

# **Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan KALFVAART te Ieper**

memorie van toelichting  
fase: ontwerp

02\_045

Stad Ieper

Grontmij Verschave  
Brugge, 19 mei 2003

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3	zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	11
1.1	Omschrijving van de opdracht .....	3	Richtinggevende zoneomschrijving.....	11
1.2	Situering van het plangebied .....	3	Agrarisch gebied.....	11
1.3	Inhoud van de nota .....	3	Richtinggevende zoneomschrijving.....	11
1.4	Grondslag voor de omzetting van het BPA naar een RUP.....	3	Lokale weg II.....	11
2	Geografische situering.....	4	Richtinggevende zoneomschrijving.....	11
3	Situering binnen het gewestplan .....	5	Woonstraat.....	12
4	Situering binnen bovenlokale structuurplannen .....	5	Richtinggevende zoneomschrijving.....	12
5	Vertaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan naar het RUP .....	6	Wijkontsluiting.....	12
6	Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied .....	8	Richtinggevende zoneomschrijving.....	12
7	Visievorming en vertaling in het plan.....	9	9 Bestemmingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.....	13
7.1	Visievorming .....	9	9.1 Bestemmingen van het RUP.....	13
7.2	vertaling in het plan.....	9	10 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden en de ruimtebalans .....	14
7.3	Concrete inrichtingsmogelijkheden.....	10	10.1 Voorschriften van het gewestplan .....	14
7.3.1	Projectzone 1 .....	10	10.2 Voorschriften van het BPA “Kalfvaart” .....	14
7.3.2	Projectzone 2 .....	10	10.3 Voorschriften van verkavelingsakkoorden .....	15
8	Bespreking van de verschillende bestemmingszones .....	10	10.3.1 Verkavelingsakkoord “De Plancke Julien” (VK02_007/1) .....	15
Zone voor gesloten bebouwing.....	10	10.3.2 Verkaveling “Vermeulen Paul en Marc” (VK02_012/1).....	15	
Richtinggevende zoneomschrijving.....	10	10.3.3 Verkaveling “Cotryl-Vandepereboom” (VK02_019/1).....	15	
Zone voor gegroepeerde woningen.....	11	10.3.4 Verkaveling “Bouckaert-Grymonprez” (VK02_039/1).....	15	
Richtinggevende zoneomschrijving.....	11	10.3.5 Verkaveling “Joye-Gruwez Gilbert” (VK02_048/1).....	15	
Residentiële zone met open karakter.....	11	10.3.6 Verkaveling “Vanheute Jean” (VK02_064/1,2 en 3).....	15	
Richtinggevende zoneomschrijving.....	11	11 Procesverloop.....	16	
		12 Bijlagen.....	16	

# 1 Inleiding

## 1.1 Omschrijving van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de site Kalfvaart, overeenkomstig het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, met name:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Volgens artikel 48 §2 worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Ieper is op 2 oktober 2000 goedgekeurd bij ministerieel besluit en op 23 november 2000 werd deze goedkeuring gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Het BPA Kalfvaart werd goedgekeurd bij KB van 14 juli 1980. Op 12 juli 1999 werd een principebesluit tot gedeeltelijke in herzieningstelling goedgekeurd.

## 1.2 Situering van het plangebied

Het RUP is in de eerste plaats een hernemen van een goedgekeurd BPA dat voor een aantal bestemmingen en locaties moet herwerkt worden. De herwerking van het BPA in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kadert binnen het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en maakt tevens deel uit van de stellingname in de bindende bepaling 2.1 waar gesteld wordt dat 'zolang de provincie niet is overgegaan tot deze afbakening (afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied) zal het stadsbestuur de in het richtinggevend gedeelte voorgestelde afbakening hanteren.'

## 1.3 Inhoud van de nota

De nota betreft de memorie van toelichting horende bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

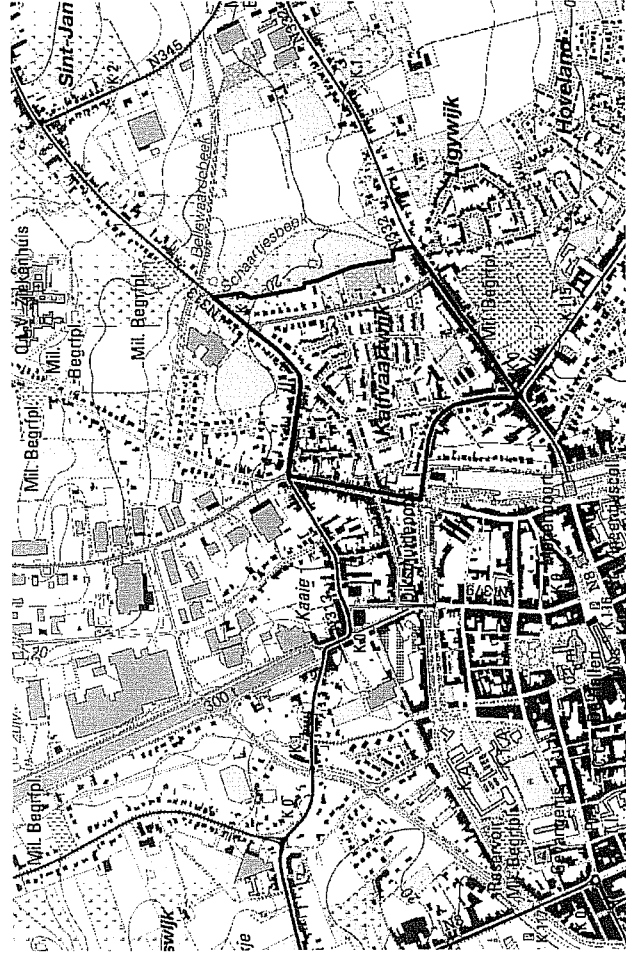
Na een geografische situering van het plangebied, wordt het RUP gesitueerd binnen het gewestplan en de structuurplannen van bovenlokaal niveau, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en Ruimtelijk Structuurplan Provincie West-Vlaanderen. De nadruk ligt echter op de vertaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) naar het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

