

IEPER
RUP Vuile Beek Vlamertinge

Stadsbestuur Ieper
Grote Markt 34
8900 IEPER

Brugge, 12 juni 2008

Verantwoording

Titel IEPER
RUP Vuile Beek Vlamertinge

Gezien en voorgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .././....

op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Projectnummer : 188201

Breyne J. Dehaene L.

Documentnummer : 188201\MVT2

Revisie : 05

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van .././.... tot .././....

Datum : 12 juni 2008

namens het College

P:\188201\4 Inh\BPA_RUP\31_Def\188201_DEF_MVT_KVA.doc

op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Auteur(s) : Karel Vanackere - Leen Coorevits

Breyne J. Dehaene L.

e-mail adres : karel.vanackere@grontmij.be

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering

Gecontroleerd : KVA

van .././....

Paraaf gecontroleerd :

op bevel,
De secretaris, De Burgemeester,

Goedgekeurd : KVA

Paraaf goedgekeurd :

Breyne J. Dehaene L.

Contact : T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
E brugge@grontmij.be

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner : Arch. Karel Vanackere.

1	Inhoudsopgave		
1	Inhoudsopgave	3	
2	Toelichtingsnota.....	5	
2.1	Inleiding.....	5	
2.2	Algemene situering van het RUP.....	5	
2.2.1	Ligging van het RUP	5	
2.2.2	Ruimtelijke context van het plangebied.....	6	
2.2.3	Ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied	7	
2.3	Situering van het RUP binnen de planningscontext.....	9	
2.3.1	Gewestplan.....	9	
2.3.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan	9	
2.3.3	Gemeentelijke ruimtelijk structuurplan	10	
2.3.4	BPA's.....	12	
2.3.5	Verkavelingen.....	12	
2.3.6	Monumenten en landschappen.....	12	
2.3.7	Erfdienstbaarheden	12	
2.3.8	Buurtwegen – voetwegen.....	12	
2.3.9	Bevolkingsevolutie 1997 – 2006	12	
2.3.10	Mobiliteitsprofiel van de sportsite	14	
2.4	Visievorming	17	
2.4.1	Uitgangspunten van het RUP.....	17	
2.4.2	Ruimtelijke concepten - structuurschetsen	18	
2.5	Toelichting bij het grafische plan en de stedenbouwkundige voorschriften	21	
2.6	Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan	21	
2.7	Opgave van de strijdige bepalingen.....	21	
2.8	Ruimtebalans	22	
2.9	Watertoets	23	
2.9.1	Algemeen kader	23	
2.9.2	Toepassing op het RUP.....	25	
2.10	Noodzaak tot onteigening bij hoogdringendheid.....	25	
2.11	Dossiersamenstelling	25	
2.12	Procedure	25	
2.13	Omzetting van ontwerp naar definitief RUP	25	
3	Verordenend deel.....	27	
3.1	Algemene bepalingen	27	
3.1.1	Openbaar nut	27	
3.1.2	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	27	
3.1.3	Referentiepeil	27	
3.1.4	Opheffing van verkavelingen	27	
3.1.5	Artikel 1: Projectzone A huisvesting	28	
3.1.6	Artikel 2: projectzone B huisvesting	31	
3.1.7	Artikel 3: Gemengde woonzone	33	
3.1.8	Artikel 4: zone voor de reconversie van een landbouwbedrijf	35	
3.1.9	Artikel 5: bouwvrij agrarisch gebied	36	
3.1.10	Artikel 6: Recreatiegebied	36	
3.1.11	Artikel 7: Openbaar domein	37	
3.1.12	Artikel 8: zone voor het behoud van onbevaarbaar oppervlaktewater	37	
3.1.13	Artikel 9: overdruk landschappelijke inkleding	38	
3.1.14	Artikel 10: overdruk beekvallei	38	
3.1.15	Artikel 11: ontsluiting.....	38	
4	Bijlagen. 39		
4.1	Verslag van de plenaire vergadering van maandag 9 juli 2007	39	
4.2	Advies agentschap R-O Vlaanderen van 9 juli 2007.....	39	
4.3	Advies dienst ruimtelijke planning en mobiliteit provincie West-Vlaanderen van 5 juli 2007.....	39	
4.4	Advies agentschap R-O Vlaanderen onroerend erfgoed van 6 juli 2007	39	
4.5	Advies agentschap infrastructuur Wegen en Verkeer West-Vlaanderen – Sectie exploitatie en beheer van 6 juli 2007.....	39	
4.6	Advies Wonen Vlaanderen van 29 juni 2007	39	

4.7	Advies departement landbouw en visserij – Duurzame Landbouwontwikkeling van 5 juli 2007	39
4.8	Advies GECORO van 11 maart 2008.....	39

2 Toelichtingsnota

2.1 Inleiding

Met dit RUP geeft de gemeente uitvoering aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat werd goedgekeurd bij MB van 2 oktober 2000.

