

Memorie van toelichting

Aanleiding voor de opmaak van het Grup

In het GRS Ieper (goedgekeurd bij MB 2/10/2000) wordt Zillebeke aangeduid als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe. De woonbehoeftestudie wijst uit dat er 46 bijkomende woongelegenheden nodig zijn, waarvan volgens de proportionele toebedeling 27 eenheden binnen de planperiode 1999-2007 in het WUG Vijverbeek (2.4 ha) gerealiseerd moeten worden.

Tevens dient het kerkhof uitgebreid te worden en het bestaande voetbalveld zone-eigen te worden.

Zillebeke was vroeger een compacte woonkern die gekneld lag tussen de Zillebekevijver en de heuvelflank en werd voornamelijk gestructureerd door de Vijverbeek (de kerk lag onmiddellijk naast de beek) die vanuit het heuvelgebied stroomt naar de grote vijver. De laatste decennia heeft de kern zich echter meer en meer ontwikkeld weg van de kern tot een lintvormige bebouwingskern langsheen de verbindingsweg Ieper-Wervik (Maaldestedestraat en Werviksestraat) met enkele oost-west lopende linten langs lokale wegen. Met deze ontwikkeling dreigt de oorspronkelijk compacte structuur van het dorp verloren te gaan.

Onderhavig RUP behandelt deze twee zaken. Enerzijds worden 27 bijkomende woningen, de uitbreiding van het kerkhof en de bestendiging van het voetbalveld voorzien en anderzijds wordt een afwerking van Zillebeke nagestreefd die zelf en ook de kern opnieuw aan de beek haakt.



Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen in Zillebeke gelegen ten zuidoosten van de Stad Ieper. Het plangebied is centraal gelegen in de dorpskern en wordt begrensd door:

- Ten noorden: Vijverbeek
- Ten oosten: open ruimte
- Ten zuiden: Zandvoordestraat
- Ten westen: kerk en Maaldestedestraat





Ten noorden: Vijverbeek



Ten oosten: open ruimte



Ten zuiden: Zandvoordestraat



Ten westen: kerk en Zillebeke-dorp

Situering in de verschillende planniveaus

1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Zillebeke 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.

1.2. Nederzettingsstructuur

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 niveau 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 klein-handelsactiviteiten, 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 het creëren van nieuwe bouwlocaties. 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.

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.

Zillebeke wordt in het PRS geselecteerd als herlokalisatiehoofddorp.

- **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 enkel voor herlokalisatie van bedrijven uit de kern en omgeving
- **Aangeven ruimtelijke ontwikkelingen:** in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; de behoefte aan bijkomende woongelegenheden en een lokaal bedrijventerrein voor herlokalisatie van lokale bedrijven worden gestaafd met gemeentelijke behoeftestudies.

3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

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

“Voor Zillebeke kan binnen de planningshorizon van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan akkoord worden gegaan met de ontwikkeling van 1.8 ha van het woonuitbreidingsgebied Vijverbeek voor woningbouw.”

3.2. Doelstellingen

3.2.1. 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
- Aandacht voor de sociale dimensie van de huis- vestingsmarkt

3.2.2. 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- tetwaterkwaliteit 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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 leefbaar- heid benadrukt worden.
- Aandacht voor de zwakke weggebruiker en de bewoner
- Verhogen van de verkeersveiligheid

3.3. De gewenste ruimtelijke struc- tuur

3.3.1. De globaal gewenste ruimtelijke structuur van Ieper

■ Aanduiding als hoofddorp met een func- tionele specialisatie naar wonen toe

Voor de gewenste ruimtelijke structuur van Zillebeke wordt de nadruk gelegd op het behoud en de verster- king van de kwalitatieve woon -en leefomgeving en de gefaseerde ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones.

3.3.2. Geformuleerde gewenste ruimte- lijke structuur per deekern

In het te voeren beleid binnen de kernenhierarchie wordt Zillebeke gezien als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen toe terwijl Zwarte

Leen daar los van gezien wordt als een gehucht of woonkern.

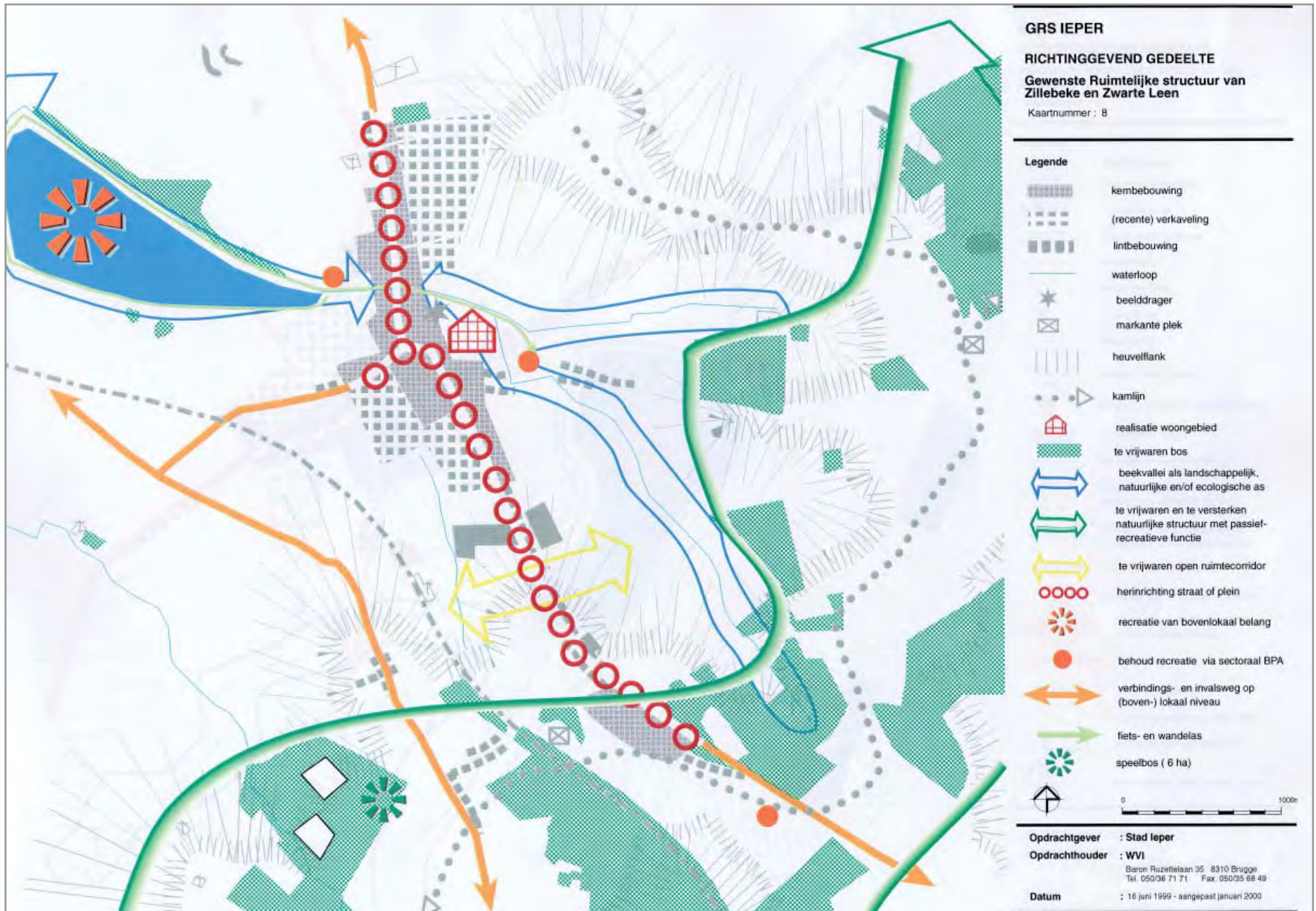
Naar de gewenste ruimtelijke structuur toe wordt de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de gefaseerde ontwikkeling van nieuwe kwaliteitsvolle woonzones.

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

- De beperkte ruimtelijke scheiding die tussen de kernen van Zillebeke en Zwarte Leen nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven. Zoniet zou de bestaande open-ruimte-corridor dichtslibben en zou er een zeer langgerekt woonlint van ca. 2 km ontstaan waarbij de bebouwing in de Werviksestraat zich als visuele buffer in het landschap zou manifesteren. De landschapsbeleving komt hierdoor in het gedrang.
- De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet verhoogd worden. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving.
- Aangezien iedere hoofdkern een recreatieve functie dient te vervullen op het niveau van de kern, zal de bestemming en/of beperkte uitbreiding van de bestaande sportinfrastructuur (voetbalveld Zandvoordsestraat, voetbalveld Werviksestraat en staande wip Seelbachdreef) en het cultureel centrum (Seelbachdreef) verder worden afgewogen via een (sectoraal) BPA. In zijn algemeenheid zal bij de benadering van de sportvelden bijzondere aandacht uitgaan naar landschappelijke inkleding en het kleinschalige karakter.

De indicatieve raming van de woningvraag, als een nettoresultaat van het voorzien in de eigen woonbehoefte van de deelgemeente, wordt voor de periode 1999 – 2007 voor Zillebeke op een 63-tal wooneenheden berekend. Eind 1997 waren er in Zillebeke slechts 12 onbebouwde kavels beschikbaar in goedgekeurde verkavelingen. Momenteel (situatie 1 februari 1999) is er een aanbod van 17 kavels. Er blijft dus een tekort bestaan, temeer de leegstand verwaarloosbaar is (6 woningen, waarvan 4 verwaarloosd). De beperkte reserve resterend woongebied (0,6 ha, 6 à 9 woningen) langs de Maaldestedestraat dient op korte termijn op de markt te komen. Het stadsbestuur voert hieromtrent een stimuleringsbeleid. 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, hiervan 75% moet gerealiseerd worden binnen de planperiode. Voor Zillebeke wordt vastgesteld dat voor de realisatie van 46 bijkomende woongelegenheden de aansnijding van woonuitbreidingsgebied noodzakelijk is. Volgens de proportionele toebedeling (tabel 75 informatief deel) dienen hiervan 27 woongelegenheden in woonuitbreidingsgebied binnen de planperiode te worden gerealiseerd. Om het blijvend tekort op te lossen, wordt een gefaseerde (\pm 30 kavels) realisatie van het woonuitbreidingsgebied Vijverbeek (ca. 2,4 ha) vooropgesteld. Deze ontwikkeling is tevens als een kernversterkend project te beschouwen, waarbij aandacht kan bestaan voor integratie van de Vijverbeek, eventueel met ernaast een fiets- en wandelpad tot het centrum. Een adequate aansluiting van deze site enerzijds, met het voetbalveld dat momenteel ontsloten is langs de Zandvoordsestraat, en anderzijds met het cultureel centrum en Zillebeekvijver, maken dat aldus een ruim geïntegreerd project kan tot stand komen.

De Vijverbeek dwarst de kern van Zillebeke. De beek(vallei) is een natuurlijk structurerende infrastructuur. Deze functie zal in de toekomst worden geaccntueerd door de realisatie van de verkaveling ten zuiden van de beekvallei. Voldoende ruimte wordt voorzien om naast een zachte verbinding naar de Zandvoordsestraat (zie supra), ook de natuurlijke kwaliteiten te verbeteren. Een eventuele uitbreiding van het kerkhof zal kwalitatief en met de nodige aandacht voor groen-aanleg gebeuren teneinde er een echte rustplek van te maken. Ten westen van de Maaldestedestraat zullen de beektaluds meer als parkgroen worden beheerd in relatie tot het gegeven van het Cultureel Centrum aldaar.

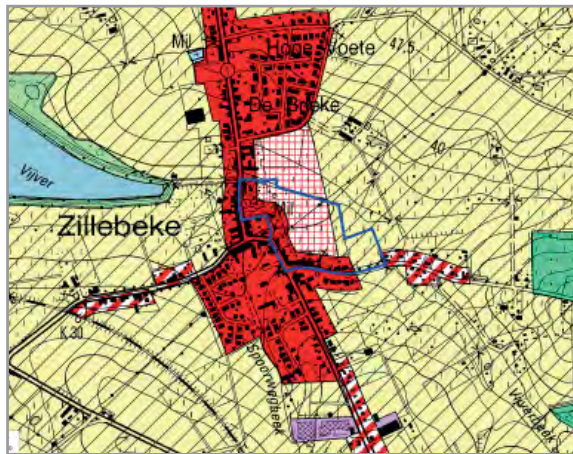


Bestaande juridische toestand van het plangebied

1. Gewestplan

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

- Woongebied
- Woonuitbreidingsgebied
- Agrarisch gebied
- Woongebied met landelijk karakter



Bij goedkeuring van onderhavig RUP worden binnen de plancontour de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan opgegeven; metname:

- art. 5.1.0. Woongebieden
- art. 5.1.1. Woonuitbreidingsgebieden
- art. 6.2.2. Woongebieden met landelijk karakter
- art 11.4.1. Agrarische gebieden.

2. BPA en RUP

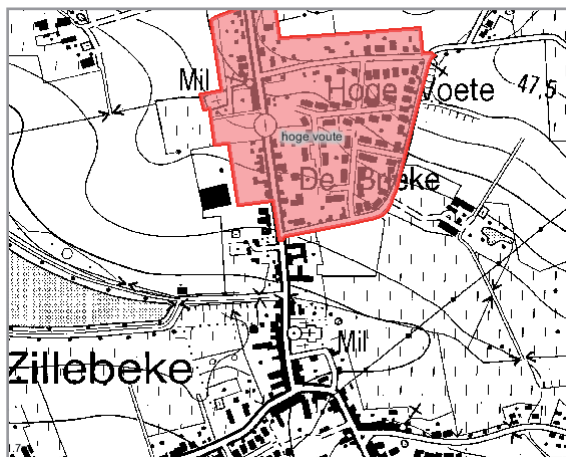
BPA Hoge Voete

Datum vastlegging: kb 10.12.1976

Hoofdbestemming gewestplan: woongebied.

Beschrijving: het betreft een ordeningsinstrument die een belangrijk deel van de kern van Zillebeke ordent. De woonbebouwing aan de structurerende Maaldestestraat wordt in het plan bestendig (gesloten en half-open bebouwing). Het uitbreidingsgebied in oostelijke richting is tweeledig opgevat: er is een zone bestemd voor residentiële verkavelingen (600 – 1.000m²) en er is een zone voor sociale woonverzorging (350m²). In de sociale woonzone is een web van groenlinten met paden aanwezig.

Kwaliteiten en potenties: het bpa voorziet in een gedifferentieerd aanbod van woonmogelijkheden. De perifere open bebouwing en of hovingen maakt de overgang tussen kern en open ruimte niet abrupt. Er is nog enige reserve (10 loten) bouwgrond aanwezig in het westen van het plangebied.