## 1.4 Grondslag voor de omzetting van het BPA naar een RUP.

Op basis van een aantal vaststellingen bij het huidig functioneren van het bestaand BPA wordt de beslissing tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan mede gemotiveerd. Het slecht functioneren van het bestaande plan kan als volgt worden samengevat:

## 2 Geografische situering

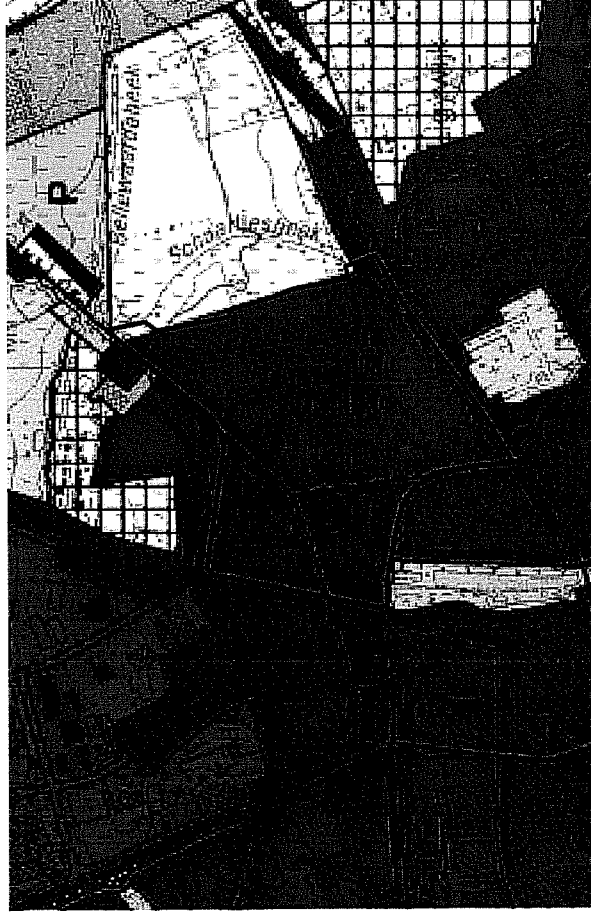
De gemeente Ieper situeert zich in het zuidwesten van de provincie West-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Ieper. De omliggende gemeenten zijn Heuvelland, Poperinge, Vleteren, Lo-Reninge, Langemark-Poelkapelle, en Zonnebeke. Het plangebied situeert zich in iets ten oosten van de historische stadskern, en wordt ten noorden en ten zuiden begrensd door twee lijninfrastructuren, de Brugseweg en de Zonnebeekseweg. In het westen wordt het plangebied begrensd door de Kalfvaart en de Basculestraat. In het oosten grenst het plangebied aan een open agrarisch gebied waarbinnen de Bellewaardebeek een belangrijke natuurlijke drager is.



- Het betreft een sterk verouderd BPA “Kalfvaart” uit 1980 dat erg detaillistisch de ordening vastlegt en geen rekening houdt met nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot hedendaags wooncomfort en of nieuwe behoeftes (bvb. carports, grotere berguimtes).
- Een aantal binnengebiedjes komt niet tot ontwikkeling of de gewenste ontwikkelingen (bvb. garageconcentraties) en potentiële verdichting kunnen niet gerealiseerd worden binnen de mogelijkheden van het bestaande BPA.
- Voor leegstaand schooltje in de Lindendreef zijn er geen evolutiemogelijkheden
- De sociale huisvesting neemt een sterke positie in in het centrale plangebied maar krijgt heel beperkte mogelijkheden om het patrimonium te vernieuwen of nieuwe woonvormen in te voeren
- Er dient gestreefd te worden naar het behoud van de landschappelijke kwaliteiten van het agrarisch gebied tussen de Jan Ypermanstraat en Sint-Jan
- Een aantal woningen aan de Zonnebeekseweg zijn gelegen in een zone non-aedificandi in functie van het doorvoeren van een kruispuntaanpassing die er niet zal komen
- De begrenzing van het BPA sluit een aantal hoeken uit. Deze techniek werd destijds toegepast om geen uitspraken te moeten doen over de toekomstige aanpak van deze kruispunten die op dat ogenblik ter discussie stonden.

Op basis van deze overwegingen kan gesteld worden dat het goed functioneren van het plangebied niet meer gegarandeerd wordt bij de toepassing van het vigerend plan. Meteen wordt er voor geopteerd om de begrenzing aan te passen tot een meer logisch en samenhangend geheel.

### 3 Situering binnen het gewestplan



Het plangebied van het RUP maakt deel uit van het gewestplan Ieper - Poperinge, dat bij KB van 14 augustus 1979 werd vastgelegd. Het gewestplan werd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 november 1992 en 11 Juni 1996 gedeeltematig gewijzigd.

Praktisch de volledige oppervlakte van het plangebied is bestemd als woongebied. Een beperkt aandeel agrarisch gebied maakt deel uit van het plangebied (in het uiterste noorden).

