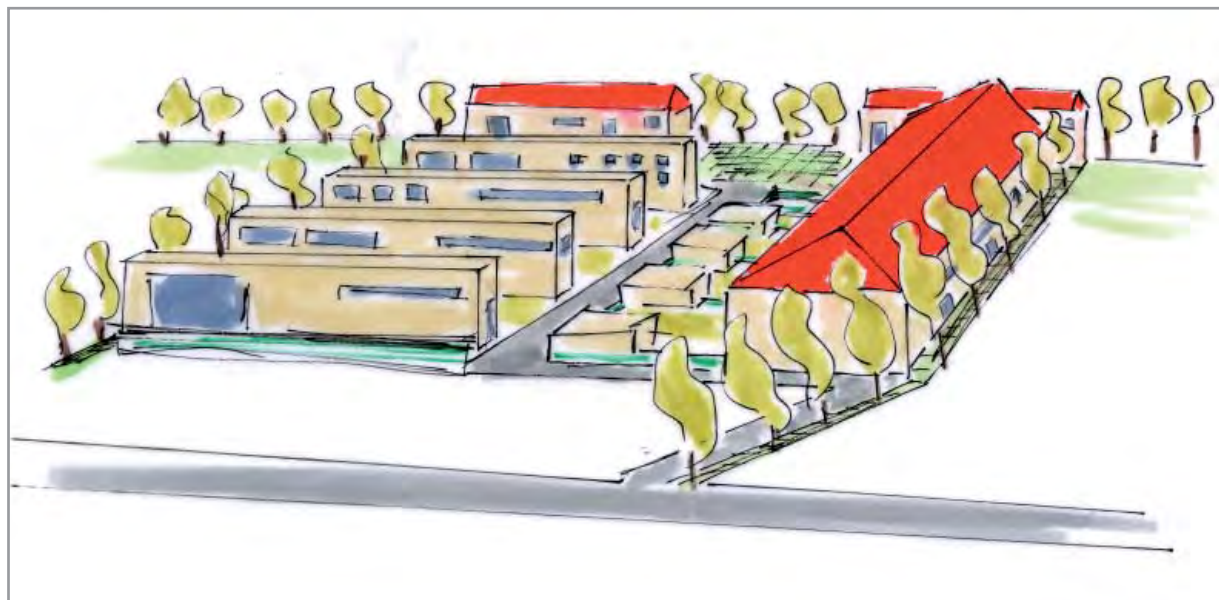
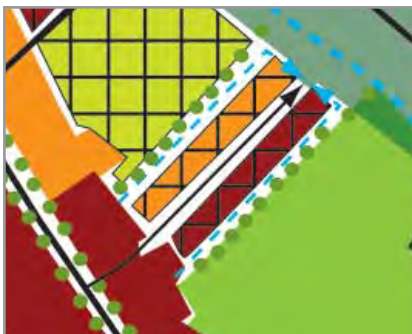
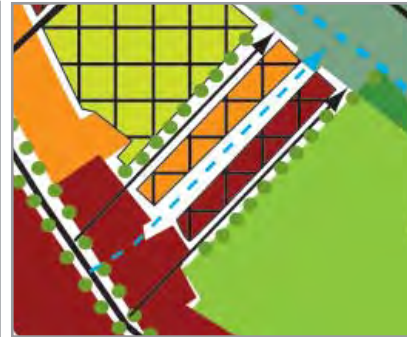
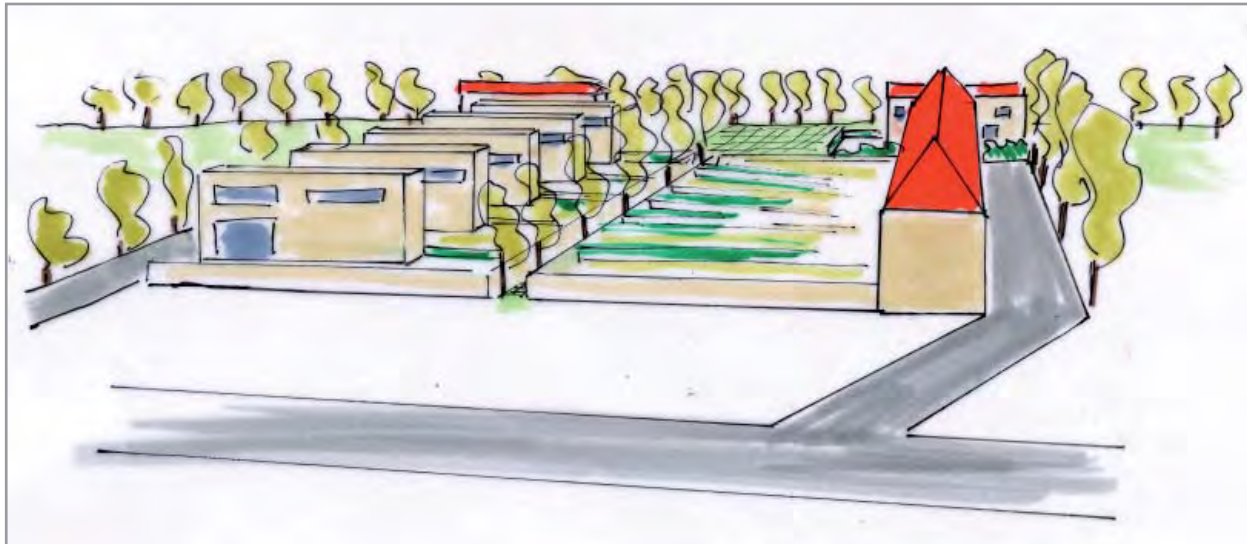
Op de hoorzitting van de GECORO dd 16 10 2007 kwam de vraag namens de groendienst van de stad om in het RUP een uitbreidingszone voor de begraafplaats te voorzien.