Knelpunten: om aan de woonbehoeften te voldoen ontbreekt initiatief de ontworpen woonstraat te realiseren. Eveneens is aan de westelijke zijde een belangrijk bedrijf gelegen. Zowel binnen als buiten het bpa is als zonevreemd te beschouwen. Het bpa wordt gedeeltelijk (westzijde) als achterhaald beschouwd.

3. Goedgekeurde nog geldende verkavelingen

In het plangebied liggen geen verkavelingen. Er grenzen wel verkavelingen aan het plangebied:

- Aan de andere zijde van de beek:
 - VK 16_044/2
 - VK 16_044/1
- Aan de andere zijde van de Zandvoordestraat:
 - VK 10_023/3
 - VK 16_005/1

Er worden met andere woorden geen verkavelingsvoorschriften opgegeven bij goedkeuring van onderhavig RUP.

4. Beschermd monumenten

Niet van toepassing binnen het plangebied

5. Habitat

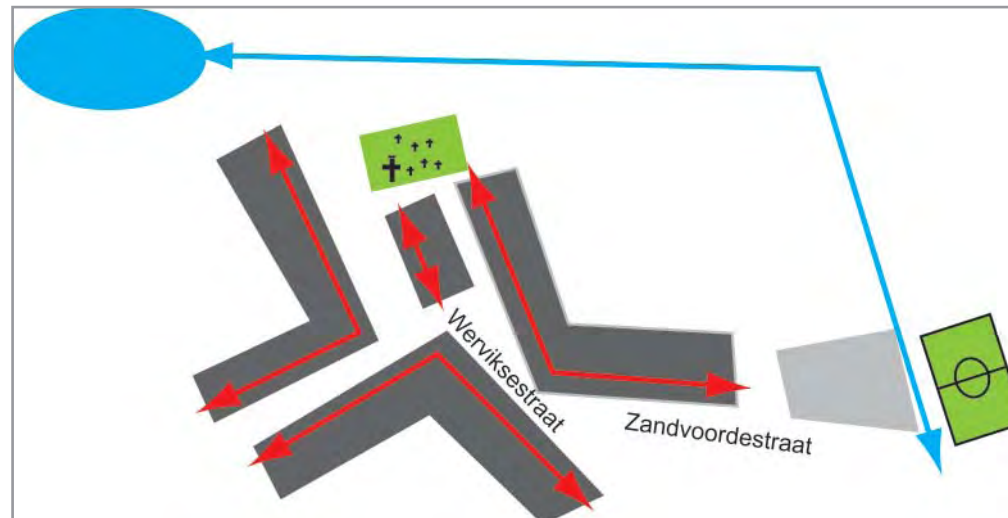
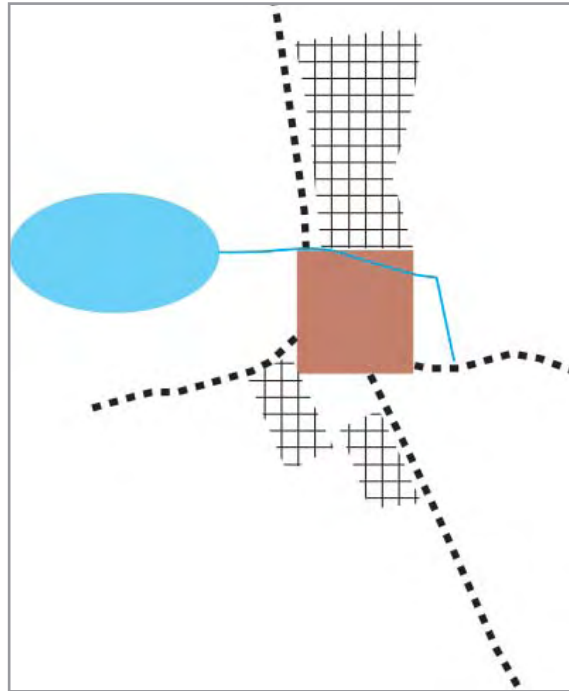
Niet van toepassing binnen het plangebied

Bestaande ruimtelijke toestand

1. Analyse van morfologie en typologie

Morfologie

Zillebeke heeft een beperkte kern die bovenaan haakt aan de Vijverbeek, centraal bestaat uit een vrij onduidelijk gedefinieerd plein en onderaan begrensd wordt door het einde van de aaneengesloten bebouwing op de Zandvoordestraat. Het voetbalplein wat verder gelegen op de Zandvoordestraat heeft door het versnipperde lint echter weinig relatie met de dorpskern. Verder bestaat Zillebeke voornamelijk uit lintbebouwing die zich in verschillende langs -en dwarsrichtingen uitstrekt. Uit de rijtjes die hier en daar worden onderbroken door een smalle akker, kan men afleiden dat veel kavels snippers zijn van een groter landbouwperceel. Ook vlakvormige verkavelingen die loodrecht of parallel staan op de linten kenmerken de latere ontwikkelingen van het dorp.



Typologie

De dorpskern is veruit de enige plaats in Zillebeke met aaneengesloten bebouwing. De overige linten en verkavelingen bestaan voornamelijk uit rijen alleenstaande woningen die onderbroken worden door landbouwbedrijven en velden.

Bijzonder aan de dorpskern is het dorpsplein. Een eilandje op het plein zorgt voor een aaneengesloten pleinwand. De achterkant van het eilandje bestaat echter uit open bebouwing, dit zorgt voor een kort en plots open plooiën van de dichte gevelrij.



Plaats van voorzieningen in het weefsel

De gemeenschapsvoorzieningen zijn quasi allen geschakeld aan, of liggen nabij de Vijverbeek. Zo haken cultureel centrum, de kerk en begraafplaats, het voetbalveld en de school aan het water. De handel, horeca en diensten liggen daarentegen verspreid over de dorpskern.



2. Beeldbepalende elementen

Kerk



Vijverbeek



Open ruimte zichten

- Open velden



- Openheid in dorp



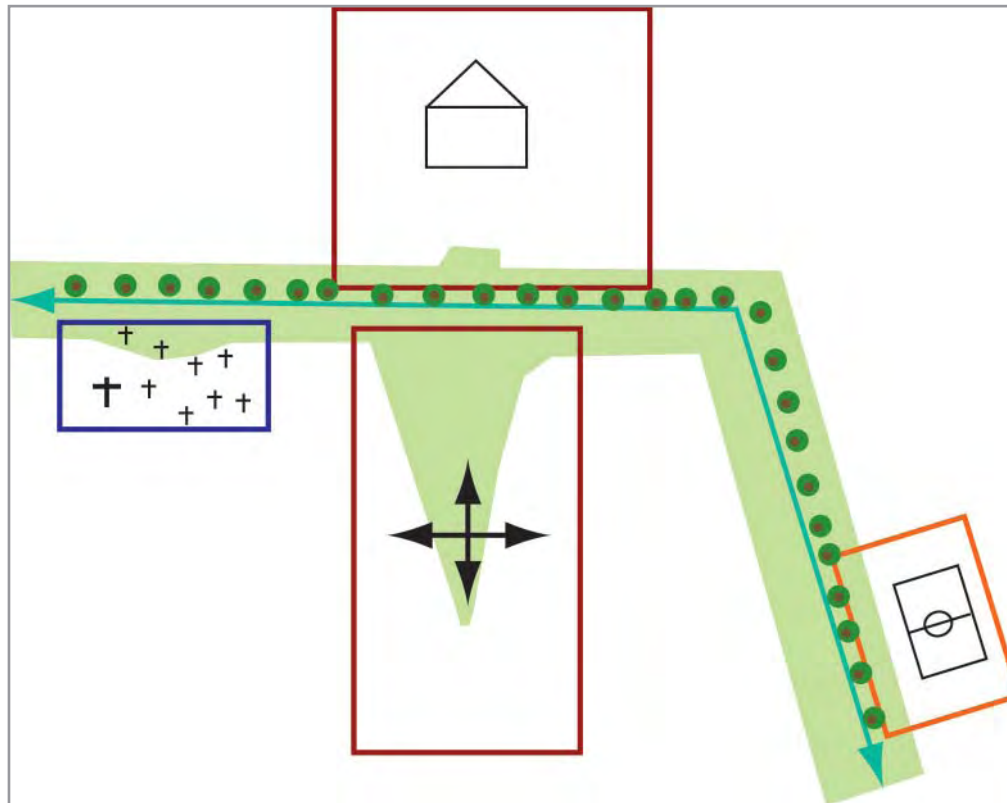
Inrichtingsprincipes

1. Dorpskern Zillebeke gehaakt aan de Vijverbeek

Zillebeke was vroeger een compacte woonkern die gekneld lag tussen de Zillebekevijver en de heuvelflank en werd voornamelijk gestructureerd door de Vijverbeek die vanuit het heuvelgebied stroomt naar de grote vijver. Hoewel de laatste decennia de tendens van verlinting zich heeft doorgezet in de kern, liggen nog heel wat centrumfunctie langs de beek. Zo grenzen het cultureel centrum, de kerk en het commercieel centrum, het voetbalveld en een grote woonwijk aan de waterloop. Maar hoewel ze grenzen, beperkt de relatie zich slechts tot nabijheid omdat de beek nauwelijks zichtbaar is en er geen functionele relatie bestaat tussen het programma en de waterloop. Omdat we van de Vijverbeek opnieuw een structurerende infrastructuur voor Zillebeke willen maken, is het noodzakelijk dit zowel ruimtelijk, functioneel als ecologisch te accentueren met volgende ingrepen:

- Herstel en versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies met veel zorg voor de natuurlijke oever -en bermzones. Eveneens de leesbaarheid van beek dient versterkt te worden door een duidelijke profilering en de uitbreiding van kleine landschapselementen.
- De aanleg van een (recreatieve) fiets -en wandelpad langs de beek die de verbinding maakt tussen de Zillebekevijver, de kerk en het dorpcentrum, de bestaande woonwijk, het nieuwe woongebied, het voetbalplein en de Zandvoordestraat. Het pad is reeds tussen vijver en nieuwe woonwijk gerealiseerd.

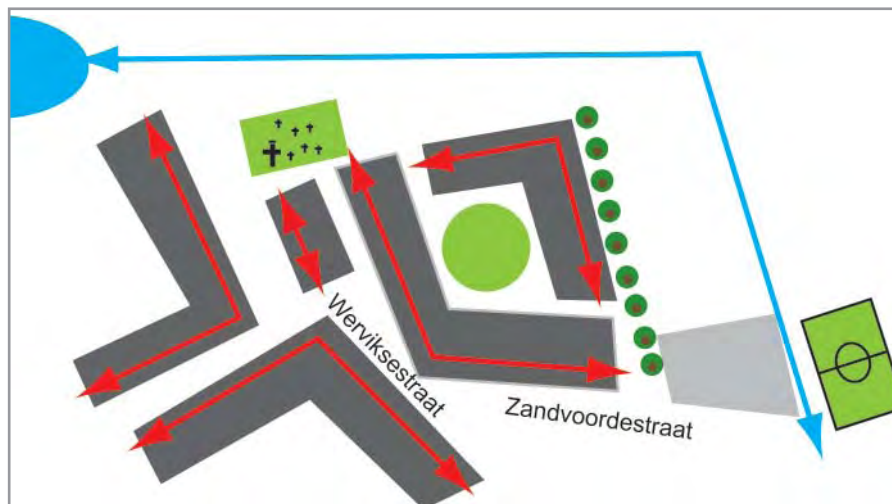
- De creatie van een groene multifunctionele gordel rond de beek. De gordel bestaat uit landschappelijke semi-publieke ruimtes die aansluiting geven met de omliggende functies, publieke ruimtes, bufferzones en kleine landschapselementen.



2. Nieuw woongebied is kern-versterkend

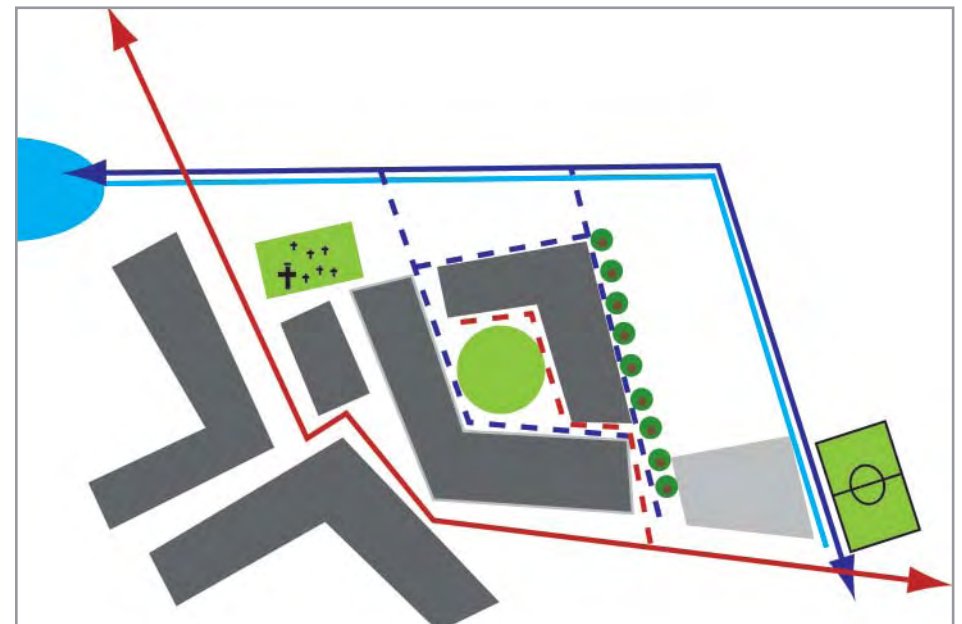
2.1. Afwerking van het centrum

Omdat verdere groei van linten en verspreide bebouwing moet tegengegaan worden, zal het nieuwe woongebied opgevat worden als een afwerking van het bestaande centrum. De hoge dichtheid en sterk contrast met de open ruimte zal het dorpsilhouet versterken en de identiteit van Zillebeke vergroten. Concreet wordt dit verwezenlijkt door de voor de kern typerende rijbebouwing door te trekken, of eerder om te buigen, in het gebied waardoor er een bouwblok ontstaat dat kenmerken zoals afgelijnd en introvert oproept. Dit gestelde contrast gaat weliswaar gepaard met een groene randafwerking en een openheid aan de binnenkant van het blok.



2.2. 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.