Het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan Vuile Beek Vlamertinge heeft al bedoeling de verwezenlijkingen van een planologische ruil tussen twee gebieden rond het hoofddorp Vlamertinge.

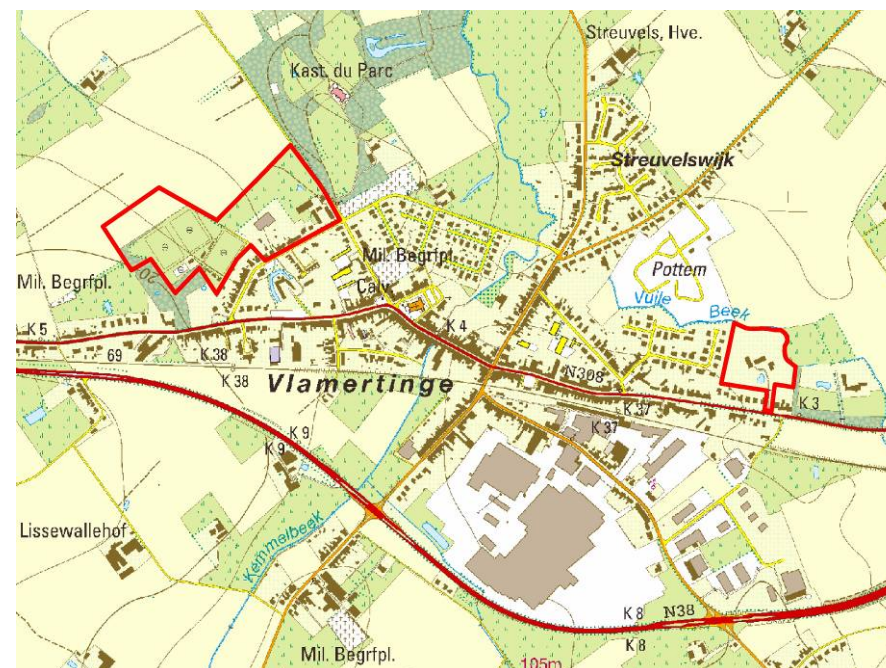
2.2 Algemene situering van het RUP

2.2.1 Ligging van het RUP

Het RUP Vuile Beek Vlamertinge valt in feite uiteen in twee deelgebieden. Het eerste deelgebied betreft het noordwestelijk woonuitbreidingsgebied van Vlamertinge met inbegrip van de recreatiezone (de sportterreinen en de topturnzaal) ten noorden van het dorpscentrum en ten westen van het kasteelpark horend bij het kasteel 'du Parc'.

Het tweede deelgebied ligt aansluitend bij het oostelijke woonuitbreidingsgebied van Vlamertinge, tussen de bebouwing van de Poperingseweg en de Vuile Beek.

Beide deelgebieden sluiten aan bij de structuur van het dorp en liggen ten noorden van de Poperingseweg – N308.



Figuur 1 Ligging van het RUP op topokaart

2.2.2 Ruimtelijke context van het plangebied

Deelgebied 1 sluit langs de zuidelijke zijde aan bij de bebouwing van Vlamerdinge, meer bepaald deze van de Kasteelweg, bestaande aaneengesloten bebouwing met twee bouwlagen, omgeven door enkele vrijstaande woningen bestaande uit een bouwlaag met een bouwlaag in het dak.

In het westelijk deel van het plangebied liggen de sportterreinen (voetbalvelden) en bevindt zich een recent gebouwde topturnhal (nog niet zichtbaar op de luchtfoto) die een regionale functie heeft. Het plangebied grenst in het noorden aan de open ruimte en in het oosten aan het kasteelpark 'du Parc' en de begraafplaats.



Figuur 2 Ruimtelijke context van het plangebied op basis van de luchtfoto

Deelgebied 2 sluit enerzijds aan bij de oostelijke bebouwing van Vlamerdinge en vormt anderzijds de overgang met de open ruimte tussen Ieper en Vlamerdinge.

Het gebiedje wordt in het noorden begrensd door de Vuile Beek. In het oosten ligt een grote tuin. Ten zuiden ligt de bebouwing van de Poperingseweg bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen met een bouwlaag en een bouwlaag in het dak. In het oosten ligt een recente verkaveling met een analoge opbouw.