### 4 Situering binnen bovenlokale structuurplannen

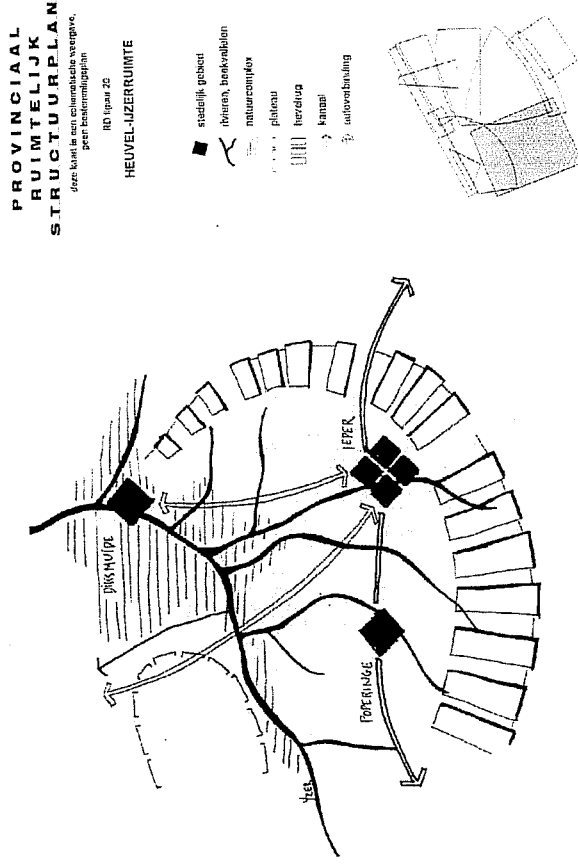
In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie West-Vlaanderen is Ieper geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat Ieper over een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat beschikt. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de stedelijke kern leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningenapparaat niet als dusdanig. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimten 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 te weinig stedelijkheid bezitten.

Het plangebied zou zich situeren binnen het vooropgesteld stedelijk deel.

Ieper behoort tot de Heuvel-Ijzerruimte, het westelijk deel van de provincie. Dit gebied behoort tot één van de belangrijkste gebieden van de agrarische structuur op het Vlaams niveau (RSV). Enkel de compacte stedelijke gebieden bundelen de bovenlokale verzorgende rol. Buiten de invloedssfeer van de stedelijke gebieden wordt het verspreid kernenpatroon benaderd als samenhangend geheel. De belangrijkste punten in het beleid voor de Heuvel-Ijzerruimte zijn:

- de natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief megebruik versterken;
- dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden Ieper – Poperinge – Diksmuide bundelen;
- de landschappelijke kwaliteit ondersteunen;
- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden;

- beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied;



Als taakstelling voor het kleinstedelijk gebied Ieper worden tussen 1991 en 2007 1.550 bijkomende woningen voorzien.

## 5 Vertaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan naar het RUP

De gewenste rol van Ieper kan samengevat worden als 'compact stedelijke kern als concentratiegebied van dynamische activiteiten (wonen-bedrijvigheid-cultuurtoerisme).

Vanuit de globale doelstellingen die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd zijn volgende zaken relevant voor deontwikkelingsperspectieven voor de buurt van de Kalfvaart:

- 'de kwalitatieve inrichting van het publieke domein is niet alleen een mooi visitekaartje (...), maar staat tevens garant voor een deugdelijk huisvestingsbeleid. Waar in het verleden slechts 40% van het bijkomend woningaanbod werd voorzien in het stedelijk gebied, wordt gestreefd om in de planperiode 60% te halen. Het huisvestingsbeleid zal gericht zijn op aangenaam en veilig wonen inde stad. Daarbij staat integratie en het voorzien van een voldoende gedifferentieerd woningaanbod voorop'.<sup>1</sup> Bij het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven voor de buurt wordt met deze doelstellingen rekening gehouden en wordt, waar verantwoord, verdichting vooropgesteld in een verwevenheid van aanbod. Het publiek domein binnen de sociale huisvestingsprojecten heeft reeds heel wat kwaliteiten maar kan in de toekomst nieuwe mogelijkheden bieden. In het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de nodige aandacht besteed aan de hiërarchie van de wegen en de veratling naar inrichtingsprincipes. Tevens wordt in het kader van het bieden van bijkomende verdichtingsmogelijkheden een kader geschapen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- 'heel wat van de fietspaden zijn reeds gerealiseerd maar de knelpunten ter hoogte van de "kleine ring" (Oustrijderslaan - Pica-

<sup>1</sup> gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper richtinggevend gedeelte 2.1.1. blz 9

nollaan – Steverlyncklaan – Meenseweg – Basculestraat – Klafvaart – Brugseweg – Diksmuidseweg – Oude Veurnestraat – Mlk. Haiglaan – J. Capronstraat – Mlk Fochlaan – R. Colaertplein) voldoen niet aan de doelstellingen van een veilig fietsverkeer. In het kader van het mobiliteitsplan worden aanvullend op het bestaande netwerk voor fietspaden en fietsroutes nieuwe initiatieven opgenomen.<sup>2</sup> In de bindende bepalingen 5 met betrekking tot de lijninfrastructuur wordt gesteld dat de categorisering van de gemeentewegen die in het mobiliteitsplan en het richtinggevend deel zijn vastgesteld worden aanvaard als bindende bepaling. In het voorliggen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is deze categorisering vertaald in inrichtingsrichtlijnen volgens de verschillende types van weg. De wegategorisering is overgenomen in de zoneringen van het openbaar domein.

Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen; 'inbreidingsoperaties zullen hierbij tot de uitdrukkelijke taken van de stedelijke grondregie behoren en zullen ontwikkeld worden in nauw overleg met de WVI, de VHM, de bouwmaatschappijen Ons Onderdak, De Zuidwesthoek, De Mandel en het OCMW binnen het kader van bovengemeentelijk genomen initiatieven inzake sociaal grondbeleid. De aanpak van een aantal van oudsher hechte volkswijken, waaronder St.-Pieters, de Kalfvaart, St. Jacobs is hierbij prioritair. .... Het stelselmatig uitdeinen van zwarte vlekken moet krachtig worden tegengegaan alsook een te ver doorgedreven woonsegregatie. .... Het huisvestingsbeleid dient erop gericht te zijn dat alle sociale klassen aan bod komen en dat op een vooruitziende manier rekening wordt gehouden met het gegeven van de vergrijzing van de bevolking.<sup>3</sup> Het plan is erop gericht optimale kansen te bieden voor de verdere uitwerking van de aanwezige sociale huisvestingsprojecten gekoppeld aan de inbreng van nieuwe initiatieven (projectzone 1). De zone waar momenteel een bedrijf is gevestigd en die in het vigerend