3. Gedifferentieerd woningaanbod

Omdat het projectgebied de afwerking vormt van de dorpskern van Zillebeke grenzen de vier zijden van de projectzone aan een verschillende context. Polder, park/kerkhof, achterkanten van rijwoningen en alleenstaande woningen geven aanleiding tot aangepaste woningtypologieën. Zo zal het gebied grenzend aan de polder een duidelijk contrast moeten stellen met de open ruimte om de densiteit van de kern te duiden en is het aangewezen voor geschakelde of gekoppelde woningen te kiezen. Grenzend aan het kerkhof zijn gesloten strakke volumes met een sterke ritmiek aangewezen. De achterkanten van de rijwoningen verdragen heel wat typologieën, wel belangrijk is dat tuinen rug aan rug gekoppeld zijn. Grenzend aan de open bebouwing en het kerkplein is het aangewezen het groene karakter en de doorzichten te bestendigen. Zo ontstaat er een gedifferentieerd aanbod gaande van kwalitatieve woonvormen met sterke verdichting tot de meer residentiële woonvormen tot het voorzien van grotere bouwkavels.

4. Integratie van de voetbalterreinen

Het RUP geeft ook uitvoering aan de bestendiging van de bestaande zonevreemde voetbalterreinen ter plaatse.

Het betreft 1 voetbalterrein, met een klein oefenveldje, kleedkamer en tribune. Het parkeren gebeurt voornamelijk langsheen de straat, en een halfverharde zone aan de voorzijde. Aangezien het speelveld letterlijk tot op de rand van de percelen ligt, blijft er weinig ruimte over om rondom veel buffering aan te leggen.

Er wordt dan ook geopteerd om het veld zelf eerder bij het open perspectief langsheen de beek te laten aansluiten. Voorwaarde hierbij is dat de zone langsheen de straat zoveel mogelijk vrij blijft van parkeren, reclame en dergelijke meer.

Anderzijds kan de tribune en de kleedkamers eerder een densere groene zone vormen, die aansluit bij de beekvallei: een verderzetting van het beekbegeleidend groen.

Hierdoor kunnen op de beperkte ruimte toch alle gebouwtjes en parkeerruimte opgevangen worden, en tegelijkertijd een groene voet aangelegd worden voor het kunstmatiger grasveld.

Parkeren tussen hoogstammige bomen, aanplant van een bomenrij langsheen de beek, en enkele kleinschaligere groene accenten kunnen hiervan de concrete uitwerking zijn.

Een belangrijke inspanning zal ook geleverd moeten worden op het vlak van verlichting, die op deze valleirand zeker niet overheersend kan zijn. Richting en keuze van het type armaturen is hier bepalend.

5. Restgebied van de zoekzone

Een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied, met een oppervlakte van circa 7000 m² wordt in het RUP bestemd als agrarisch gebied, aangezien het MB bij de goedkeuring van het GRS slechts 1,8 ha bijkomende woonbestemming toestaat.

Binnen de huidige planperiode (2002-2007) zijn geen bijkomende toebedelingen voor wonen vanuit de hogere beleidskaders (PRS West-Vlaanderen, RSV) te verwachten, maar op termijn (bij herziening van PRS en RSV) wellicht wel. Ook de Stad leper werkt aan een nieuwe woonbehoeftenstudie, die zal uitwijzen of Zillebeke verder kan groeien.

De stad wenst deze mogelijke ontwikkeling reeds in dit RUP als denkpiste mee te geven, en de verdere groei van het dorp niet uit te sluiten. De procedure van het RUP; met openbaar onderzoek, is dan ook het geëigende moment om de inwoners hierover te informeren.

In bijlage is de aanzet toegevoegd van het stedenbouwkundig onderzoek. Er dient op gewezen te worden dat dit onderzoek - Woonvisie Zillebeke - zich nog in een verkennend stadium bevindt, en hieromtrent nog geen beleidsbeslissingen genomen zijn.

6. Illustraties

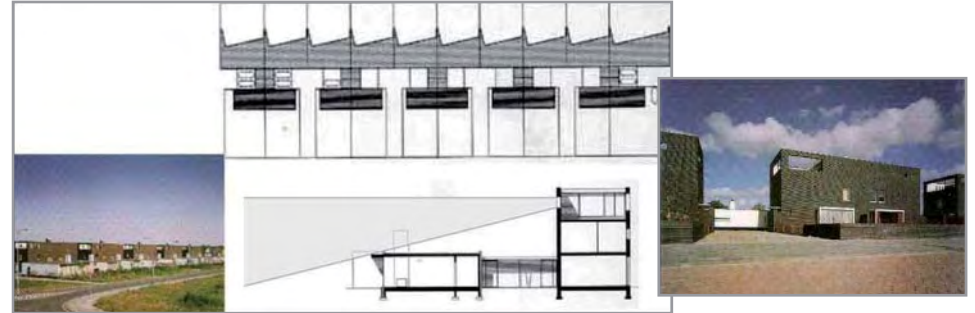
6.1. Voorbeeld 1



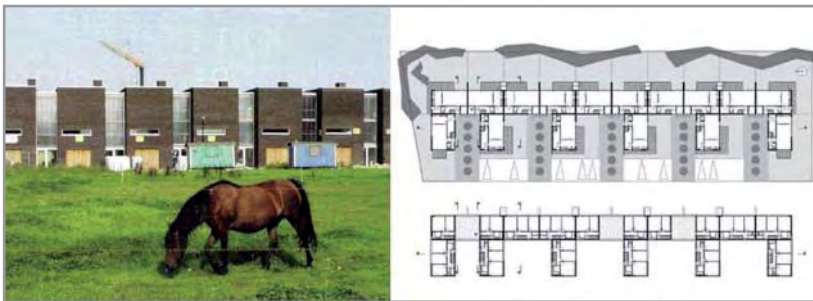
Dit voorbeeld toont een vrij extreme vertaling van het inrichtingsprincipe 2.1.. Het nieuwe woongebied wordt letterlijk opgevat als een afwerking van het bestaande centrum. Er wordt een bouwblok gecreëerd dat het dorpsilhouet sterk aflijnt en een grote semi-publieke ruimte binnen de muren bevat. Het minpunt is echter de beperkte differentiatie in typologie. Maar met wat creativiteit zijn er heel wat typologieën mogelijk op smalle percelen. Verder is er gezorgd voor een grote differentiatie in publieke ruimte die naast een aangenaam verblijfsklimaat zijn, eveneens zorgen de aanhaling aan en herwaardering van de beek.



Wilderveld in Sint-Pieters-Leeuw, vanaf 1999



Tribunewoningen



Gladiolenlaan in Veltem Beisem, 1998-2002



Stassano-site in Eeklo, vanaf 1996



Rozenlaan in Veltem Beisem, 1997-2000

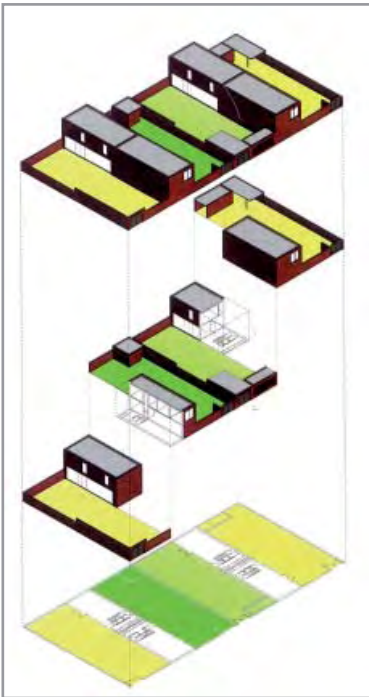


Pakeshof in Bierbeek

6.2. Voorbeeld 2

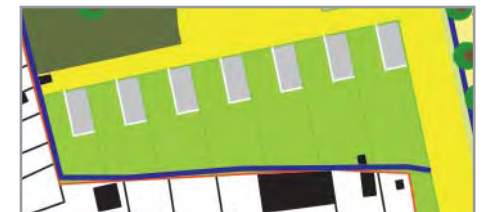
Dit voorbeeld verenigt duidelijker inrichtingsprincipe 2 en 3. Zowel differentiatie in percelen en dus typologie, als de afwerking van de dorpskern komt hier duidelijk naar voor.



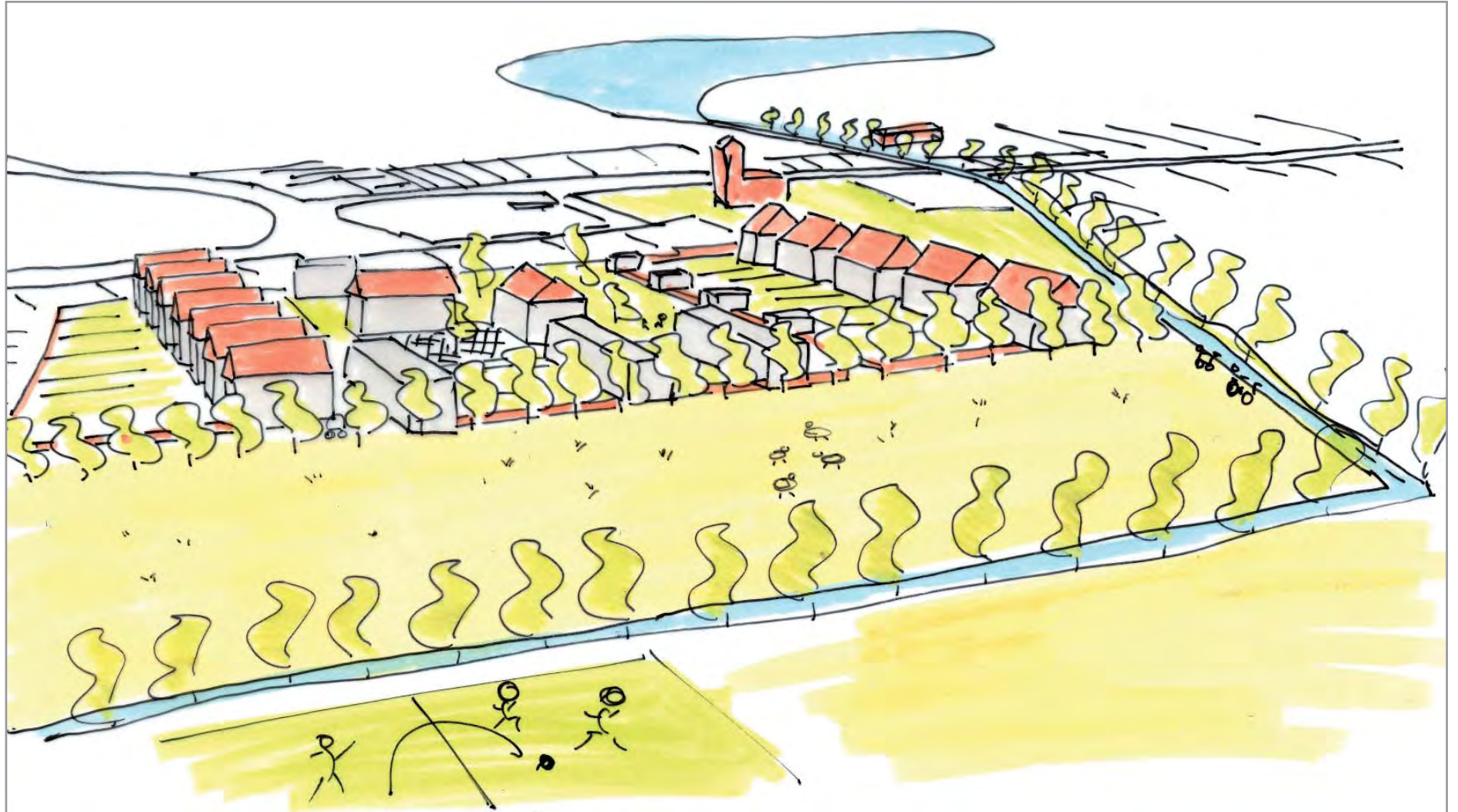


Erfwoningen in Lebbecke

LIII in Dilsen-Stokkem











Ruimtebalans

De bestemmingen van het gewestplan ter hoogte van Grup Vijverbeek zijn woongebied, woongebied met landelijk karakter, woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied. Er wordt derhalve afgeweken van het gewestplan Ieper-Poperinge.

De oppervlakte van het nieuwe woongebied bedraagt x, de oppervlakte van het totale plangebied x.

zone nr.	Bestemming RUP	oppervlakte (m ²)
1	zone voor aaneengesloten bebouwing	10349
2	zone voor open en halfopen bebouwing	5736
3	projectzone	12798
4	parkzone	6881
5	openbaar domein	6707
6	zone voor sport	10928
7	zone voor landbouw	10418
8	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	9032
9	zone voor waterloop	1463
totaal		74313
Bestemming gewestplan		oppervlakte (m ²)
Woongebied		27273
Agrarisch gebied		14935
Woonuitbreidingsgebied		31307
Woongebied met landelijk karakter		798
totaal		74313

(noot: oppervlaktes zijn bij benadering, op basis van kadastrale gegevens)



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 van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden. Op dit ogenblik zijn er nog geen uitvoeringsbesluiten of omzendbrieven die een concrete onderzoeks-aanpak bepalen opgemaakt.

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. Het decreet van 18 juli 2003 bevat voor wat de door artikel 8 opgelegde watertoets betreft geen specifieke overgangs- of inwerkingtredingsbepalingen. Samen met de rest van het decreet werd de verplichting om de watertoets uit te voeren bijgevolg van kracht bij het inwerkingtreden van het decreet, namelijk 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 14 november 2003 (dus op 24 november 2003). Het feit dat de Vlaamse regering op die datum de in § 3 van genoemd artikel 8 bedoelde adviesinstantie nog niet heeft aangewezen, blijft zonder weerslag op de inwerkingtreding van de watertoetsregeling vervat in § 1 en 2 van deze bepaling.

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.

Overstromingsgebieden

In het kader van het DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Zwinstreek is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden 'recent overstroomde gebieden of ROG' bevat. Er zijn geen risicozones 'recent overstroomde gebieden of ROG' aangeduid ter hoogte van onderhavig plangebied. Er zijn geen enkele risicozone gelegen binnen of in de omgeving van het plangebied.



Maatregelen m.b.t. het vermijden van schadelijke effecten m.b.t. de waterhuishouding

Voor de aanleg van het openbaar domein wordt er zoveel mogelijk geopteerd voor waterdoorlatende materialen.

Het hemelwater afkomstig van de daken dient opgevangen te worden in aparte reservoirs eventueel voorzien van een pompinstallatie zodat het water zoveel mogelijk hergebruikt kan worden.

Rond de Vijverbeek is er een brede groene gordel voorzien die als overstromingsgebied kan fungeren.

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

Onteigeningsplan

Er wordt een onteigeningsplan opgemaakt voor realisatie van de bestemming van de begraafplaats in zone 8, zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Deze onteigening is noodzakelijk vanuit het algemeen nut dat eigen is aan begraafplaatsen, en vanuit de dringende nood aan bijkomende ruimte.