Figuur 3 Ruimtelijke context van het plangebied op basis van de luchtfoto

2.2.3 Ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied

Deelgebied 1 bestaat naast de sportvoorzieningen (3 voetbalvelden en topturnzaal) voor een deel uit weilanden die de overgang naar het achterliggende landbouwgebied vormen. Een ander deel, dat aansluit bij de bebouwing van de Kasteelweg, is bebouwd.

In het zuidoosten ligt een landbouwbedrijf, waarvan het gebouwencomplex richting Kasteelweg een zekere charme uitstraalt en een historische waarde heeft als typische wederopbouwarchitectuur na WO I vanuit de inzichten over het goed functioneren van een landbouwbedrijf.

In de inventaris van het erfgoed wordt de hoeve als volgt omschreven:

Nr. 23. Hoeve, gelegen tgv. de oprit van het kasteel van Vlamertinge, aan de kruising Kasteelstraat; heropgebouwd naar plannen van de Belgische Boerenbond, cf. gevelsteen .B.B. . 1920. in r. schuurgevel; wederopbouw teruggaand op de regionale hoevebouw cf.;

Opstelling: losse, U-vormige opstelling van boerenhuis (n straat), stal- en schuurvleugel (n huis), resp. ten N.W., Z.W. en N.O. van een geasfalteerd erf; voormalig bakhuis en hopast, resp. l. van het boerenhuis (n // huis) en r. van geasfalteerde N.-erfoprit;

Aanplanting: siertuin midden het erf; achterliggende weide afgezet met een doornhaag; acacia's en populieren, kant Hospitaalstraat; omhaagde moestuin, r. van de oprit;

Materialen: verankerde rode baksteenbouw; gecementeerde plint bij de erfgevel van het boerenhuis; gebogen zadeldaken (mechanische pannen) met overstekende rand op geprofileerde houten modillons; houten dakkapellen onder overkragend pannen zadeldak met windborden, bij het boerenhuis; betegelde lekdrempels bij l.g.; lange schuurgevels met horizontale plankenbeschiëting (gepotdekseld) op bakstenen voëting;

Streekeigen bouwelementen: zijtuitgevels met aandak en aflijnende rollaag bij boerenhuis en stalvleugel; rechth. huisopeningen onder getoogde ontlastingsboog, voorzien van houten kozijnen: beluikte kruis- en bolkozijnen met geprofileerde tussendorpel, kozijn deur en accoladebogig deurekalf en bovenlicht; grotendeels behouden kleine roedenverdeling; radvormige uilegaten in bakstenen schuurzijgevels; getoogd beeldnisje in l. stalgevel;

Indeling: boerenhuis van drie trav. + r. opkamer over hele breedte van het gebouw cf. getoogde kelderopening in voor- en achtergevel; schuurvleugel met v.l.n.r., paardenstal, aardappelkelder, tas en dorsvloer, wagenhuis.

Schaargebint met dubbel geschoorde makelaar, rustend op bakstenen muurdammen, in stalvleugel.

Achter de historische hoeve liggen aansluitend huisweides met een poel die tevens dient als watervoorraad voor het landbouwbedrijf. Het bedrijf be-

trekt het nodige water voor besproëing uit deze waterplas. De poel is deels omzoomd door bomen. De huisweides zijn langs de Hospitaalstraat en in het noordwesten afgezoomd door een waardevolle meidoornhaag.



Figuur 4: omgeving historische hoeve Kasteelweg - Hospitaalstraat

Achter de bebouwing van de Kasteelweg liggen de loodsen van een aannemersbedrijf. Eén van de loodsen was in het verleden in gebruik als turnzaal voor de turnkring van Vlamertinge die op vandaag gebruik maakt van de nieuw gebouwde topturnzaal. Deze loodsen kennen op vandaag een marginaal gebruik als bergplaatsen (auto, caravan etc). Rond de loodsen is een grindverharding aanwezig.

Bij de nieuwe topturnzaal, die ontsluit via de Kasteelweg, zijn beperkte parkeervoorzieningen aanwezig (de op het bouwplan aangeduide parkings achter het hoofdgebouw zijn op vandaag niet gerealiseerd). Bij de voormalige turnzaal zijn een aantal parkeerplaatsen op privaat terrein. De gebruiksfrequentie van de zaal is hoog (700-tal gebruikers in clubverband – 300 tal gebruikers buiten clubverband) en brengt een grote parkeerdruk met zich door de beperkte aanwezigheid van de noodzakelijke parkeervoorzieningen. Gezien de turnzaal op bovenlokaal niveau functioneert volstaan de lokale parkeervoorzieningen niet.