plan grotendeels is bestemd voor de oprichting van gegroepeerde garages biedt een aantal potenties om op een genuanceerde manier met verdichting om te gaan .Binnen de meer gesloten bouwzones gaat speciale aandacht naar de verweving van functies en de mogelijkheden voor meergezinswoningen. Op deze manier wordt het bestaande gedifferentieerde aanbod verder verrijkt en komen er een aantal bijkomende mogelijkheden. Binnen het plangebied zijn ca 530 wooneenheden aanwezig. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca 27,6 ha. Dit betekent dat binnen de totaliteit van het plangebied een dichtheid van ca 19 woningen per hectare is gerealiseerd. Om een dichtheid van gemiddeld 25 woningen per hectare te realiseren binnen het plangebied betekent dit dat er ca 160 bijkomende wooneenheden dienen te worden gerealiseerd. Binnen de projectzone 1 is er de mogelijkheid om, zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden, een 60-tal wooneenheden te creëren. Binnen de zone voor gegroepeerde bewoning zijn nog een beperkt aantal mogelijkheden tot verdichting aanwezig. Bij heroriëntering van een aantal deelzones (vervangbouw etc-) kunnen iets hogere dichtheden worden gerealiseerd. Binnen de zones voor gesloten bebouwing kan verdere verdicht worden in harmonie met de omgeving. De voorzieningen binnen het plan bieden de mogelijkheid om het gebied verder te laten evolueren naar een stedelijke dichtheid. De ontwikkelingen worden gekaderd in doel 2, 4 en 5 met betrekking tot het wonen met name 'het voorzien van voldoende mogelijkheden om een dynamische woningmarkt in het stedelijk gebied te ondersteunen' en het herwaarderen van het bestaande woningpatrimonium' en aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt.<sup>4</sup> Het kan evenwel geen doel op zich zijn om ongenueanceerd een dichtheid van 25 woningen per hectare voorop te stellen binnen de begrenzing van het stedelijk gebied. De bestaande ruimtelijke structuur geldt als uitgangspunt waarbij voor nieuwe mogelijkheden en/of de invulling van nog niet aangesneden zones het realiseren van stedelijke dichtheden op

<sup>2</sup> gemeentelijk ruimtelijk structuurplan leper richtinggevend gedeelte blz. 11

<sup>3</sup> gemeentelijk ruimtelijk structuurplan leper richtinggevend gedeelte blz. 12

<sup>4</sup> gemeentelijk ruimtelijk structuurplan leper richtinggevend gedeelte blz. 19

een genuanceerde manier voorop staat. Binnen het plangebied wordt bij elk nieuw initiatief de stedelijk dichtheid als ondergrens gehanteerd. Op deze manier kan het gebied, zonder aan kwaliteit in te boeten, verder evolueren naar grotere dichtheden. De doelstellingen omtrent de verdichting van kernen worden vertaald binnen volgende krachtlijnen<sup>5</sup>:

- o het bebouwen van bouwrijpe percelen in de kernen;
  - o inbreiding (invulling van binnengebieden) cfr projectzone 1
  - o opwaardering van de bestaande woningvoorraad (omwille van de leefbaarheid) (oa projectzone 2)
  - o herbestemmen van niet meer wenselijke industriële of ambachtelijke complexen (cfr projectzone 1)
- Volgende wegen worden geselecteerd als lokale weg II<sup>6</sup>:
- o Het noordelijke oostelijk deel van de stadsverdeelweg (...., Brugseweg, Kalfvaart, Basculestraat, .....) ter ontsluiting van het noordelijk en oostelijk stadscentrum
  - o De N332 Zonnebeekseweg enkel ter ontsluiting van de ze omgeving.

- Gewenste ruimtelijke structuur per dealkern: het stedelijk gebied Ieper: 'aan de noordoostzijde wordt Sint-Jan en Wieltje in elk geval op korte en middellange termijn nog aanzien als een aparte woonkern die los staat van het stedelijk gebied. De Bellewaardebeekvallei met aanliggende weilanden en akkers blijft hierbij functioneren als groenbuffer tussen het stedelijk gebied en de dorpskom van Sint Jan De bebouwing in de Jan Yperman-straat functioneert als fysieke begrenzing van de stad. In het plan is bijzondere aandacht besteed aan de afwerking van deze fysieke grens van het stedelijk gebied via de overgangzone met residentieel wonen en door het vrijwaren van de open ruimte ter hoogte

van de hoek van de Jan Ypermastraat end e Brugse weg. Op deze manier wordt de open ruimtcorridor Sint-Jan en het stedelijk gebied maximaal gevrijwaard en wordt tevens de Bellewaardebeekvallei optimaal gekaderd. Bij de ontwikkelingsperspectieven voor Sint-Jan en Wieltjes wordt expliciet gesteld: 'de Bellewaardebeekvallei met landerijen en weiland blijft daarbij functioneren als ruimtelijke scheiding tussen het stedelijk gebied van Ieper (BPA Kalfvaart) en de dorpskom. Het valleigebied van de Bellewaardebeek en de Schaartjesbeek functioneert als ruimtelijke scheiding tussen Sint-Jan en de stedelijke bebouwing van Ieper. Dit open ruimtegebied moet ook in de toekomst zijn scheidend vermogen behouden. Verder lintbebouwing langs de Brugseweg is aldus uit te sluiten.<sup>7</sup> In het plan worden de nodige maatregelen getroffen om verlinting langs de Brugseweg uit te sluiten. In functie van deze doelstelling is de begrenzing van het plangebied uitgebreid met een beperkt gedeelte woongebied volgens het westplan. Deze uitbreiding maakt het mogelijk de open ruimte maximaal te vrijwaren.

## 6 Bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door een aantal wegen die hun rol spelen in het stedelijk functioneren. Langs deze wegen, Zonnebeekseweg, Basculestraat, Kalfvaart en Brugseweg komt de meeste gesloten bebouwing voor met een beperkte verwevenheid aan functies en een vrij divers voorkomen qua architectuur en vormgeving.