Vorig jaar werden 4 nieuwe kelders geplaatst, in 2006 waren dit er 7. Er kan gesteld worden dat er jaarlijks een 6 tal nieuwe kelders moeten geplaatst worden. De oppervlakte hiervoor bedraagt $\pm 12\text{m}^2$. Daarnaast komen de oppervlakte voor de wegen, voor de sieraanleg en voor de randbeplanting zodat er jaarlijks een oppervlakte nodig is van $\pm 36\text{m}^2$. Deze oppervlakte mag worden verdubbeld indien geopteerd wordt voor een parkbegravingplaats.

De huidige restruimte aan de oostzijde kan niet verder ingenomen worden omdat zich daar een afvoerbuis bevindt en omdat deze ruimte moet voorbehouden worden voor de ontsluiting van de nieuwe uitbreiding. Door dit alles is de uitbreiding van het kerkhof van Zillebeke dringend noodzakelijk.'

De huidige onteigende oppervlakte zal voorzien in de behoefte van circa 50 jaar, tenzij nog andere elementen opgenomen zouden worden zoals een strooiweide, columbarium of een bidruimte.

Wijzigingen naar aanleiding van het eindadvies GECORO

Aanpassing van tal van kleinere tekortkomingen zowel op de plannen als in de teksten (symbolen (legende, plan en voorschriften), verkavelingen, verduidelijkingen (*), tegenstrijdigheden, opheffingen, ...)

Beperken van het ambitieniveau sportzone Zillebeke
Beperken van de bouwmogelijkheden

Toestand van de Vijverbeek en aantakende gracht werd gecontroleerd en op plan aangebracht met pijlaanduiding.

Parkzone: 2 bouwlagen werden teruggebracht tot 1 bouwlaag + 1 dakvolume.

Sociaal aspect (projectzone): met de SHM Ons Onderdak en de Koning Boudewijnstichting worden concrete stappen gezet zodat tijdig een gesloten overeenkomst aan het dossier zou kunnen gevoegd worden.

Optie – overeenkomst ter realisatie v. 25% Soc. Huisv.

Onderstaande tekst is de ontwerp optie-overeenkomst. Bedoeling is om de overeenkomst bij de definitieve aanvaarding aan het dossier te kunnen toevoegen.

Ontwerp optie-overeenkomst

Tussen

De Koning Boudewijnstichting, Brederodestraat 21 te 1000 Brussel vertegenwoordigd door de heren Luc Tayart de Borms, gedelegeerd bestuurder en Dominique Allard, directeur, hierna genoemd KBS &

Ons Onderdak cvba, Hovelandlaan 1 te 8900 Ieper, vertegenwoordigd door de heren Dominique Dehaene, voorzitter en Peter Pillen, directeur, hierna genoemd Ons Onderdak;

Is het volgende overeengekomen:

Art 1 Voorwerp

De KBS bevestigt alleen volle eigenaar te zijn van de gronden, gelegen te Ieper, kadastraal bekend onder de Xe afd. Sie Y nrs met een gezamenlijke opp van m² volgens kadaster, deels gelegen in het te ontwikkelen woongebied nabij de Zandvoordestraat te Zillebeke.

A De KBS verklaart een optie tot aankoop te verlenen op een stuk niet uitgeruste grond van ca 1.800 m² ter realisatie van zes sociale koopwoningen en dit voor een nader overeen te komen prijs ondermeer op basis het schattingsverslag op te maken door het aan-

koopcomité van het ministerie van financiën te Brugge enerzijds en rekening houdend met de financiële tussenkomst vanwege het Vlaamse gewest in de aanleg van de gezamenlijke infrastructuur anderzijds. Het als bijlage gevoegde plan geeft de contouren (rood) van het stuk grond aan.

B In gezamenlijk overleg tussen partijen, het stadsbestuur van Ieper en het Vlaamse gewest wordt bepaald welke infrastructuurwerken ten bate van het sociaal huisvestingsproject worden gerealiseerd en in welke mate zij worden gesubsidieerd door de Vlaamse overheid. Alle gronden waarop gesubsidieerde werken worden uitgevoerd worden voor bestelling van de infrastructuurwerken aan de aannemer kosteloos overgedragen aan de stad Ieper. Op het als bijlage gevoegde plan is bij wijze van aanduiding dit toekomstig openbaar domein gearceerd aangeduid.

C De KBS verklaart als initiatiefnemer en verkavelaar om de uitrusting met infrastructuur, nutsleidingen en omgevingswerken van de privaat te ontwikkelen grond te financieren voor 100% en dit in samenspraak met het stadsbestuur van Ieper.

Art 2 Kosten en duur

Deze optie wordt kosteloos verleend aan Ons Onderdak cvba.

De optie wordt verleend en aanvaard vanaf het ondertekenen van onderhavige overeenkomst door beide partijen en dit voor onbepaalde duur.

Art. 3 Overdraagbaarheid

Deze optie is overdraagbaar aan een door Ons Onderdak cvba aangeduide derde die een sociaal project

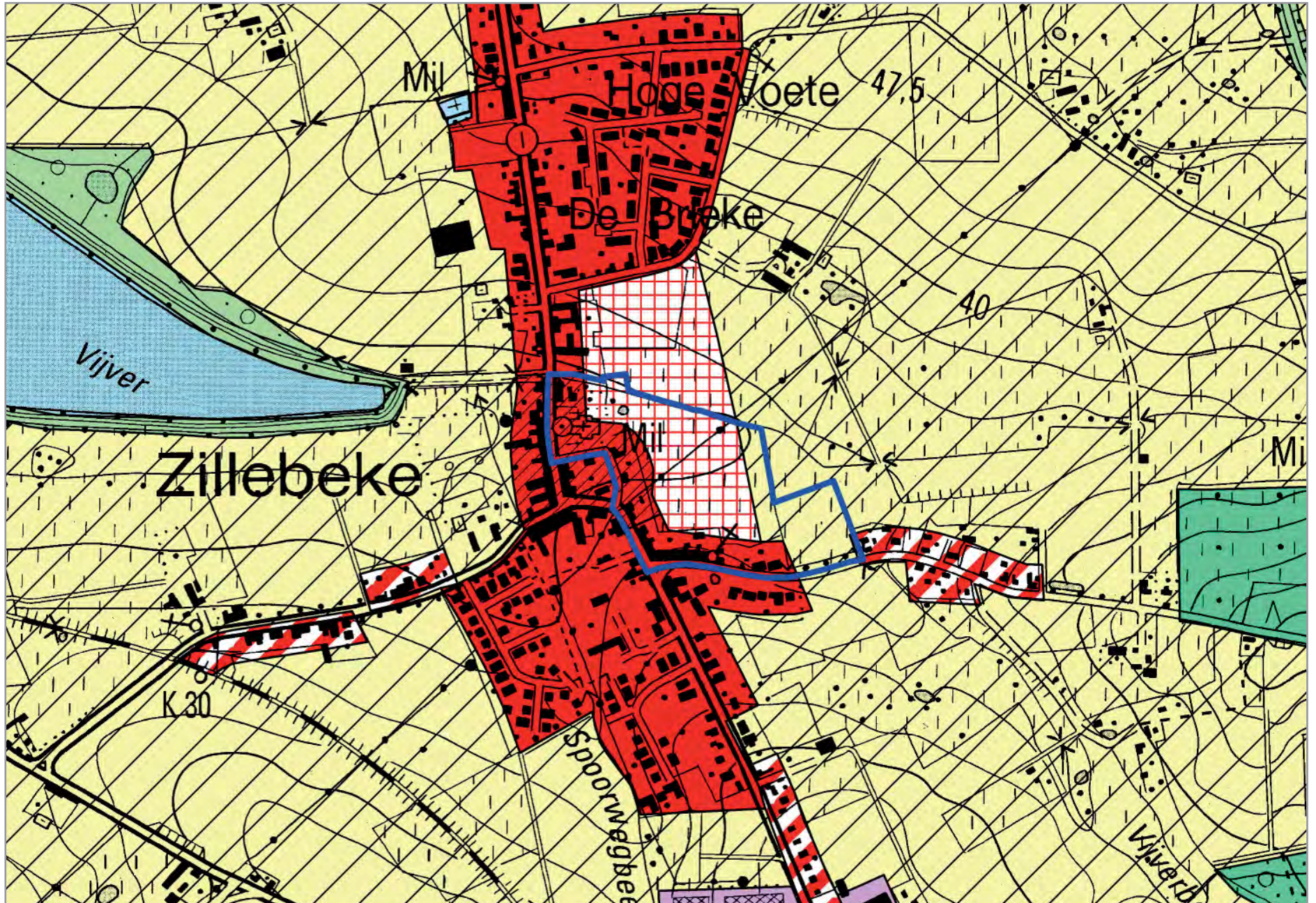
in de zin van de Vlaamse Wooncode wenst te realiseren.

Onderhavige optie verbindt de ondertekende partijen en hun rechtsopvolgers. Daartoe wordt de optie geregistreerd. De kosten hiervan zijn ten laste van de optienemer.

Opgemaakt en ondertekend te Ieper in drie exemplaren op 2008, één exemplaar bestemd voor elk van de partijen die erkennen een exemplaar ontvangen te hebben en één exemplaar voor het stadsbestuur van Ieper, Grote Markt 34 te 8900 Ieper.

De KBS Gedelegeerd bestuurder Luc Tayart de Borms	Ons Onderdak Voorzitter Dominique Dehaene
Directeur Dominique Allard	Directeur Peter Pillen

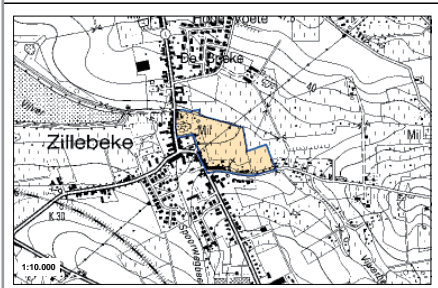
Gewestplan



**Bestaande
toestand**

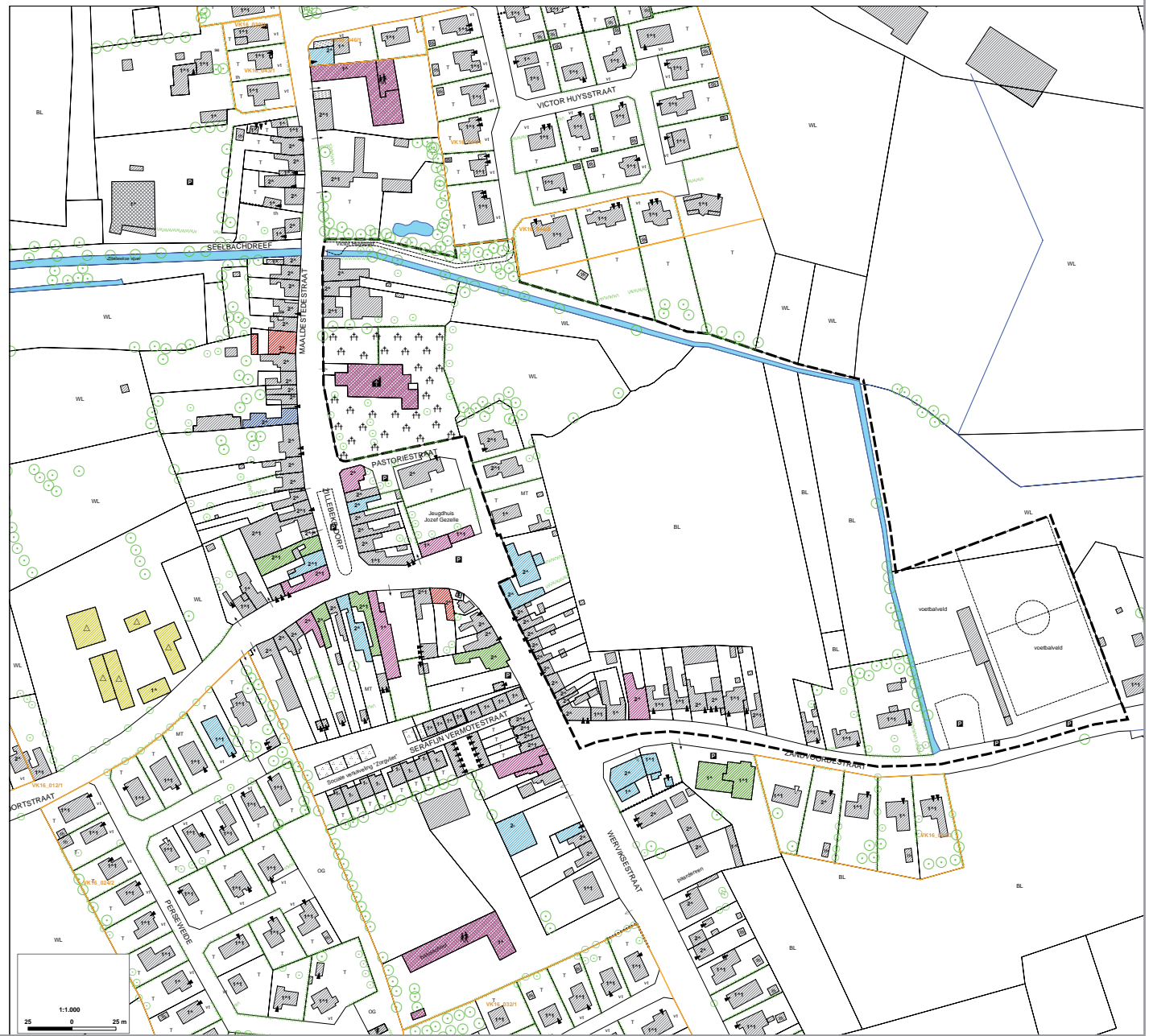
Legende

Contour	begraafplaats
Gebruikspercelen	berging
Gebouwen	elektriciteitscabine
Aard	garage
privaat karakter	inrit
openbaar karakter	kerk
overkapping	loods
in aanbouw	moestuin
Hoofdfunctie	ondergrondse garage
handel	openbaar groen
horeca	parking
landbouw/ vissersij	school
vrij beroep	serre
bank/ verzekeringen	toegang
diensten	tuin
Verkavelingen	voortuin
Waterpartijen	
Waterlopen	
betonplaten	
bomenrij	
haag	
houten schutting	
muur	



Ligingsplannen

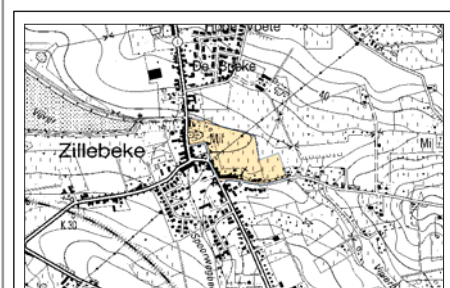
- Ligging op topgrafische kaart (bron: NGI)
- Ligging volgens gewestplan (raaiversie 2002 - bron: OC GIS-Vlaanderen)