Hiertoe werd reeds beslist in de gemeenteraadszitting dd 13 05 1985. (in bijlage)
Positief advies werd hiervoor gegeven door de gewestelijke administratie dd 4 12 1984. (in bijlage)

Wijzigingen na het openbaar onderzoek in functie van bezwaren en adviezen.

De belangrijkste wijzigingen die werden doorgevoerd, betreffen de herbestemming van de brouwerij, en de schrapping van de parkzone uit het plan. Tevens werd in functie van de uitbreidingsbehoefte van de begraafplaats een bijkomend gedeelte bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

5. Illustratie projectgebied aan Ieperlee



Ruimtebalans

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ongeveer 18 ha.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de huidige bestemming volgens het gewestplan en de in het RUP voorziene bestemmingen, telkens met hun benaderende oppervlakte.

De projectzone (zone 3) is bruto 13182 m² groot, waarvan circa 1,18 ha agrarisch gebied als projectzone bestemd wordt, en 0,14 ha woongebied uit het gewestplan.

zonenr	naam	OPP (m ²)
1	zone voor aaneengesloten bebouwing	42267
2	zone voor open en halfopen bebouwing	16997
3	projectzone	13182
4	zone met wisselbestemming recreatie-wonen	644
5	zone voor waterloop	8722
6	zone voor sport	34898
6a	deelzone voor koeren en hovingen	1912
6b	deelzone voor landschappelijke inpassing	5344
7	bufferzone	3263
8	openbaar domein	13373
9	zone voor waterberging	12551
10	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	1609
10a	deelzone voor toegangsweg	1021
11	bedrijfszone	17467
12	landbouwzone	7144
		180395

Watertoets

1. Watertoets

Zie pagina 21 t.e.m. 23.

2. Maatregelen

- Het hemelwater afkomstig van daken van nieuwe gebouwen dient opgevangen in aparte reservoirs, en dient verplicht te worden voorzien van een pompinstallatie, zodat het hemelwater kan gebruikt worden in het huishouden (toilet, sproeien gras in zomer, ...)
- Er dient voldoende grote afstand van de leperlee gehouden te worden.
- Er wordt een zone bestemd met voldoende ruimte voor de buffering van regenwater
- Het water afkomstig van de bijkomende verharding dient opgevangen te worden door grachten die voor een vertraagde afvoer zorgen.

Gezien de ligging van het plangebied en de in het RUP ingeschreven maatregelen ten behoeve van de waterhuishouding, kan worden gesteld dat geen of nauwelijks problemen inzake wateroverlast te verwachten zijn.