<sup>5</sup> gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper richtinggevend gedeelte blz. 33  
<sup>6</sup> gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper richtinggevend gedeelte blz. 44

<sup>7</sup> gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ieper richtinggevend gedeelte blz. 70-71



Het binnengebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van groeps-woningbouw die in verschillende fases is tot stand gekomen en waarbij de architecturale kwaliteit duidelijk verwijst naar de periode van oprichting (jaren '50, jaren '70 etc.) In het kader van de aanleg van deze wijken ging ruime aandacht uit naar het integreren van groenvoorzieningen en het realiseren van een zekere uniformiteit.

De interne ontsluiting van het binnengebied verloopt deels langs doolopende starten. Er wordt evenwel vastgesteld dat de Torrepoortstraat en de Lindendreef als sluipweg worden gebruikt.

De bebouwing langs de Jan Ypermanstraat is van een andere aard dan in de rest van het plangebied. Daar primeert het residentiële karakter en zijn private groenstructuren meer manifest aanwezig. Langs de oostzijde van de straat worden de percelen gekenmerkt door een grote perceelsdiepte. Op één plaats is achterliggend een woning opgericht.

De oostelijke grens van het plangebied valt samen met het achterliggende open ruimtegebied dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van de Schaartjesbeek en de Bellewaardebeek en hoofdzakelijk als weiland wordt gebruikt. Deze open ruimte corridor is structurend op het niveau van de stad en scheidt Ieper van Sint-Jan.

In het plangebied zijn nog enkele binnengebieden aanwezig die potenties bieden naar invulling toe. Vooral de zones achter de woningen langs de Zonnebeekseweg bieden nog een aantal potenties. Het voormalig schoolgebouw langs de Lindendreef biedt tevens een aantal mogelijkheden naar herbestemming.

Globaal kan de ruimtelijke structuur van het gebied als volgt worden samengevat:

- een groot binnengebied met een divers aanbod (zoaan gegroepeerde woningbouw met bijzondere aandacht voor groenstructuren
- een oostelijke rand met sterk residentieel karakter als overgang naar de open ruimte
- langs de 'verkeerswegen' een dichtere bebouwing met een beperkte verwevenheid van functies.
- Een duidelijke verkeersstructuur waarbij echter een aantal straten oneigenlijk gebruikt worden.

## 7 Visievorming en vertaling in het plan

### 7.1 Visievorming

In navolging van de visie op de gewenste ruimtelijke structuur van Ieper wordt in dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een meer concrete visie uitgewerkt voor de site Kalfvaartwijk die in volgende krachtlijnen kan worden samengevat:

- Randvoorwaarden voor verdichting in relatie tot de draagkracht
- vrijwaren van de open ruimtecorridor ten noordoosten van het plangebied
- optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor de zone voor gegroepeerde bewoning
- categorisering van de wegen inbedden in het plan
- suggesties voor verdichting via projectzones

### 7.2 vertaling in het plan





De visie op het plangebied wordt in een drietal zones voor wonen vertaald in het plan. Deze drie zones houden telkens rekening met de eigenheid van het gebied, met de doelstellingen naar verdichting en draagkracht, met de verwevenheid van functies.

Voor de bestaande ambachtelijke activiteit langs de Basculestraat wordt een scenario voorgesteld waarbij de gebouwen op termijn kunnen geïntegreerd worden in een projectzone voor woningbouw.



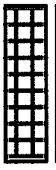



Het schoolje langs de Jan Ypermanstraat kan hetzij evolueren naar andere vormen van gemeenschapsvoorzieningen, hetzij geïntegreerd worden in het residentieel woongebied.