Bestimmungsplan

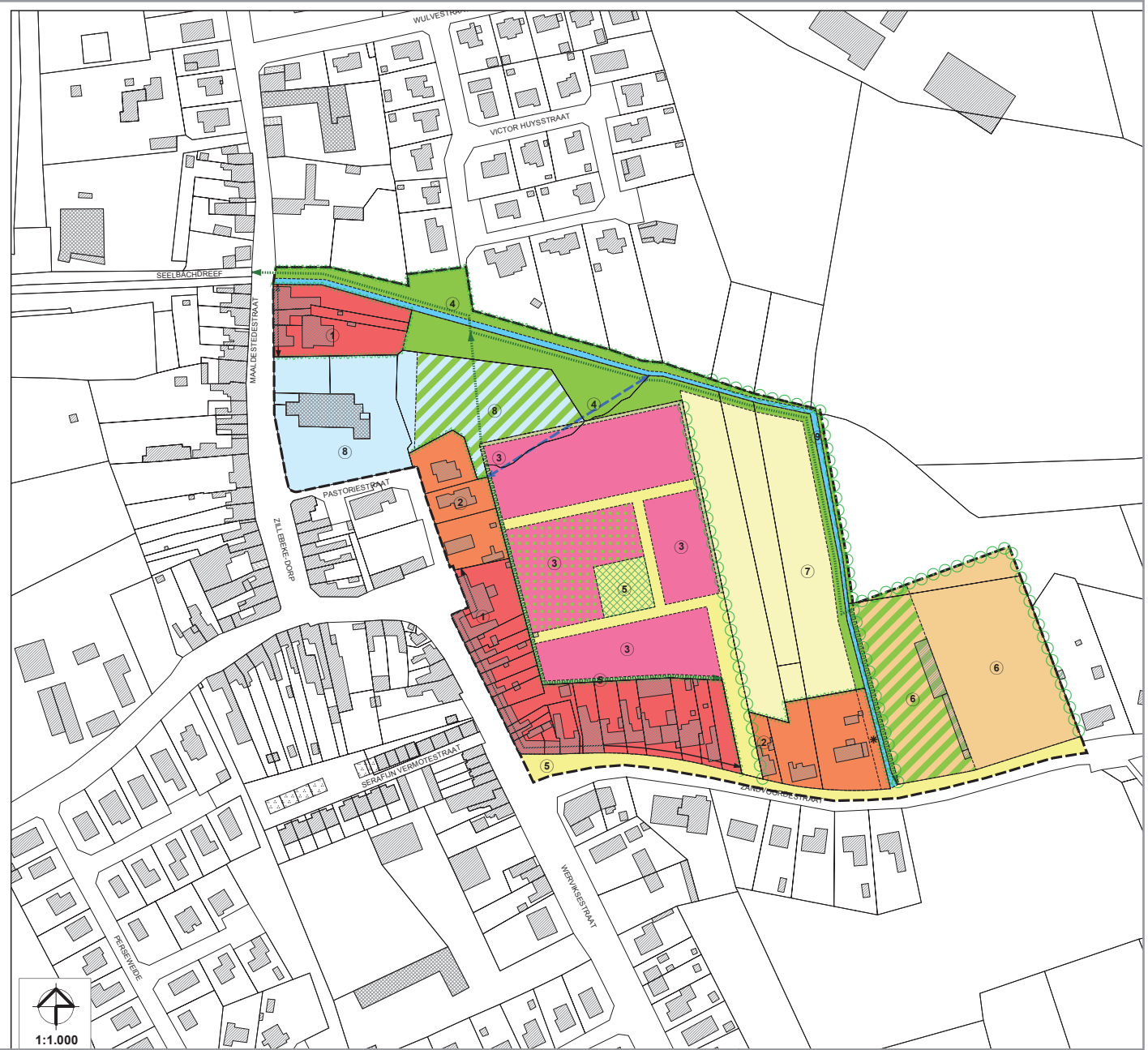
Legende

- Contour
- Gebruikspercelen
- Gebouwen**
- Aard**
- privaat karakter
- openbaar karakter
- overkapping
- in aanbouw
- * deelzone met specifieke voorschriften
- Zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing
- Zone 2: zone voor open- en halfopen bebouwing
- Zone 3: projectzone
- : deelzone voor woonpark
- Zone 4: Parkzone
- Zone 5: Openbaar domein
- : deelzone voor voetgangers- en fietsweg
- : deelzone voor plein
- Zone 6: zone voor sport
- : deelzone voor landschappelijk integratie
- Zone 7: zone voor landbouw
- Zone 8: zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- : overgangzone
- Zone 9: zone voor waterloop
- zonengrens
- straatbeeld ondersteunende bebouwing
- tracé trage weg
- tracé gracht
- landschappelijke afwerking
- stedelijke afwerking



Ligingsplannen

1. Ligging op topografische kaart (bron: NGI)
2. Ligging volgens gewestplan (rasterversie 2002 - bron: OC GIS-Vlaanderen)



woonvisie Zillebeke

Aanleiding

Door de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan Vijverbeek wordt een bindende bepaling uit het GRS Ieper uitgevoerd. Het bijkomend bestemmen van 1,8 ha woongebied zal plaats opleveren voor 27 woningen. De ruimte hiervoor lag reeds vast in het GRS: de zone tussen de Vijverbeek en de dorpskern, vandaag grotendeels aangeduid als woonuitbreidingsgebied. De opmaak van het plan, dat een behoefte op korte termijn diende in te vullen, bracht ook een aantal vragen op langere termijn met zich mee. Wat met het niet ontwikkelbare gedeelte tussen Vijverbeek en woonproject? Zal hier op lange termijn gebouwd worden, of blijft dit landbouwzone?

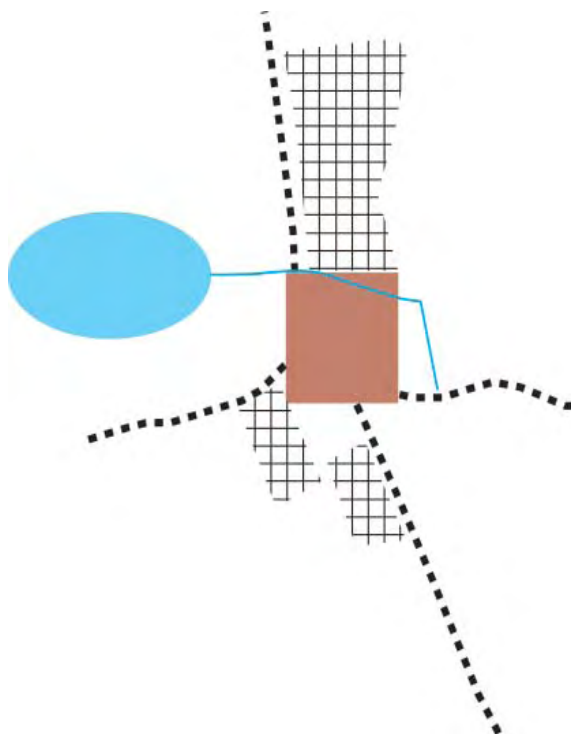


Komen ook andere plaatsen in aanmerking om als groeirimte voor Zillebeke te dienen?

Verkennd onderzoek

1. Historisch

Oorspronkelijk (cfr Ferraris) was Zillebeke een kleine kern ter hoogte van de huidige kerk (St-Catharinakerk) gelegen onmiddellijk naast de Vijverbeek die uitmondde in de Zillebekevijver, een 26 ha groot drinkwater-reservoir dat op het eind van de 13de eeuw ontstaan is als afdamming van de Vijverbeek. Deze kleine compacte woonkern lag als het ware ingebed tussen de Zillebekevijver en de heuvelflank.



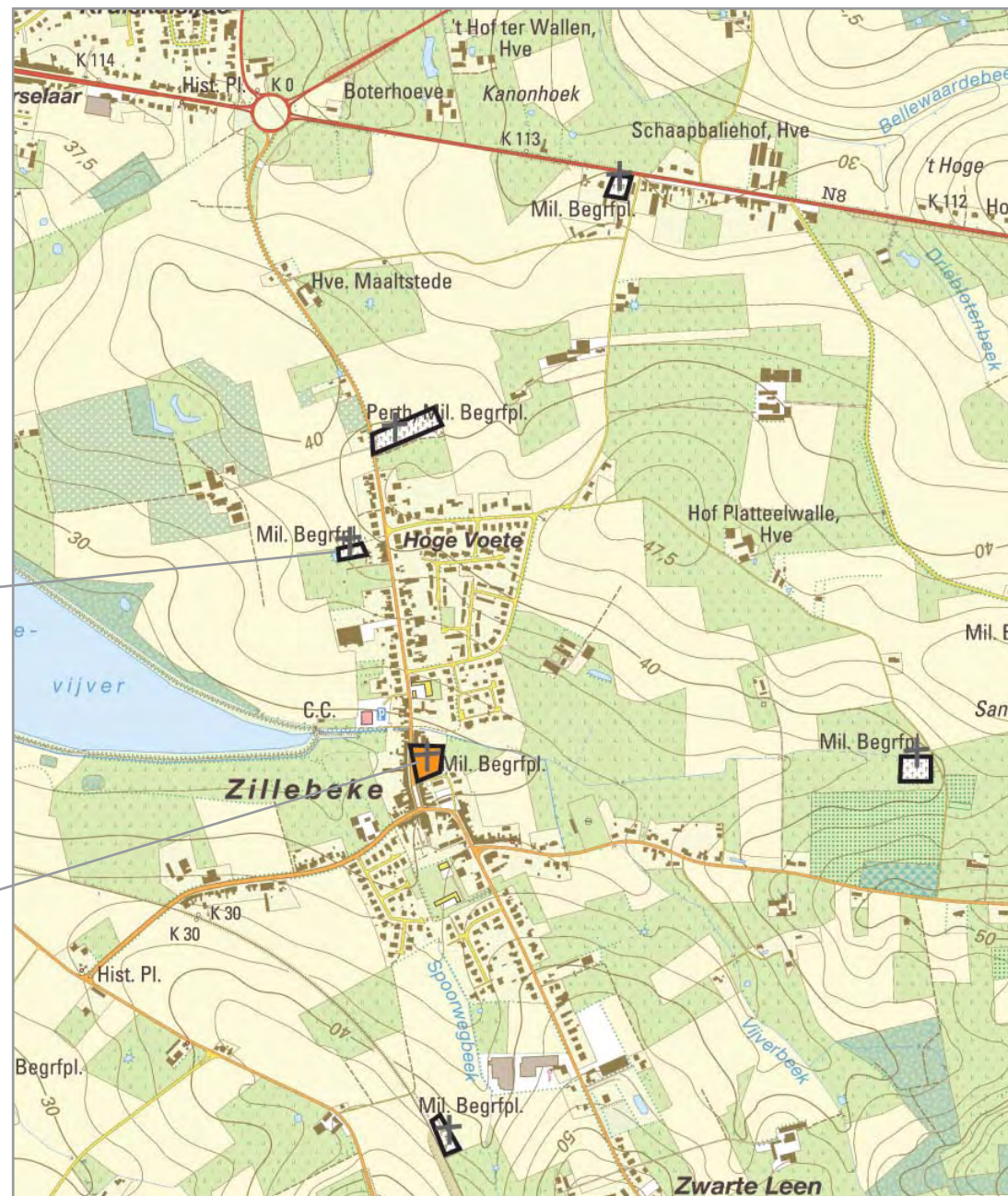
Zillebeke heeft ondanks de belemmerende aanwezigheid van de Zillebekevijver en de vallei van de Vijverbeek, maar met een gunstige ligging dicht tegen het hoofdwegennet zich ontwikkeld in twee lobben langs beide zijden van de historische kern of van de Vijverbeek.

De eerste wereldoorlog vernielde echter het volledige dorp, letterlijk alles moest van nul worden heropgebouwd.

De bebouwing van Zillebeke heeft zich als volgt ontwikkeld:

- doorheen de laatste decennia ontwikkelde Zillebeke zich tot een lintvormige bebouwingkern langs de verbindingsweg Ieper-Wervik richting Zwarte Leen (Maalde-stedestraat-Werviksestraat). Ze zijn veelal meer open van karakter dan de kernen, met afwisselend open bebouwing, rijwoningen, vaak ook kleine bedrijven, van sterk verschillende morfologie en zonder éénduidige bouwlijn. Door hun uitgesproken lineair karakter onderscheiden ze zich op kaart van de kernen, maar in de realiteit is de grens tussen kern en lint minder duidelijk;
- uitbreiding van de kern in de breedte door middel van recentere verkavelingen De Brieke en Hoge Voete. Hierdoor staat de kerk nog wel centraal maar is de bebouwing niet meer geconcentreerd rondom de kerk, hetgeen logisch was gezien de natuurlijke hindernissen (beekvallei en Zillebekevijver);
- parallel met de noord-zuid ontwikkeling kent Zillebeke nog enkele bebouwinglinten die west-oost lopen langs lokale wegen, met name langs de Blauwepoortstraat en de Zandvoordstraat.