Procesverloop

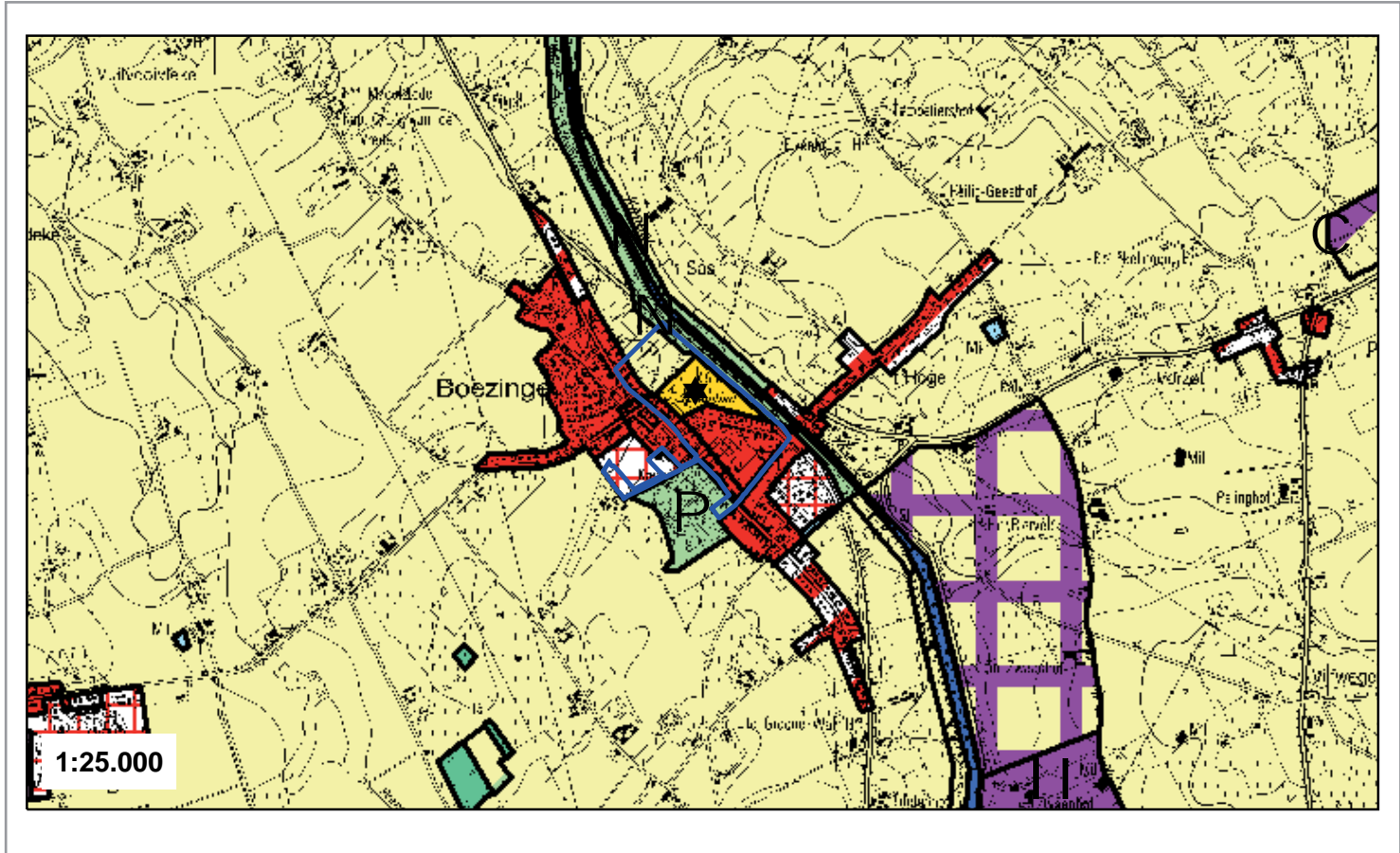
Advies:

- Departement RWO-ruimtelijke planning
- Departement RWO-woonbeleid
- Agentschap RO-Vlaanderen (Brugge)
- DRUM
- AMINAL afdeling Land
- AMINAL afdeling Bos en Groen
- Provincie West-Vlaanderen dienst Waterlopen
- gecoro

Procesverloop:

- Plenaire vergadering
- Gecoro
- Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding
- Openbaar onderzoek
- Gecoro
- Gemeenteraad: definitieve aanvaarding
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie

Gewestplan



Bestaand
toestand

Provincie West-Vlaanderen

STAD IEPER
Oudergemeente Boezinge

ONTWERP

RUP BOEZINGE CENTRUM

Blad 1: Bestaande toestand

De ontwerper
WVI
 Wieringsesteenweg 35
 2010 Antwerpen
 tel. 030 20 71 71
 fax 030 20 88 44