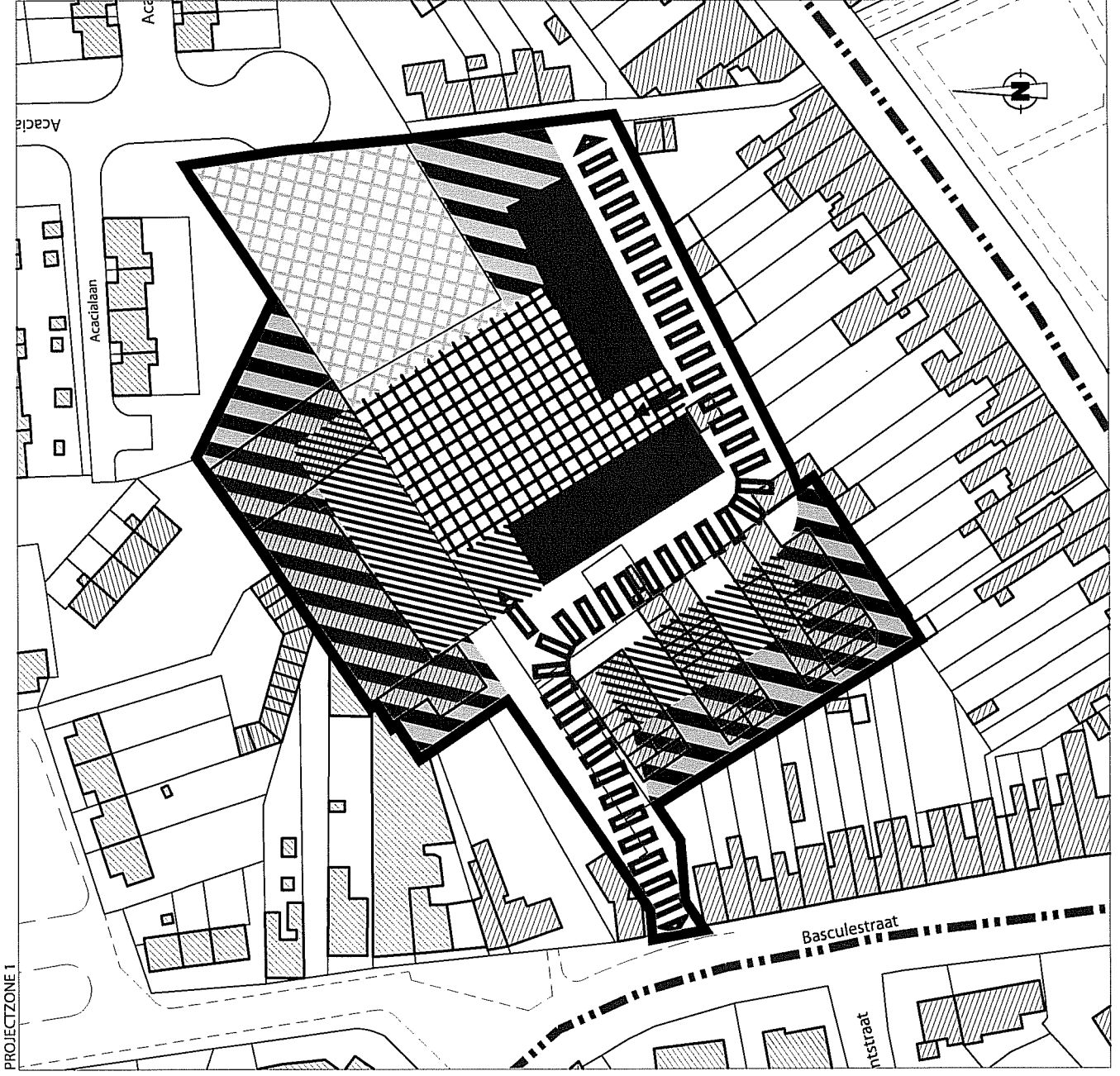
# PROJECTZONE 1

## LEGENDE

-  Bebouwing privaat karakter
-  Bebouwing privaat karakter
-  Perceelsgrens
-  Grens GRUP

## ZONERING

-  Meergezinswoningen : dadelijk realiseerbaar
-  Meergezinswoningen : op termijn realiseerbaar
-  Plein
-  Groenvoorziening
-  Groenvoorziening + verharding
-  Ontsluiting



### 7.3 Concrete inrichtingsmogelijkheden

Binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn een tweetal projectzones voorzien. Enerzijds een gebied aansluitend op de Basculestraat, anderzijds een klein binnengebied achter de woningen langs de Zonnebeekseweg.

#### 7.3.1 Projectzone 1

Een voorstel van mogelijke inrichting is opgenomen op het bestemmingsplan. De zone biedt potenties voor woonverdichting onder de vorm van meergezinswoningen waarbij een viertal bouwlagen kunnen worden gerealiseerd op voldoende afstand van de omliggende woonpercelen. De omvang van de zone maakt het mogelijk om eventueel met een parkeersokkel (half)ondergronds te werken en op termijn de bestaande garages te vervangen door een meer geïntegreerde vorm van autostalplaatsen in combinatie met meergezinswoningen. Het bestaande trapveld in het noordoosten van de zone dient gevrijwaard te worden binnen het project en moet functioneren op buurtniveau. Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten kan de bedrijfssite geïntegreerd worden in de zone. Door de configuratie van het gebied is een fasegewijze realisatie mogelijk waarbij de nu reeds beschikbare gronden onmiddellijk kunnen worden gerealiseerd. De realisatie dient echter te gebeuren uitgaande van een totaal concept.

#### 7.3.2 Projectzone 2

**Projectzone 2** betreft een nog braakliggend gebiedje dat volledig gelegen is achter de woningen langs de Zonnebeekseweg. Heel wat van de voorliggende woningen beschikken niet over een garage. Indien het gebied op een gestructureerde manier wordt aangepakt kunnen er opeen eenvoudige wijze een twintigtal garages worden gerealiseerd zonder dat de omgeving er zal worden door belast. Dergelijke ingreep kan bijdragen tot het verhogen van de woonkwaliteit in de omgeving en verhoogt het comfort van de voorliggende woningen. Een initiatief binnen deze projectzone dient steeds te kaderen binnen een globale visie in functie van garages en/of autostalplaatsten.

## 8 Bespreking van de verschillende bestemmingszones

### Zone voor gesloten bebouwing.

Richtinggevende zoneomschrijving

Zone met een eerder gesloten karakter waar de woonfunctie, onder de vorm van ééngezinswoningen en meergezinswoningen, overheerst, verweven met een diversiteit aan kleinschalige handels -, diensten - en horecafuncties. Er wordt gestreefd naar een kwalitatief straatbeeld en het vrijwaren van de woonkwaliteit.

#### Doelstellingen

In de verordenende voorschriften wordt een kader gegeven voor de verdere ontwikkeling van de zone in het kader van een verwevenheid van functies waar de woonbestemming primeert. Rekening houdende met het bestaande voorkomen en de functie van de weg wordt het gabariet op een gedifferentieerde manier bepaald.

Binnen de projectzones (zie hoger) worden een aantal mogelijkheden geboden die, alvorens kan worden overgegaan tot realisatie, moeten gekaderd worden in een masterplan voor de projectzone waarbij fasegewijze uitvoering een van de opties kan zijn. De realisatie van een deelzone mag er echter niet toe leiden dat de doelstellingen in de rest van de zone niet meer kunnen gerealiseerd worden.

### **Zone voor gegroepeerde woningen.**

Richtinggevende zoneomschrijving.

Zone waarin een belangrijk deel van de bebouwing gerealiseerd werd door een huisvestingsmaatschappij onder de vorm van ééngesinswoningen van diverse typologie en voor verschillende doelgroepen. De zone omvat tevens de nodige infrastructuur in functie van toegankelijkheid, groenvoorzieningen etc.

De voorschriften van zijn erop gericht om de karakteristieke groepen van gelijkaardige woningen in een groene omgeving te behouden. Het initiatief hoeft hiervoor niet bij een maatschappij voor sociale huisvesting te liggen.

Doelstellingen

In de verordenende voorschriften wordt een kader gegeven waarbinnen het gebied verder kan evolueren als woongebied waarbij vooral de typologie van gegroepeerde woningen de basis vormt. De karakteristieken van de woonbuurt vormen het uitgangspunt voor de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

Zorg voor het publiek domein en vlotte toegankelijkheid voor voetganger en fietser staan voorop.