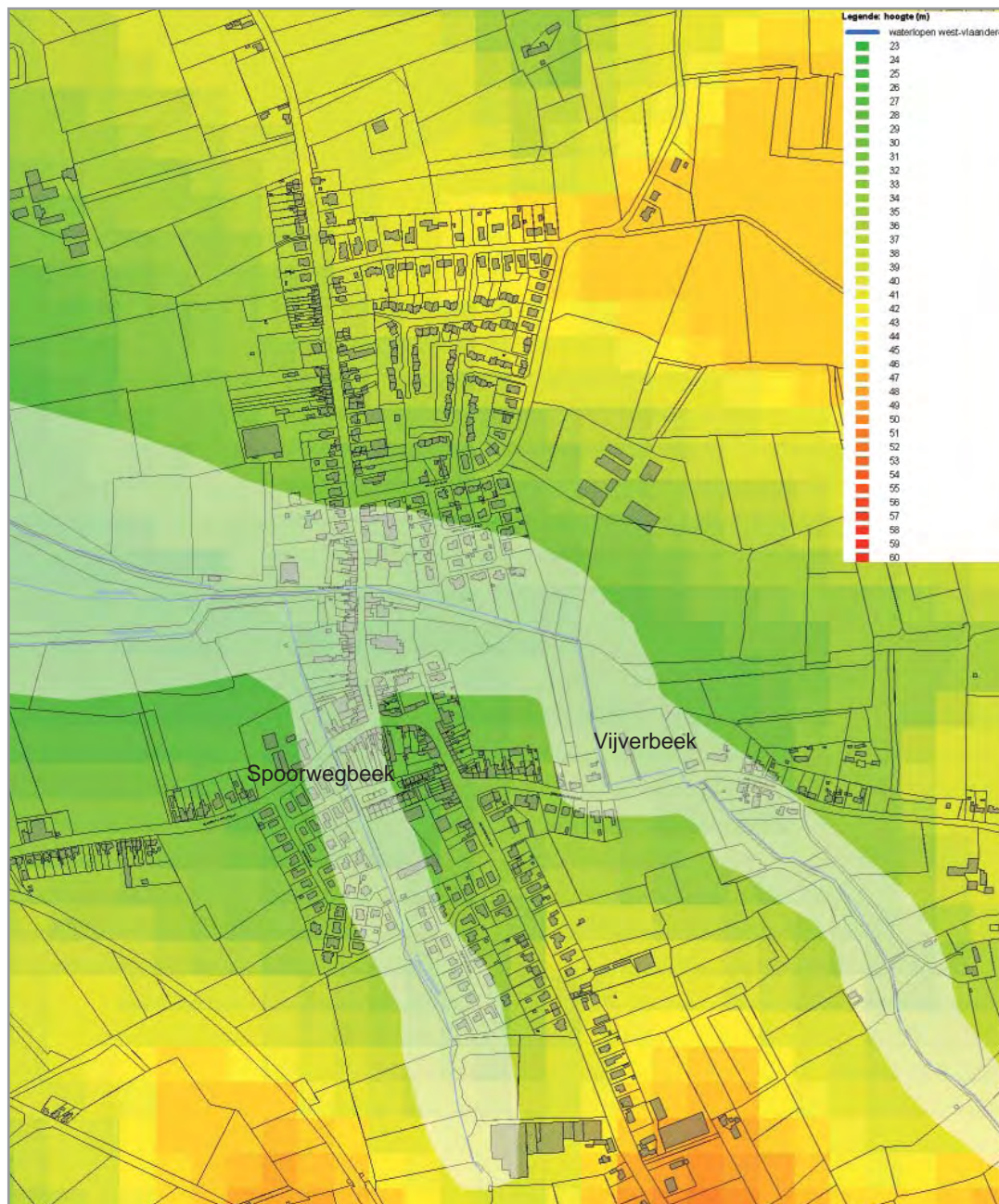
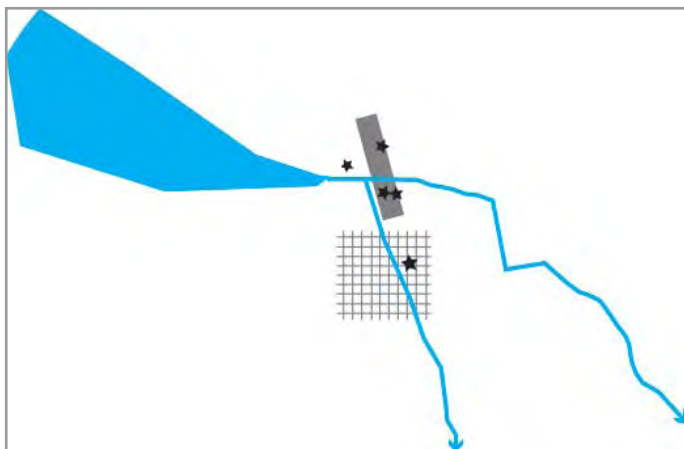
De kerk van Zillebeke is een merkwaardige beelddrager. De zuidelijk gelegen heuvelrug vormt het landschappelijk decor met wijdse vergezichten en uitkijkpunten. Hill 60 en Hill 62 (en het Sanctuary Wood) zijn markante plekken vanuit militair-historisch en toeristisch oogpunt en zijn gelegen op de hoogste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



2. Situering

2.1. Water en hoogte

Zillebeke wordt gestructureerd en doorsneden door twee beekvalleien. Rond bovenste beek (vallei) of Vijverbeek is Zillebeke ontstaan, de meeste gemeenschapsvoorzieningen liggen dan ook aan deze beek en de bouwingsvorm langs de twee zijden is gesloten. De andere beek heeft pas in latere fase invloed gehad op de dorpsstructuur, ze loopt immers dwars door de onderste verkavelingslob en grenst aan een school. De beek heeft momenteel weinig invloed op de morfologie

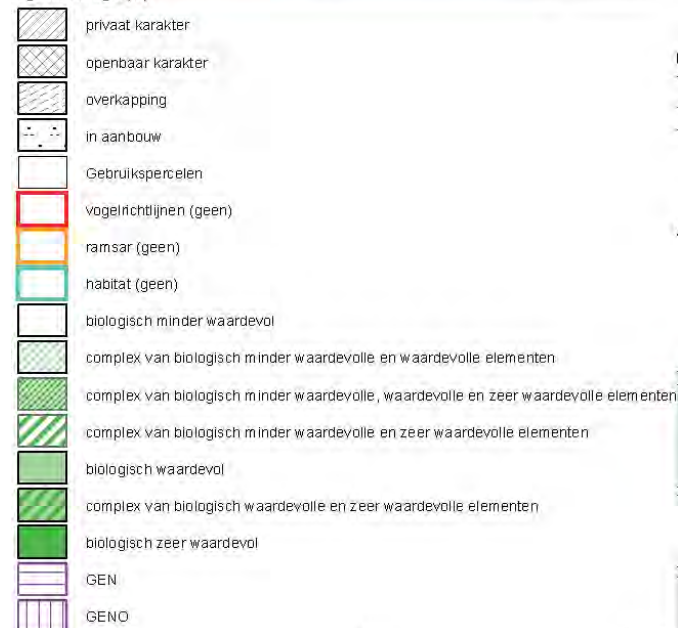


2.2. Groenstructuur

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

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

Legende: hoogte (m)



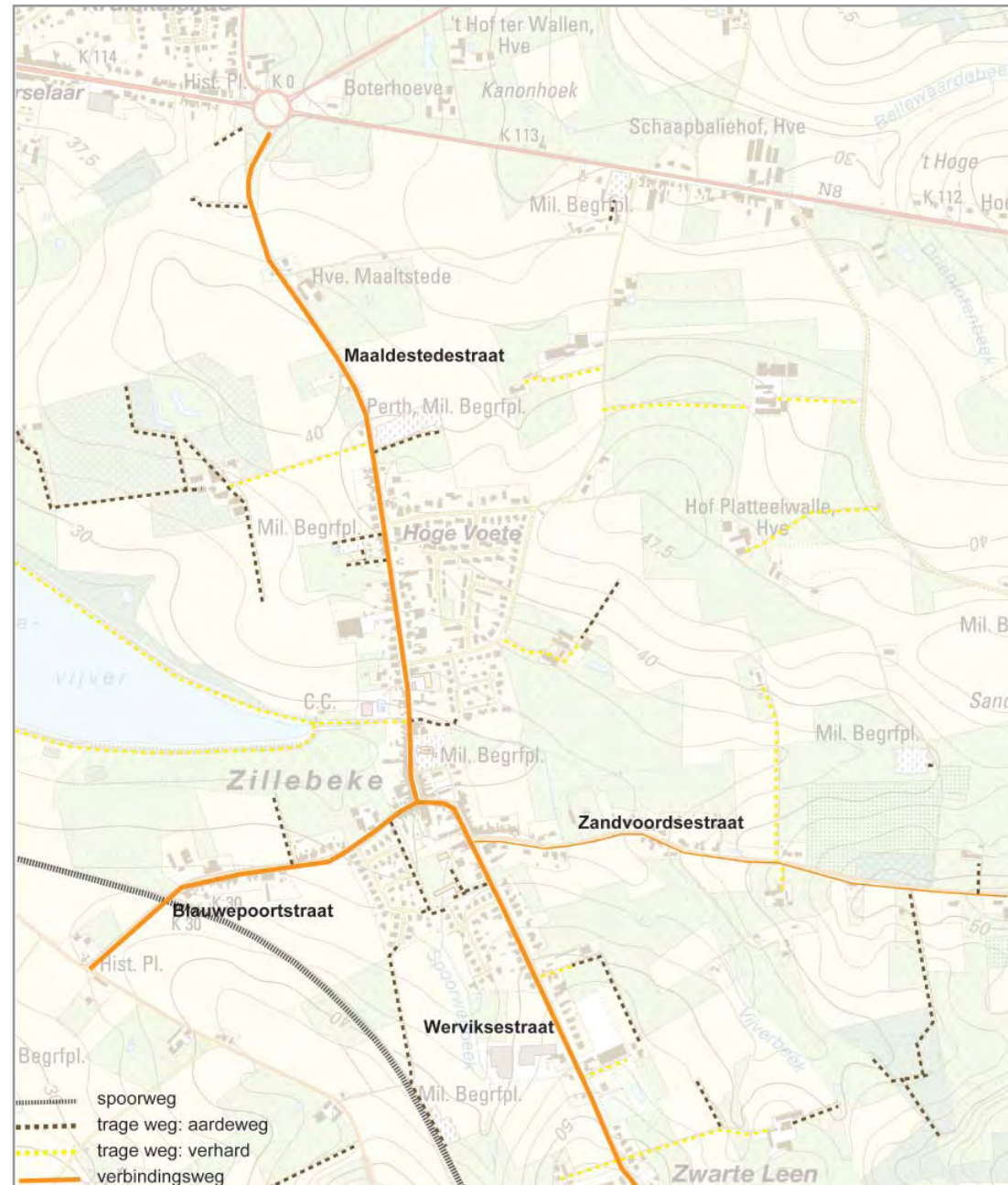
2.3. Verkeer

Als verbindingswegen van lokaal belang worden aangeduid :

de Blauwepootstraat naar de Komenseweg en de Maaldestedestraat/Werviksestraat naar N8/Ieper en via Zandvoorde naar Komen/Wervik;

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

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



2.4. Functiekaart

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

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

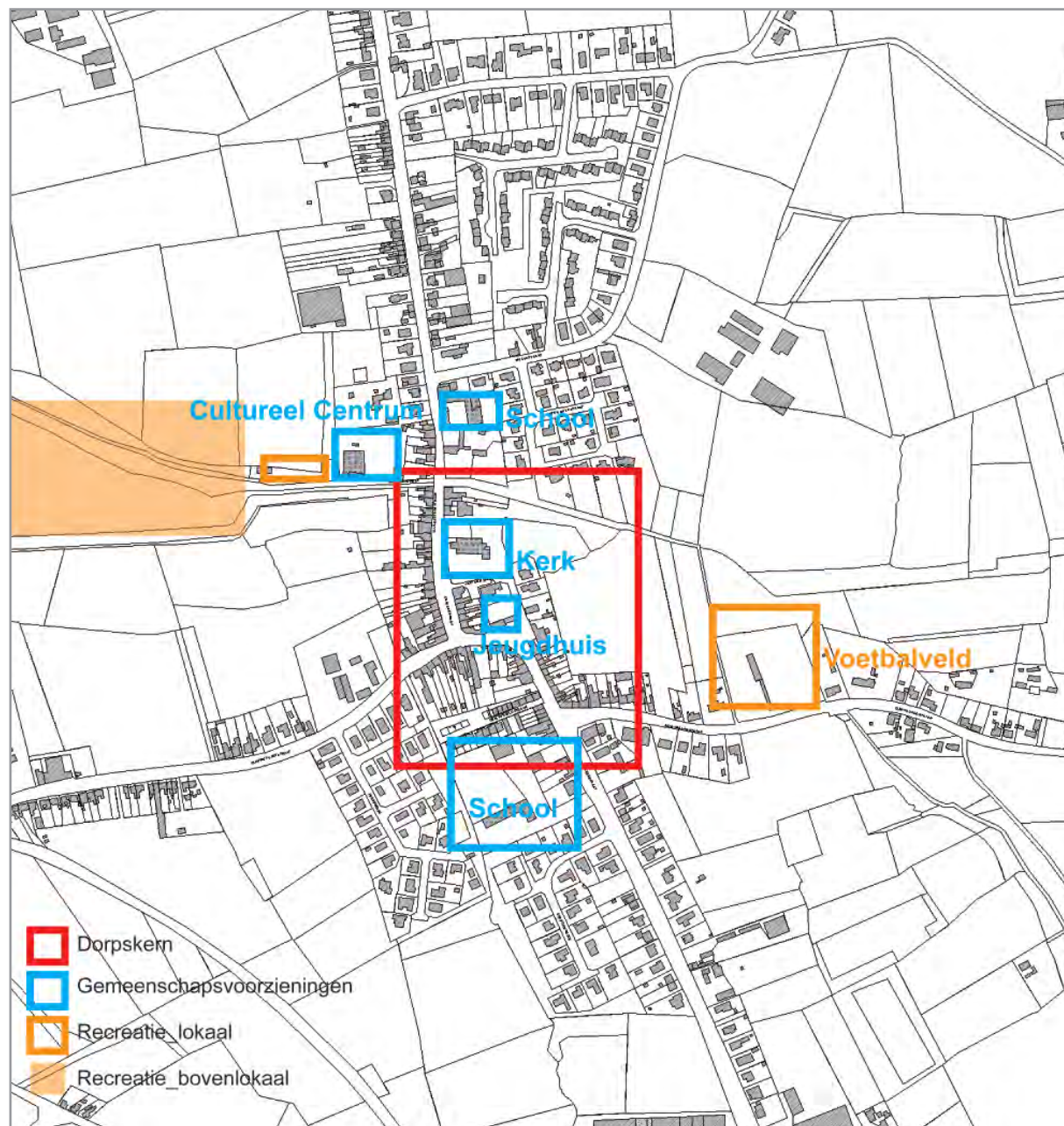
De recreatieve infrastructuur van lokaal belang ligt verspreid en bestaat uit een schietstand en de gemeentelijke voetbalvelden ter hoogte van de samenvloeiing van 2 beekjes (natte valleigonden).