Algemeen directeur: Christiaan Cel
 Bestuurlijk planning

Beleidsplan

Over de Bliek
 2010-2014

Over de Bliek
 2010-2014

Over de Bliek
 2010-2014

Over de Bliek
 2010-2014

Over de Bliek
 2010-2014

Over de Bliek
 2010-2014

Legende

- contour
- gebouwen
- Gebouwen**
- privaat karakter
- openbaar karakter
- Hoofddoelstelling**
- bank/verzekeringen
- handel
- horreca
- kantoren
- landbouw/visserij
- rijwielambacht
- vrij beroep
- BPA's
- verkeersplanning
- waterlopen
- bomenrij
- haag
- muur
- waterlopen
- begraafplaats
- berging
- elektronischecabine
- garage
- inrit
- kerk
- loods
- parking
- school
- kapel/kerk
- smeed
- toegang
- tuin



Maatstafschalen
 1. Ligging op topografische kaart (bron: NGI)
 2. Ligging volgens gemeentelijke plannen (sistiemateriaal 2002 - bron: OC GIS-Vlaanderen)



Bestemmingsplan

Provincie West-Vlaanderen
STAD IEPER
 Duigzaamheids Boezinge

ONTWERP

RUP BOEZINGE CENTRUM

Blad 2: Bestemmingsplan

De ontwerper
 WVI
 Willemsplein 15
 3000 Leuven
 Tel. 030 20 11 11
 Fax. 030 20 11 14

Algemeen directeur: **Colombano Van Houteghem** Planning
 Kustwacht: **Luc Debaene** Planning

David Saelens
 David Verbeke
 Gert De Maesseneer
 Jeroen De Maesseneer

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderwerp
 van dit ontwerp ter openbare raad van 2 juli 2007 tot 2 september 2007
 openbaar heeft gelegd.

De Burgemeester: **Luc Debaene**
 De Schepenen: **Jeroen De Maesseneer**
 zegt der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderwerp
 van dit ontwerp ter openbare raad van 2 juli 2007 tot 2 september 2007
 openbaar heeft gelegd.

De Burgemeester: **Luc Debaene**
 De Schepenen: **Jeroen De Maesseneer**
 zegt der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderwerp
 van dit ontwerp ter openbare raad van 2 juli 2007 tot 2 september 2007
 openbaar heeft gelegd.

De Burgemeester: **Luc Debaene**
 De Schepenen: **Jeroen De Maesseneer**
 zegt der gemeente

Blad: 1/100 Aantal: 3

Legende

- gebouwen
- grondbestemming
- meubelen
- gravelkwaliteit
- verhard oppervlakte
- Zone 1: zone voor recreatieve bestemming
- Zone 2: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 3: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 4: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 5: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 6: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 7: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 8: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 9: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 10: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 11: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 12: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 13: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 14: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 15: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 16: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 17: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 18: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 19: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 20: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 21: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 22: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 23: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 24: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 25: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 26: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 27: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 28: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 29: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 30: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 31: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 32: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 33: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 34: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 35: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 36: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 37: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 38: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 39: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 40: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 41: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 42: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 43: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 44: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 45: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 46: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 47: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 48: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 49: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 50: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 51: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 52: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 53: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 54: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 55: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 56: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 57: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 58: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 59: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 60: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 61: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 62: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 63: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 64: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 65: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 66: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 67: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 68: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 69: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 70: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 71: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 72: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 73: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 74: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 75: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 76: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 77: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 78: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 79: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 80: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 81: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 82: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 83: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 84: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 85: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 86: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 87: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 88: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 89: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 90: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 91: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 92: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 93: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 94: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 95: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 96: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 97: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 98: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 99: zone voor open en halloze bestemming
- Zone 100: zone voor open en halloze bestemming

geen en voorlegd voorgezond door de gemeenteraad in vergadering van 4 juni 2007 op bladz. 1

De Burgemeester: **Luc Debaene**
 De Schepenen: **Jeroen De Maesseneer**
 zegt der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderwerp van dit ontwerp ter openbare raad van 2 juli 2007 tot 2 september 2007 openbaar heeft gelegd.

De Burgemeester: **Luc Debaene**
 De Schepenen: **Jeroen De Maesseneer**
 zegt der gemeente

geen en voorlegd voorgezond door de gemeenteraad in vergadering van 4 juni 2007 op bladz. 1

De Burgemeester: **Luc Debaene**
 De Schepenen: **Jeroen De Maesseneer**
 zegt der gemeente

Boezinge

1:10.000

1:10.000

Maatstafschalen

1. Ligging op topografische kaart (Bron: NGI)
 2. Ligging volgens gemeentelijk bestemmingsplan 2002 - Bron: OC GIS-Vlaanderen