De drie voetbalterreinen worden gebruikt door de lokale voetbalvereniging die ruim 200 leden telt met een sterke jeugdwerking. Vooral de zaterdag, als de jeugdwedstrijden worden gespeeld zijn er al snel een 70-tal toeschouwers.

Een deel van het recreatiegebied, zoals bestemd op het gewestplan, is momenteel nog niet ingenomen door recreatieve voorzieningen. Het betreft de noordelijke rand en een westelijk gelegen aanhangsel.

Ten zuidwesten van de recreatiezone bevindt zich een klein parkgebied dat beplant is met bomen maar dat geen publiek karakter heeft.

In deelgebied 2 bevindt zich een leegstaand landbouwbedrijf omgeven door graslanden met enkele groenelementen. Het geheel heeft een zekere waarde. Langs de Vuile Beek is momenteel beperkt wat beekbegeleidend groen aanwezig. Ook langs de andere grenzen is er opgaand groen.

De hoevegebouwen in deelgebied 2 zijn opgenomen in de inventaris van ons erfgoed. Op blz 461 onder Vlamertinge vinden we bij nr 104 volgende tekst *“hoeve met losse bestanddelen van verankerde rode bakstenen, onder zadeldak (mechanische pannen) met overstekende rand op geprofileerde houten modillons, gegroepeerd rondom een deels begrint erf met vaalt en bloementuintje links voor het boerenhuis; begrinte erfoprit, aan de straat gemarkeerd door middel van afgeknotte bakstenen hekpijlers; drenkplaats afgezet met knotwilgen, links van de oprit. Ten noordwesten, boerenhuis aanleunend bij het langgestrekte type: zes linkse staltraveeën + vier traveeën + 2 rechtse opkamertraveeën, gedateerd 1743 door middel van gele bakstenen, opgenomen in metselverband van de linkse zijgevel. Typerend wisselend baksteengebruik, geel bakstenen omlijstingen van de muuropeningen, kordon puilijst, muurvlechtingen en hoekbanden. Korbogige, beluikte kelderopening rechts, en korbogvensters onder meer opkamervensters met schuiframen, op doorgetrokken geel bakstenen lekdrempel. Vermoedelijk 19^{de} eeuwse houtwerk met diamantkopversiering. Korbogdeuren met verdeeld bovenlicht, deels aangepast ter hoogte van het stalgedeelte. Recentere rechthoekige stalvenstertjes. Linker zijpuntgevel afgelijnd met muurvlechtingen. Getoogde kelderopeningen; rondbogige vensternissen op afzaat en doorgetrokken lekdrempel; beluikte kozijnvensters in korbogomlijsting in de top. 19^{de} eeuwse aanbouwsels, onder meer hersteld naa W.O. I, links onder zadeldak, rechts onder aanleunend lessenaarsdak. Rechter zijpuntgevel onder meer met geel bakstenen muurvlechtin-*

gen, hartvormig metselaarsteken en vermeld jaartal, aan weerszijden van zoldervenster, idem rechter zijgevel. Ten zuidwesten stalgebouw van drie traveeën met rechts aanpalende loods. Ten noordoosten dwarsschuur met links stalgedeelte en rechts wagenhuis in bouwtrant aansluitend bij het boerenhuis, echter gedateerd 1922 door middel van gele bakstenen, opgenomen in het metselverband van de rechter zijgevel. Analoog wisselend baksteengebruik. Gevelritmering dor middel van getoogde spaarvelden tussen lisenen. Rechthoekige schuurpoort onder balk; recentere garagepoort onder betonnen latei links ervan; schuifpoort ter hoogte van het wagenhuis. Korbogige staldeuren in linker zijgevel.’



Figuur 5: Bestaande toestand deelgebied 2

2.3 Situering van het RUP binnen de planningscontext

2.3.1 Gewestplan

Vlamertinge behoort tot het gewestplan Ieper-Poperinge, dat bij KB van 14/08/79 werd vastgelegd en gewijzigd bij MB van 20/01/95.