Er worden een aantal mogelijkheden vastgelegd voor de realisatie van bergingen, carports etc die in harmonie met de woonbuurt kunnen worden gerealiseerd.

Eigen aan de zone is dat het publiek domein kan worden herschikt in functie van toekomstige ontwikkelingen.

### **Residentieële zone met open karakter**

Richtinggevende zoneomschrijving.

Dit is een zone met een open en residentieel karakter voor eengezinswoningen in een groen kader. Diensten als nevenbestemming kunnen mits die niet storend zijn voor de woonomgeving. Uniformiteit is hier van ondergeschikt belang.

Doelstellingen

In de verordenende voorschriften wordt een kader gegeven waarbinnen de residentieële bebouwing, met de nodige aandacht voor private groenvoorzieningen verder kan worden bestendig.

In functie van het creëren van een zachte overgang naar de open ruimte worden specifiek voorschriften opgenomen (zone met overdruk).

### **zone voor gemeenschapsvoorzieningen**

Richtinggevende zoneomschrijving

Het betreft een zone waar de bestaande gemeenschapsvoorzieningen verder kunnen ontwikkelen, uitbreiden en/of evolueren naar andere gemeenschapsvoorzieningen. Bij stopzetting van de gemeenschapsvoorzieningen kan tevens de woonbestemming worden gerealiseerd.

Doelstellingen

In de verordenende voorschriften wordt een kader gegeven waarbinnen de gemeenschapsvoorzieningen verder kunnen ontwikkelen of waarbij kan overgeschakeld worden naar residentieële bebouwing, waarbij een minimaal aantal woningen dient te worden gerealiseerd.

### **Agrarisch gebied.**

Richtinggevende zoneomschrijving

Een randstedelijk landbouwgebied met sterke landschappelijke kwaliteiten. Het gebied wordt als weiland in stand gehouden met mogelijkheden voor landschappelijke opwaardering.

Doelstellingen

In de verordenende voorschriften wordt een kader gegeven waarbinnen de openheid en de specificiteit van het gebied worden gegarandeerd.

### **Lokale weg II**

Richtinggevende zoneomschrijving

De openbare wegen type lokale weg II behoren tot een hoger lokaal we-gennet.

Het is een weg met een ontsluitingsfunctie waarvan de inrichting ter hoogte van de passage van een woonkern is ingericht met aandacht voor verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de woonkern. Bij de lokale wegen type II krijgt de doorstroming een lage prioriteit. Ze zijn vooral bestemd als de hoofdontsluitingsweg van een gebied naar het hogere wegennet. Door hun belangrijke functie als ontsluitingsweg zijn specifieke inrichtingsvoorschriften noodzakelijk.

### **Woonstraat.**

#### Richtinggevende zoneomschrijving

De openbare wegen type woonstraat behoren tot het lager wegennet en hebben een functie als ontsluiting van de aanpalende woningen. De doorstroomfunctie bij deze woonstraten is volledig ondergeschikt aan de verblijfskwaliteit. De aanleg dient in harmonie te zijn met hun verblijfsfunctie voor de omwonenden. Door hun belangrijke functie als verblijfsruimte zijn specifieke inrichtingsvoorschriften mogelijk zonder evenwel de bereikbaarheid in het gedrang te brengen.

### **Wijkontsluiting.**

#### Richtinggevende zoneomschrijving

De openbare wegen wijkontsluiting behoren tot het lager wegennet en hebben enkel een functie als lokale ontsluitingsweg van een woongroepering en als verblijfsruimte voor de omwonenden. De wegen moeten worden ingericht ten behoeve van verkeersveiligheid, verkeersleefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De wijkontsluitingen zijn enkel aangeduid als aanzet tot de ontsluiting van de wijk. De interne wijkcirculatie is opgenomen in de voorschriften van zone 2.

## 9 Bestemmingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

### 9.1 Bestemmingen van het RUP

Binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen volgende bestemmingen onderscheiden worden:

- A Wonen
  - A.1 zone voor gesloten bebouwing
  - A.2 zone voor gegroepeerde bewoning
  - A.3 residentiële zone met open karakter
  - A.4 projectzone 1
  - A.5 projectzone 2
- B gemeenschapsvoorzieningen
  - B.1 zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- C open ruimte
  - C.1 agrarisch gebied
  -
- D verkeer en vervoer
  - D.1 secundaire weg
  - D.2 lokale weg
  - D.3 wijkontsluiting

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 27,6 ha.

bestemmingen RUP	ha
A.1 zone voor gesloten bebouwing	06ha 79are 33ca
A.2 zone voor gegroepeerde bewoning	10ha 48are 98ca
A.3 residentiële zone met open karakter	05ha 13are 04ca
A.4 projectzone 1	01ha 37are 15ca
A.5 projectzone 2	16are 08ca
B.1. zone voor gemeenschapsvoorzieningen	36are 10ca
C.1 agrarisch gebied	25are 79ca
D.	03ha 42are 83ca

## 10 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden en de ruimtebalans

Dit hoofdstuk geeft aan welke bestemmingen door de opmaak van het RUP worden opgeheven. De nieuwe bestemmingen voor het gebied worden beschreven in de nota met de stedenbouwkundige voorschriften.

### 10.1 Voorschriften van het gewestplan

Ieper is opgenomen in het gewestplan Ieper-Poperinge, dat bij Koninklijk Besluit van 14 augustus 1979 werd vastgelegd.

Volgende bestemmingen van het gewestplan zijn terug te vinden in het plangebied:

- Woongebied
- Agrarisch gebied

In wat volgt worden de bestemmingen omschreven (de vernoemde artikelnnummers verwijzen telkens naar het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 (Belgisch Staatsblad van 13 januari 1979) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 (Belgisch Staatsblad van 13 januari 1979) en de decreten van 23 juni 1993 (Belgisch Staatsblad van 12 en 14 augustus 1993) en 13 juli 1994 (Belgisch Staatsblad van 17 september 1994)

- artikel 5
  - 1.0 De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groe-

ne ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- artikel 11
  - 4.1. De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, naast verblijfsgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan in overeenstemming met de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De artikels 5-1.0, en 11-4.1 zijn binnen het plangebied niet meer van toepassing en worden dus door dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgeheven.