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

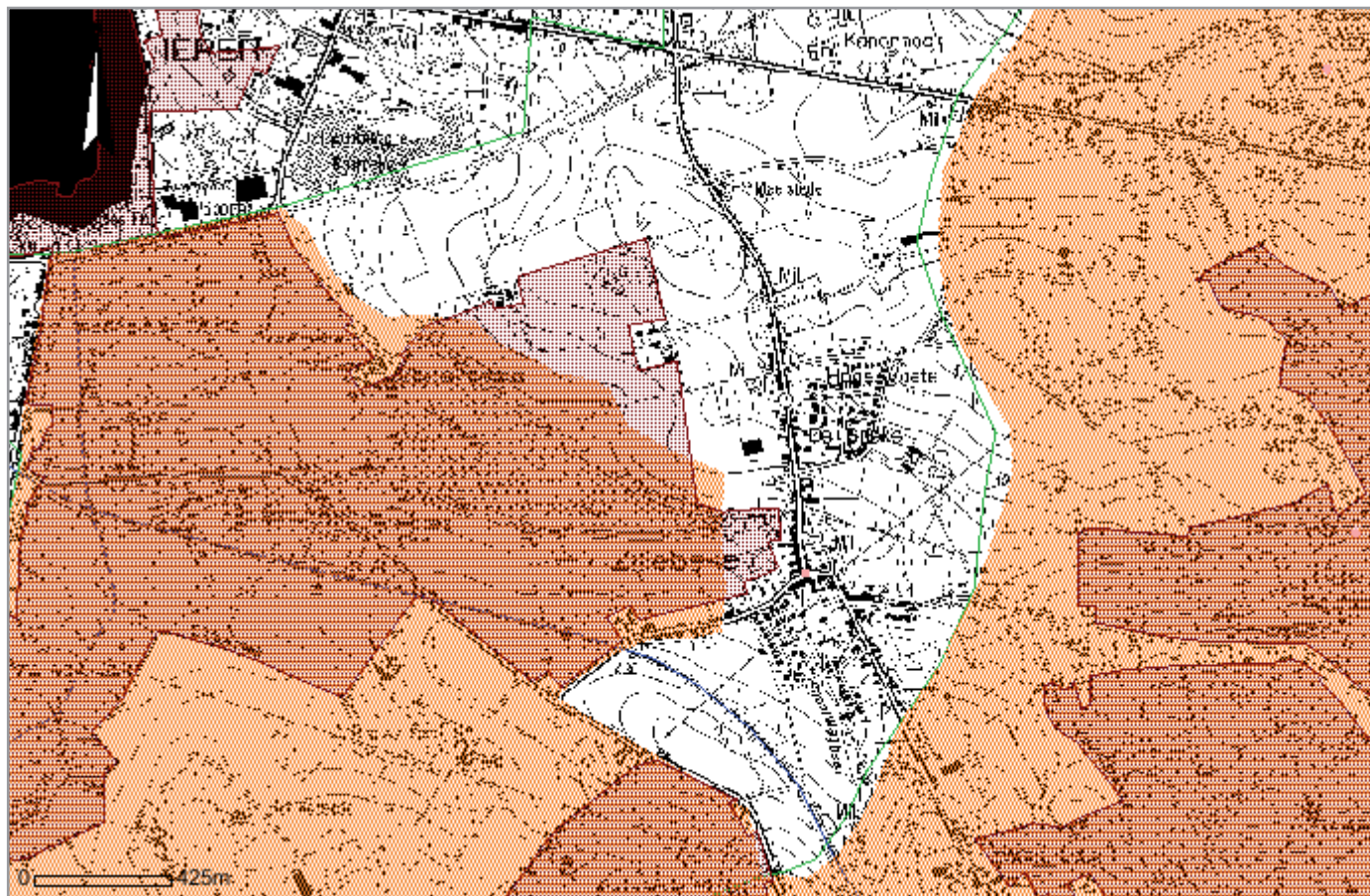
De bedrijvigheidsstructuur is uitgebreid en zowel van lokaal als bovenlokaal niveau.

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

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



2.5. Relicten



Topografische kaart:

Gemeen'en

Provincies

Stedelijke kernen

Lijnrelic'en

Traditionele landschappen

Relic'zones

Ankerplaa'sen

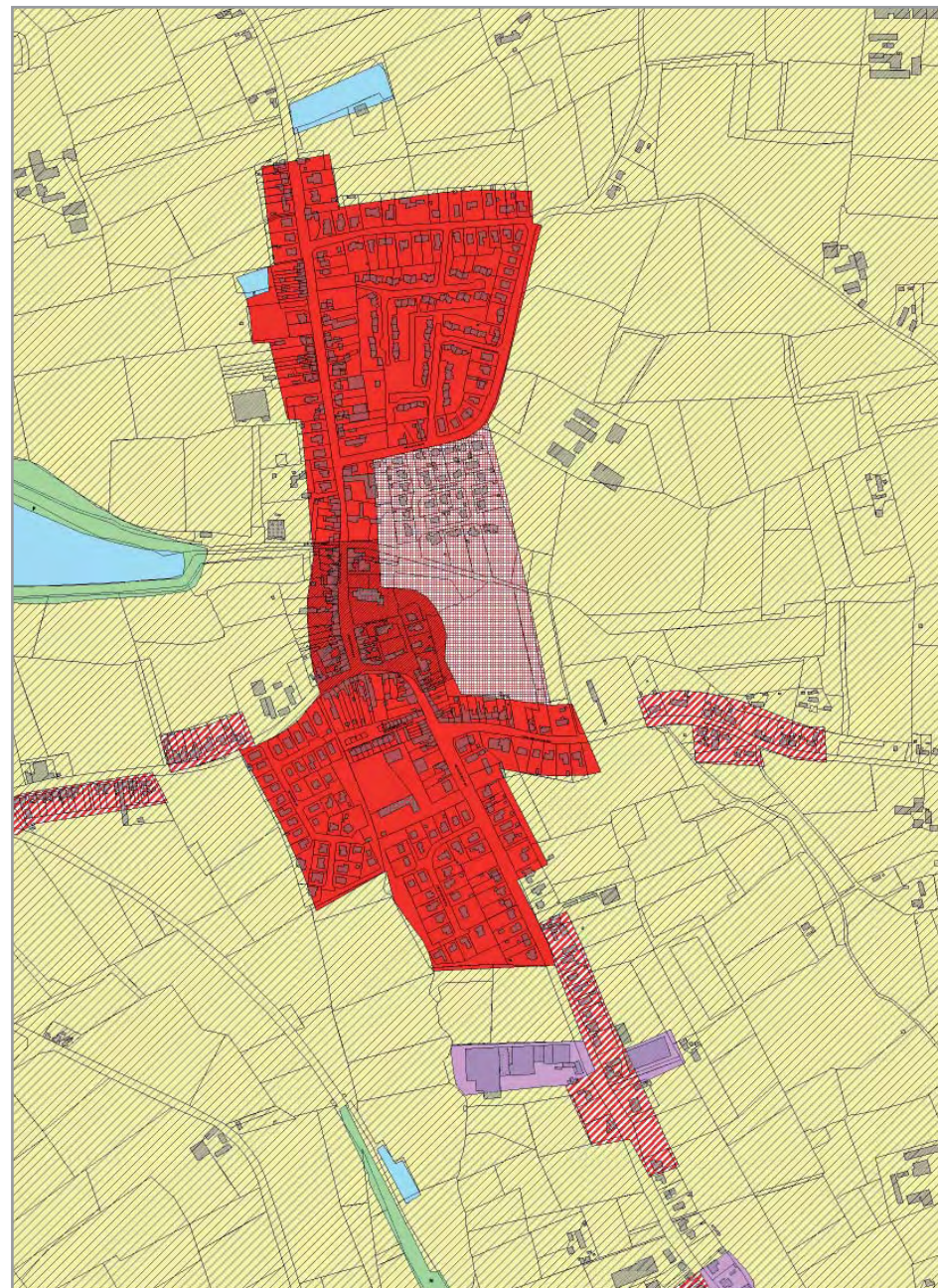
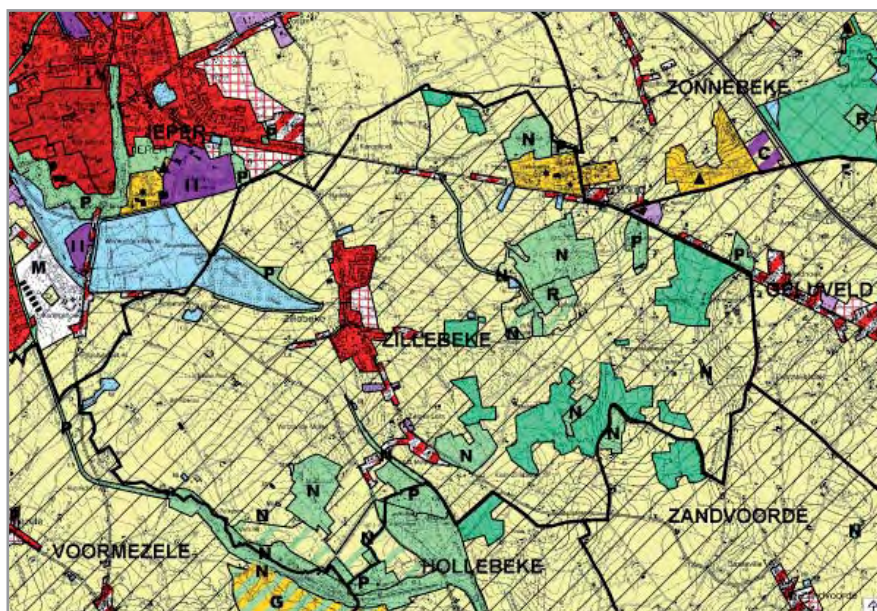
Pun'relic'en

Beschermingen

Landschappen

Stads- en dorpsgezich'en

2.6. Gewestplan



3. Bestaande toestand: morfologie en typologie

Gesloten linten



Verkaveling



Spoorwegbeek

Open linten



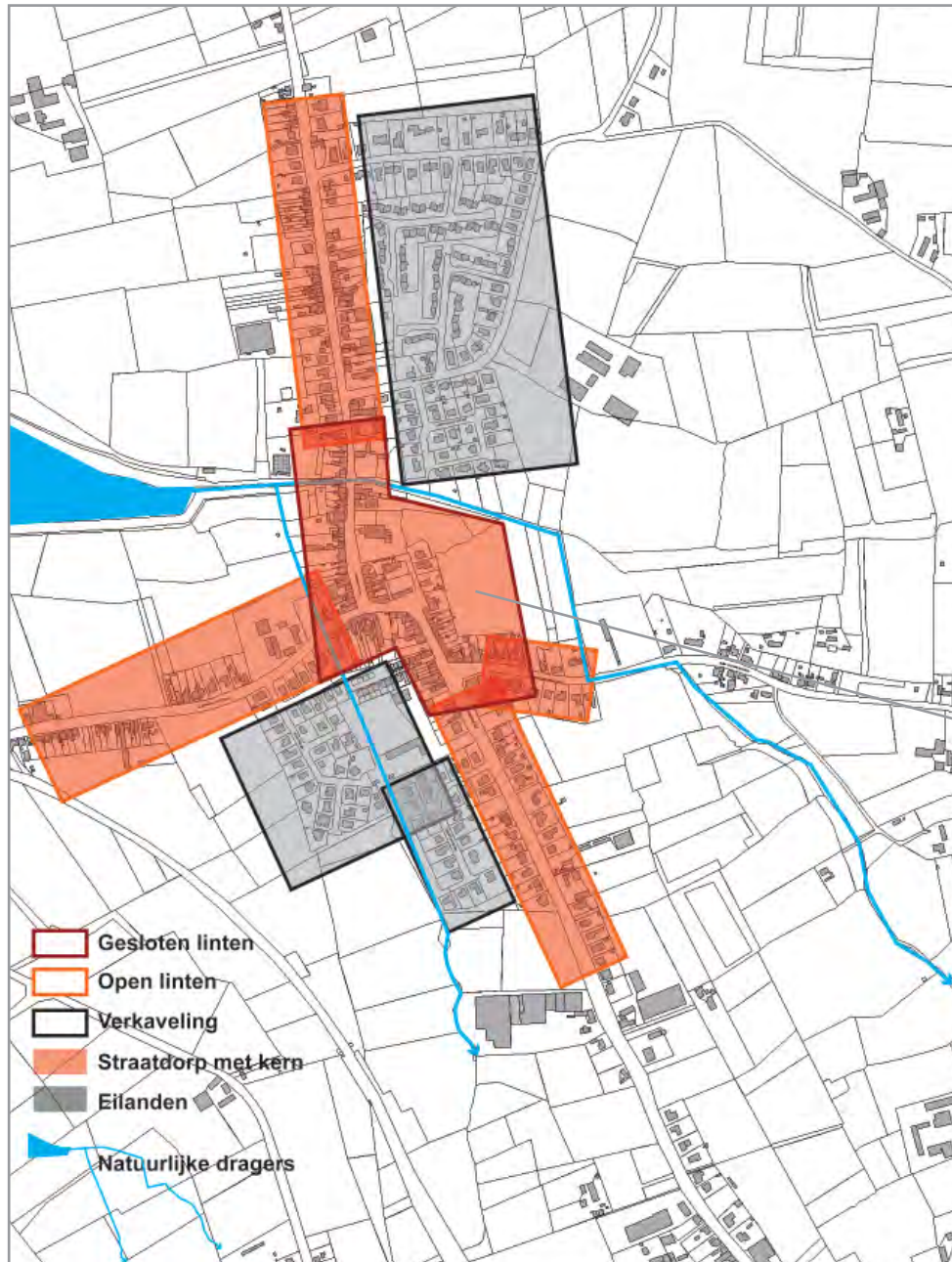
Natuurlijke drager



Zillebekevijver



Vijverbeek4. Theoretisch: verdichting



4. Theoretisch: verdichting

4.1. Kleine kernen kookboek, la4sale

De identiteit maakt dat bewoners zich aan hun dorp hechten en dat mensen zich bewust in een bepaald dorp willen vestigen.

We hebben de algemene identiteitskenmerken gevat in acht beleidsregels: het individuele huis, het eigen land, ruggengraat, openbare ruimte, bebouwing op ondergrond, verkeer, menging van kernkracht.

- het individuele huis:
 - + ieder huis individueel onderscheiden
 - - urban villa's, repeterende rijtjes, 2 in 1 kappers
- het eigen land:
 - + alle woningen zijn grondgebonden en hebben een eigen tuin, erf, ...
 - – appartementencomplexen, urban villa's, flats
- ruggengraat:
 - + ruggengraat gericht op landschappelijke basis waarnaar woningen georiënteerd zijn. Dorpse straten hebben een landschappelijke basis
 - – eindeloos aanbreien van straatweefsel
- openbare ruimte:
 - + kiezen voor één hoofdruimte (bijvoorbeeld hoofdstraat, plein). Openbaar groen bestaat meestal uit bomen waarmee de hoofdweg is afgeboord. Deze bomen hebben een groot effect op het groene beeld van het dorp. Het groene in het dorp wordt ook vaak bepaald door particuliere tuinen en grote erven.
 - – kijkgroen, wijkgroen, buffergroen (simulacrum)
- bouwen op ondergrond:
 - + bouwen op landschap
 - - ophogen e.d.