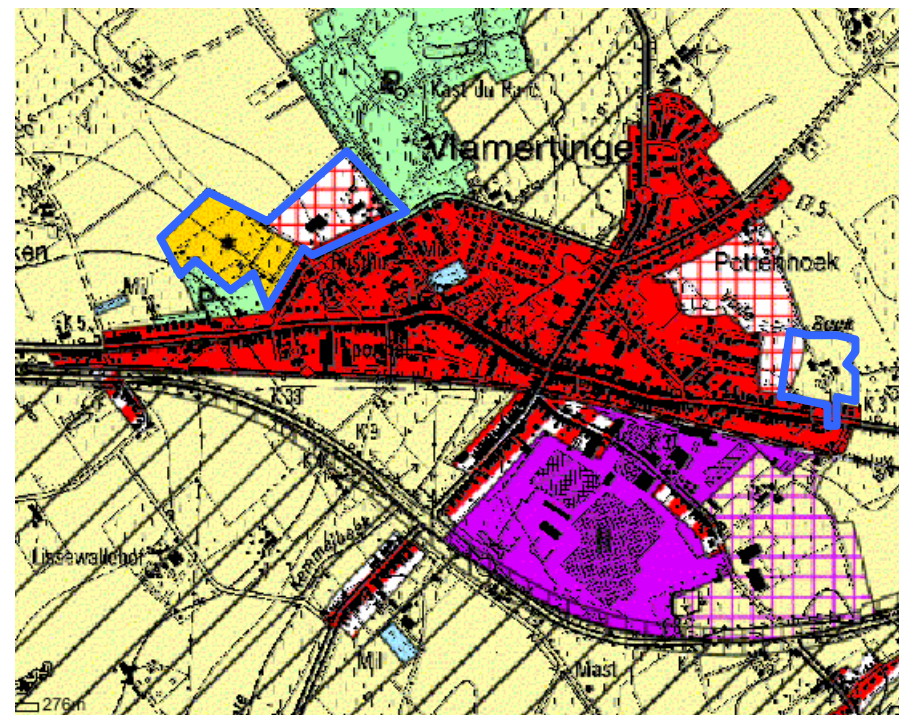
Het eerste deelgebied is deels ingekleurd als woonuitbreidingsgebied, deels als woongebied en voor een belangrijk deel als zone voor dagrecreatie. Het tweede deelgebied is grotendeels bestemd als agrarisch gebied en voor een deelgebiedje als woonuitbreidingsgebied.

2.3.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Vlamertinge wordt in het PRS geselecteerd als een bedrijfsondersteunend hoofddorp, i.c. een kern in het buitengebied met een lokale verzorgende rol. Dit houdt in dat een lokaal bedrijventerrein kan voorzien worden en dat bijkomende woongelegenheden mogelijk zijn voor de opvang van de eigen groei op niveau van de kern, beide op voorwaarde dat de behoefte kan aangetoond worden.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan voorziet dat bij het aansnijden van gebieden met een oppervlakte van meer dan 1 ha in functie van de woonbestemming, minimaal 25% van het aanbod moet worden voorzien in functie van sociale huisvesting.

In voorliggend RUP wordt deze regel bindend vertaald.



Figuur 6 Gewestplan

2.3.3 Gemeentelijke ruimtelijk structuurplan

1.1.1.1 Informatief gedeelte

Vlamertinge (p 75-76)

Vlamertinge is de tweede grootste bebouingskern van de fusiegemeente Ieper. De grootste bebouingsdichtheid valt grosso modo samen met een uitgestrekt lintvormig patroon langsheen de Poperingseweg met een aftakking langsheen de Bellestraat. De Poperingseweg vormt de hoofdstraat als woon- en winkelstraat.

De Vuile Beek mondt in de kern van Vlamertinge uit in de Grote Kemmelbeek en is door de vrij omvangrijke oeverbeplanting herkenbaar in het landschap (vooral ten noorden van de Poperingseweg). Het kasteel 'Du Parc' en de open ruimte van de Grote Kemmelbeek vormt een natuurlijke begrenzing van de kern in het noorden.