### 10.2 Voorschriften van het BPA "Kalfvaart

De voorschriften en bestemmingen van het BPA Kalfvaart, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 14 juli 1980 worden bij de goedkeuring van het plan opgeheven.

### 10.3 Voorschriften van verkavelingsakkoorden

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende verkavelingen. Deze hebben elk hun eigen set stedenbouwkundige voorschriften. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft de stedenbouwkundige voorschriften op volgens de bepalingen van art. 132 §5 van het decreet betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

#### 10.3.1 Verkavelingsakkoord "De Plancke Julien" (VK02\_007/1)

Dit is een verkavelingsakkoord van 1959, dus van voor de wet op de stedenbouw. Er hoort enkel een verdelingsplan bij. De stedenbouwkundige voorschriften van dit verkavelingsakkoord zijn deze van de zone voor residentiële bewoning.

#### 10.3.2 Verkaveling "Vermeulen Paul en Marc" (VK02\_012/1)

Deze verkaveling van 1962 op de hoek van de Kalfvaart en de Brugseweg voor rijwoningen is gerealiseerd. Binnen de verkaveling is ook een meergezinswoning gebouwd. Dit RUP legt voor deze zone de voorschriften voor de zone voor gesloten bebouwing op.

#### 10.3.3 Verkaveling "Cotryl-Vandepereboom" (VK02\_019/1)

Deze verkaveling van 1965 op de hoek van de Brugseweg en de Jan Ypermanstraat voor vrijstaande of koppelwoningen is gerealiseerd. De voorschriften worden vervangen door de voorschriften van de zone voor residentiële bebouwing. De voornaamste wijzigingen zijn:

- mogelijkheid tot niet-storende nevenbestemming
- achteruitbouwstrook: minstens 5 m i.p.v. 5 m of 8 m
- minimale perceelsbreedte van 15 of 20 m vervalt
- versoepeling van de voorschriften voor bijgebouwen
- mogelijkheid tot aanbouwen van carports
- afsluitingen: meer materialen en hoger in de voortuinstrook

#### 10.3.4 Verkaveling "Bouckaert-Grymonprez" (VK02\_039/1)

Deze verkaveling van 1970 in de Jan Ypermanstraat voor vrijstaande of koppelwoningen is gerealiseerd. De voorschriften worden vervangen door de voorschriften van de zone voor residentiële bebouwing. De voornaamste wijzigingen zijn:

- mogelijkheid tot niet-storende nevenbestemming
- achtertuinstrook: minstens 8 m i.p.v. 5 m
- minimale perceelsbreedte van 15 of 20 m vervalt
- versoepeling van de voorschriften voor bijgebouwen
- mogelijkheid tot aanbouwen van carports
- afsluitingen: meer materialen en hoger in de voortuinstrook
- bezettingsgraad: 40 % i.p.v. 25 %
- 3 bouwlagen met vrije dakvorm i.p.v. 2 bouwlagen met een zadeldak

#### 10.3.5 Verkaveling "Joye-Gruwez Gilbert" (VK02\_048/1)

Deze verkaveling in de Jan Ypermanstraat voor 2 vrijstaande woningen uit 1976 is niet gerealiseerd. De loten die in de verkaveling aangevraagd zijn, werden niet op deze wijze verkocht. De verkaveling is vervallen en de voorschriften van de zone voor residentieel wonen gelden.

#### 10.3.6 Verkaveling "Vanheule Jean" (VK02\_064/1,2 en 3)

Deze verkaveling voor 11 loten (later gewijzigd naar 10 en ten slotte 9 loten) voor vrijstaande woningen in de Jan Ypermanstraat uit 1982 is gerealiseerd. De stedenbouwkundige voorschriften waren die van het BPA Kalfvaart (MB 14 juli 1980) en worden vervangen door die van de zone voor residentieel woongebied. De voornaamste wijzigingen zijn:

- mogelijkheid tot niet-storende nevenbestemming
- bouwdiepte 30 m i.p.v. 20 m
- maximale bezetting van 250 m<sup>2</sup> vervalt
- minimale kavel- en gevelbreedte vervallen
- versoepeling van de voorschriften voor bijgebouwen
- mogelijkheid tot aanbouwen van carports



- afsluitingen: meer materialen en hoger in de voortuinstrook
- 3 bouwlagen met vrije dakvorm i.p.v. 2 bouwlagen met een zadeldak

## 11 Procesverloop

plenaire vergadering 05 mei 2003  
voorlopige aanvaarding 02 juni 2003  
openbaar onderzoek van 21 juni 2003 tot 20 augustus 2003

## 12 Bijlagen

- 1 schriftelijke adviezen n.a.v. de plenaire vergadering dd. 5 mei 2003
  - 1.1 De Lijn dd. 5 mei 2003
  - 1.2 PPD dd. 02.05.2003
  - 1.3 Afdeling Land dd. 02.05.2003
  - 1.4 Technische Dienst Wegen District Zuid dd. 18.04.2003
  - 1.5 ROHM W-VL dd. 30.04.2003
  - 1.6 Administratie Wegen en Verkeer dd. 09.05.2003
  - 1.7 GECORO dd. 21.05.2003
- 2 verslag plenaire vergadering dd. 05.06.2003
- 3 opmerking ROHM W-VL dd. 22.05.2003 op het verslag
- 4 Aangepast verslag plenaire vergadering aan de bemerking van de gewestelijk planologische ambtenaar dd. 22 mei 2003 – kenmerk 2.14/33011/105.1
- 5 gemeenteraadsbesluit dd. 2 juni 2003 houdende voorlopige vaststelling