- verkeersprofiel:
 - + menging van verkeer, smalle klinkerprofielen. De automobilist moet zich te gast voelen in een dorp.
 - – brede asfaltbanen met drempels, vrije fietspaden, oversignalering, overinrichting
- menging:
 - + blijven mengen
 - - monoculturen
- kernkracht:
 - + meegroeien met nieuwe wensen
 - – uitplannen van functies

4.2. Lo: bouwen aan het dorp, la4sale

Lo is een oud dorp in de Westhoek. Alle dorpen in de Westhoek hebben een vergelijkbare identiteit. Ze vormen kleine compacte klontjes in het weidse landschap. De dorpen liggen op kruispunten van lange landwegen en zijn daardoor in het landschap gehecht. Het zijn stenige dorpen, ontwikkeld rond een grote kerk met plein, groen begraafplaats en bomenlanen. In het dorp staan de huizen zij aan zij direct aan de weg. Veel dorpen hebben een kasteel of landhuis met park en bossages vlak aan de kern. Deze grote groene korrels zijn mooie tegenhangers van de dichte stenigheid van de dorpen.

De architectuur van de bebouwing is soms statig, soms boers, maar altijd gevarieerd, elk huis is anders. Vanuit de dorpse kenmerken bouwen aan de dorpen in de Westhoek is eigenlijk een simpele opgave: met de gebiedseigen korrels verder bouwen aan de dorpsstructuur.

4.3. Thuis in de stad

'Wonen op zoek naar stedelijkheid, dichtheid en duurzaamheid. Debatten, realiteiten, tradities, perspectieven' van André Loeckx en Bruno De Meulder

Uitwerken integraal dichtheidsbeheer met:

Verschillende **dichtheidstrategieën**:

Doelstelling:

- Vermeerderen van weefselcapaciteit: onmiddellijke capaciteit en mogelijkheid om op verschillende termijnen tendensen en schommelingen op te vangen
- Verhogen van weefselkwaliteit: samenhang, diversiteit, herkenbaarheid, aanpasbaarheid, dosering van bebouwde en onbebouwde ruimte, dosering van community en privacy, dosering van toegankelijkheid en afsluiting

Strategie:

- Invullen of voltooiën van vacant weefsel:
 - bijdragen tot een betere vormgeving van primaire en secundaire openbare ruimte en hogere dichtheid koppelen aan betere plankwaliteiten
 - meerwaarde voor ruimere omgeving
- Optimaliseren van bestaande weefsel:
 - beter evenwicht tussen weefselkwaliteit en residentiële capaciteit
 - verbeteren van specifiek weefselkenmerk

Verschillende **duurzaamheidsstrategieën**:

Doelstelling:

- Samengaan van ecologische, economische, sociale en culturele duurzaamheid

Strategie:

- Zorgzaam en kundig omgaan met productiemiddelen (en nieuwe aanmaken):
 - ruimte als productiemiddel: instellen evenwicht, onderzoeken draagkracht, inbedden in landschap, positioneren in netwerk
 - materialen en technieken
- Integratie van verschillende levensduren en snelheden van verandering binnen een concept van lange duur:
 - aanpasbaarheid en flexibiliteit van gebouwen en weefsel
- Schakering en interactie van verschillen binnen een concept van draagkracht:
 - gebouwde ruimte als generator en organisator van verschillen en identiteit

4.4. Architectenbureau Jan Maenhout

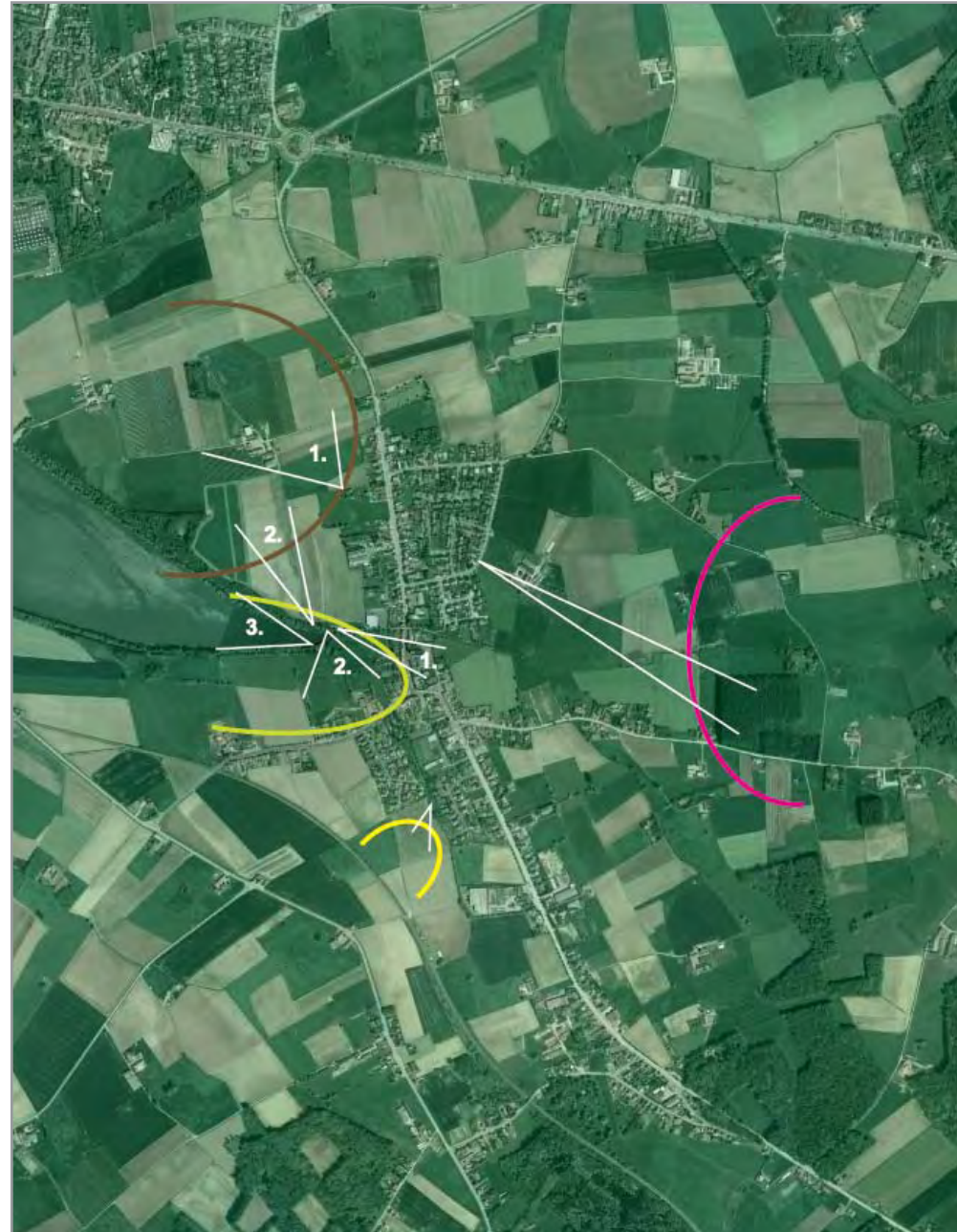
De studie 'Tussen rand en verandering. Elverdinge-Zuidschote' en de studie 'Maanhoevevelden. St-Katelijne-Waver' zitten enerzijds methodologisch goed in elkaar, en hanteren anderzijds boeiende concepten aangaande verdichting en randafwerking.

Selectie van locaties

1. Criteria

1.1. Uitsluiting:

- gebieden met hoge beeldkwaliteit
- waardevol erfgoed zoals militaire kerkhoven
- authentiek cultuurlandschap met kleine landschapselementen, variatie in teelten, ...





1.2. Vereisten voor selectie

1.2.1. Bouwen aan het dorp

Zie 4.1., 4.2. en 4.4.:

‘Vanuit de dorpsse kenmerken bouwen aan de dorpen in de Westhoek is eigenlijk een simpele opgave: met de gebiedseigen korrels verder bouwen aan de dorpsstructuur.’

We onderscheiden in Zillebeke 3 gebiedseigen korels (of morfotypologieën):

- straatdorp met randafwerking en centrum
 - het centrum rond de Vijverbeek en de kruising van wegen
 - locaties gekoppeld aan de beken die
 - locaties dicht bij voorzieningen
 - locaties die dorpskern afwerken
 - lintbebouwing langs de 4 structurerende wegen, die heel gesloten is ter hoogte van de kruising, maar diffuser wordt naarmate men zich verder van de kern bevindt.
 - locaties die linten, of straatdorp, afwerken
 - locaties die linten duurzaam verdichten
 - randafwerking: kleine landschapselementen, gemetste afscheidingen, ...
 - locaties die randafwerking kunnen realiseren /genereren
- productielandschap met enclaves: open landbouwlandschap met compacte bebouwde eilandjes (hoeves, stallen, ...) die via landwegen aan het wegennet hangen.
 - bestaande locaties die andere functies krijgen bij stopzetting landbouwactiviteit
 - nieuwe locaties die zich gelijkaardig inpassen in het landschap

- de blauwe aders van het dorp. De natuurlijke drager waarrond het dorp ontstaan is, en waaraan de meeste gemeenschapsvoorzieningen en trage wegen gekoppeld zijn.
 - locaties gekoppeld aan deze blauwe drager, die het traag netwerk versterken/vervolledigen en die eveneens publieke ruimte/voorzieningen organiseren aan dit netwerk



1.2.2. Verdichten van bestaand weefsel

Zie 4.3. en 4.4.:

verhogen van weefselcapaciteit en weefselkwaliteit:
invullen vacant weefsel of optimaliseren van bestaand weefsel

2. Selectie

2.1. Mogelijke locaties

Locatie 1: in tweede orde

- te veel infrastructuur
- a-typisch aan straatdorp

Locatie 2: afwerking van lint

- grenst aan militair kerkhof

Locatie 3: verdichting lint

- grenst aan militair kerkhof

Locatie 4: verdichting verkaveling

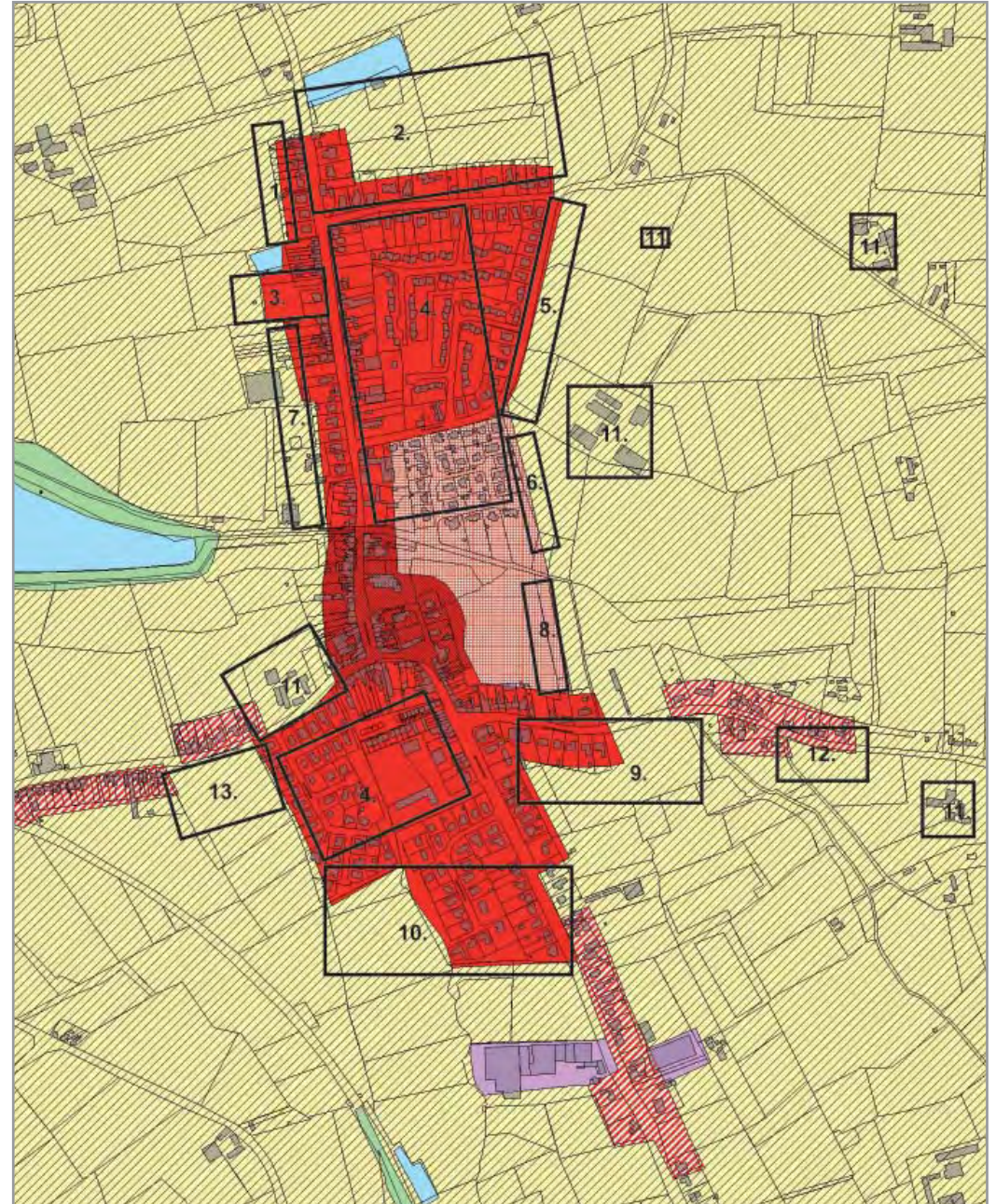
- Niet verder aansnijden van gronden, maar duurzaam verdichten en verweven

Locatie 5:

- infrastructuur ligt er al
- gepaste afwerking naar open landschap creëren
- terrein in helling

Locatie 6: breien aan verkaveling

- bevestigen vlakvormige uitbreiding: a-typisch straatdorp
- te veel infrastructuur



Locatie 7: breien aan verkaveling

- zie locatie 6

Locatie 8: breien aan verkaveling

- zie locatie 6
- nieuw RUP tract randafwerking en versterking van de kern te bereiken

Locatie 9: afwerking

- Afwerken van de dorpskern
- Afwerken van het lint
- Aantakken aan de beek

Locatie 10: afwerking

- Afwerken van lint
- Scheiding met Zwarte Leen bewerkstelligen
- Randafwerking van de verkavelingen
- Aantakken en optimaliseren traag netwerk doorheen de verkavelingen

Locatie 11: enclaves

- Enclaves in het productielandschap
- Werken met het 'DNA van het dorp'
- duurzaam ruimtegebruik

Locatie 12: in tweede orde

- zie locatie 1
- te weinig relatie met straatdorp

Locatie 13: opvullen lint

- bewaren open ruimtecorridor
- te weinig relatie met straatdorp

2.2. Geselecteerde locaties



Bij de keuze van de 5 bijkomende locaties is geopteerd voor diverse ruimtelijke situaties: zowel solitair, randafwerkend als inbreidingsgericht.

In een volgende stap zal voor elk van deze locaties, en voor het resterend gedeelte van de zoekzone een stedenbouwkundig voorstel uitgewerkt worden.