1.1.1.2 Richtinggevend gedeelte

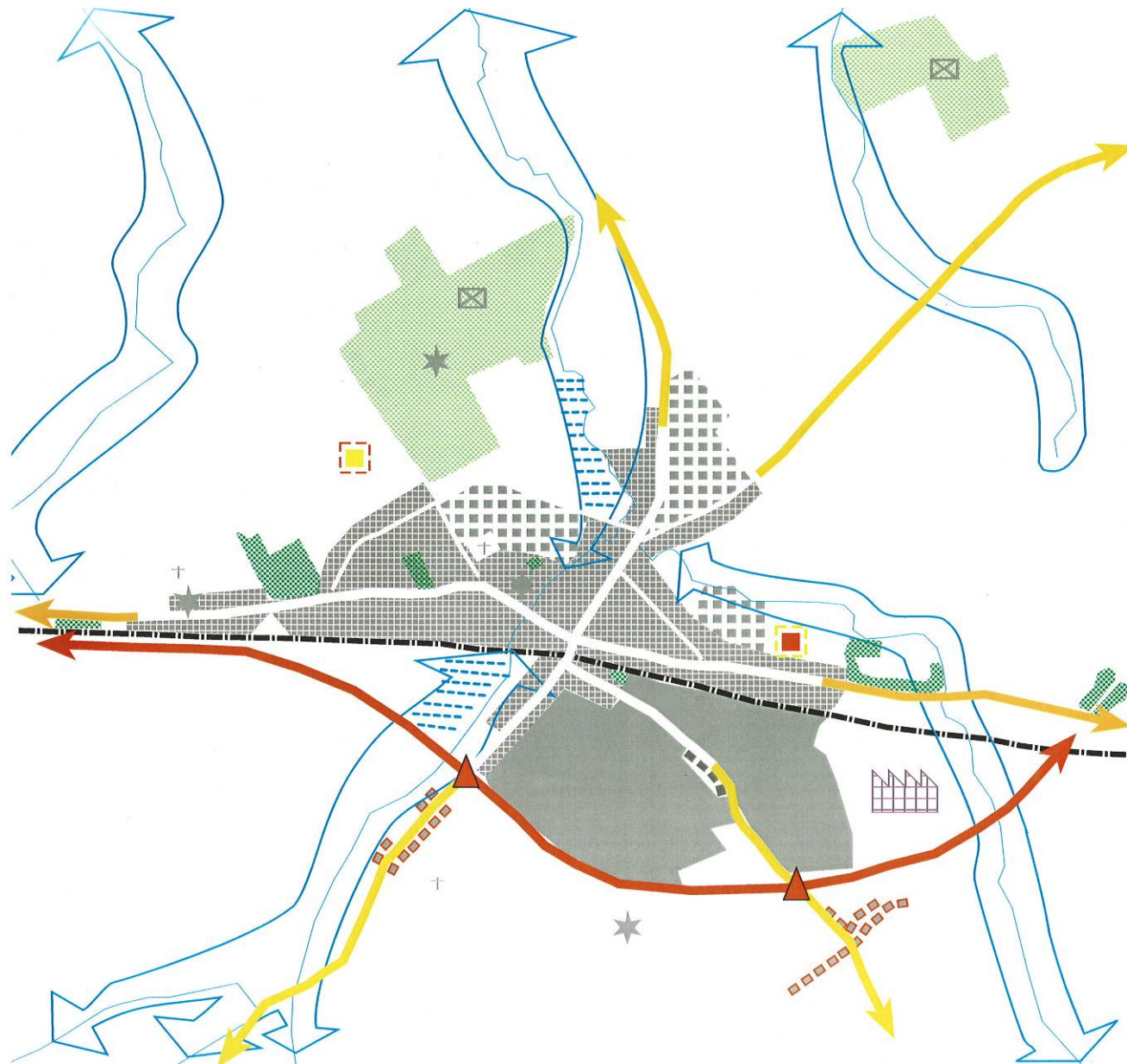
Vlamertinge (p 56-57)

In het te voeren beleid binnen de kernenhiërarchie wordt Vlamertinge gezien als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen en werken toe. Wat betreft de versterking en de ontwikkeling van de woon- en leefomgeving kunnen de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden.

- De bestemde woongebieden dienen gefaseerd aangesneden te worden met aandacht voor de waterlopen of beekvalleien die in het straatbeeld of het openbaar domein geïntegreerd kunnen worden.
- Om in de toekomst aan de woningbehoefte door autonome groei te voldoen, worden een tweetal zones naar voor geschoven die als ruilgebieden kunnen dienen.
- Enerzijds is er een agrarisch gebiedje, geïsoleerd tussen de Poperingseweg en de Vuile Beek, aansluitend bij een verkaveling. Daar bevindt zich een leegstaand landbouwbedrijf. Gezien de ligging aansluitend aan de kernbebouwing en naast een recente verkaveling en de begrenzing door de beekvallei, kan de ontwikkeling van dit gebiedje als een kernopvulling worden beschouwd. De aanwezige groenelementen dienen dan in de nieuwe woonzone geïntegreerd te worden zodat daar een kwalitatieve woonomgeving kan ontstaan.
- Anderzijds kan een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied nabij het kasteel Du Parc, dat vanuit landschappelijk oogpunt als waardevol

wordt beoordeeld, bij ontwikkeling van het voorgaande in vraag gesteld worden (ruimtebalans). Het kan daarom beter het huidige gebruik als landbouwgrond behouden en hoogstens op lange termijn als potentiële zoekzone voor wonen (met landelijk karakter) aanzien worden.

- De beekvalleien van de Kemmelbeek en de Vuile Beek doorsnijden de dorpskern van Vlamertinge. Ten noorden van de Poperingseweg zijn ze drager van natuurwaarden en hebben een maatschappelijke functie als openbaar groen en/of verbindingsas van zacht verkeer. Deze waarden zullen worden geoptimaliseerd. Het open ruimte gebied tussen de dagrecreatiezone en het 19^o eeuwse kasteelpark aan de Hospitaalstraat zal binnen de planperiode slechts deels worden opgenomen als woonuitbreidingsgebied. De landschappelijke en ecologische waarde van het kasteelpark wordt er gehandhaafd. Een zachte as tussen de Kasteelweg en de Poperingseweg zal worden tot stand gebracht.



GRS IEPER
RICHTINGGEVEND GEDEELTE
Gewenste ruimtelijke structuur van
Vlamertinge
 Kaartnummer : 4

Legende

-  kernbebouwing
-  (recente) verkaveling
-  lintbebouwing
-  bedrijventerreinen
-  geïsoleerde bedrijven
-  waterloop
-  militair kerkhof
-  beelddrager
-  markante plek
-  te vrijwaren groen
-  te vrijwaren kasteel-park
-  beekvallei als landschappelijk, natuurlijke en/of ecologische as
-  uitbreiding bestaand bedrijventerrein
-  ruilgebied woonuitbreiding naar agrarisch
-  ruilgebied agrarisch naar woonuitbreidingsgebied
-  verzamel- en verbindingsweg op Vlaams niveau
-  verbinding- en invalsweg op (boven-) lokaal niveau
-  lokale weg
-  te vrijwaren overstromingsgebied/irrigatiebekken
-  herinrichting oversteekplaats
-  lintbebouwing op kritische plaats, te beperken bij onveilige oversteekplaats



Opdrachtgever : Stad Ieper
Opdrachthouder : WVI
 Baron Ruzetteleaan 35 8310 Brugge
 Tel. 050/36 71 71 Fax. 050/36 68 49
Datum : 16 juni 1999 - aangepast januari 2000

1.1.1.3 Goedkeuringsbesluit

Voor Vlamertinge kan vanuit ruimtelijk oogpunt het aansnijden van 2 ha van het agrarisch gebied tussen de Poperingseweg en de Vuile Beek voor woningbouw worden aanvaard, terwijl het woonuitbreidingsgebied nabij het kasteel Du Parc enkel voor woningbouw kan worden aangesneden in functie van de nabestemming van het bestaande aannemersbedrijf, het overige deel van het woonuitbreidingsgebied moet gelijktijdig met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het agrarisch gebied definitief aan het aanbod voor wonen worden onttrokken.

2.3.4 BPA's

Noch in het plangebied noch aangrenzend zijn bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen gelegen.

2.3.5 Verkavelingen

Binnen het plangebied bevinden zich volgende goedgekeurde verkavelingen of delen van goedgekeurde verkavelingen:

VK 12_006/2 dd 02.09.1969

Binnen deze verkaveling maakt lot 13 deel uit van het plangebied.

Bij goedkeuring van het plan zal deze verkaveling worden opgeheven voor dit lot.

2.3.6 Monumenten en landschappen

Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten of landschappen aanwezig.

De beschouwingen in verband met gebouwen die opgenomen zijn in de inventaris van het erfgoed zijn weergegeven bij de beschrijving van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied.

2.3.7 Erfdienstbaarheden

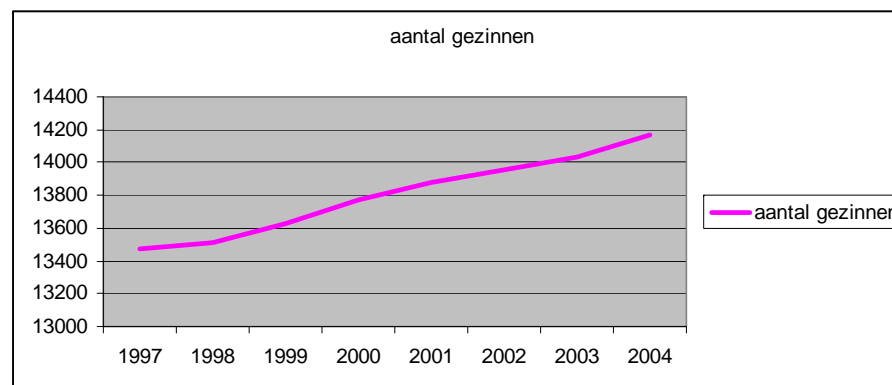
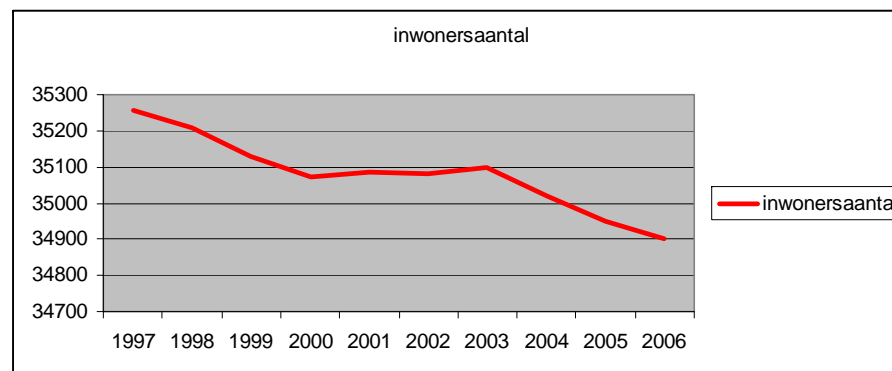
Langs de waterlopen in het gebied geldt een erfdiensbaarheid ten behoeve van het onderhoud van de waterlopen. Om de onderhoudswerken te kunnen uitvoeren dienen de oevers langs beide kanten van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van werktuigen. Geadviseerd wordt hier-

voor een zone van minimum 5 meter te voorzien, te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts.

2.3.8 Buurtwegen – voetwegen

Binnen het plangebied zijn geen ingeschreven voetwegen en/of buurtwegen aanwezig buiten het openbaar domein.

2.3.9 Bevolkingsevolutie 1997 – 2006



Het inwonersaantal is voor Ieper sinds 1997 afgenomen met ca 350 personen. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan een negatief natuurlijk accres dat sinds 1999 valt op te merken.

Het aantal gezinnen is echter toegenomen met ca 700 eenheden in de periode 1997 – 2004. Volgens de in het GRS gehanteerde prognose zou het aantal gezinnen per 1 januari 2002 14.027 bedragen voor een bevolking van 35.255 inwoners. Het aantal gezinnen bedroeg op 1 januari 2002 13.959 voor een bevolking van 35.081 inwoners.

We stellen vast dat de toename van de bevolking en de toename van het aantal gezinnen minder snel verloopt dan in de prognoses was voorzien. Anderzijds wordt vastgesteld dat door een zekere schaarste in het aanbod de gronden en woningprijzen in Ieper een stuk hoger liggen dan in bv. Poperinge. Dit verklaart wellicht gedeeltelijk de bevolkingstoenames die worden vastgesteld in Poperinge en Zonnebeke. Waar de toename voor het aantal gezinnen in Poperinge en Zonnebeke tussen 1997 en 2005 respectievelijk 6,6% en 10% bedragen, bedraagt deze voor Ieper 5,9%. In de zelfde periode steeg de gemiddelde bouwgrondprijs met meer dan 400% tot ca 79 €/m² terwijl deze in Poperinge ruim verdubbelde tot ca 64 €/m². In Zonnebeke bedraagt deze ca 68€/m². De gemiddelde prijs voor een kleine tot middelgrote woning ligt in Ieper ca 10% hoger, voor een grote woning bedraagt dit verschil bijna 40% in vergelijking met Poperinge.

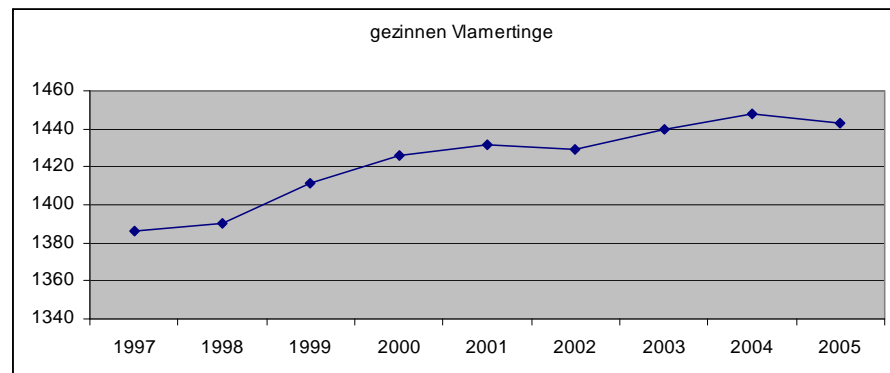
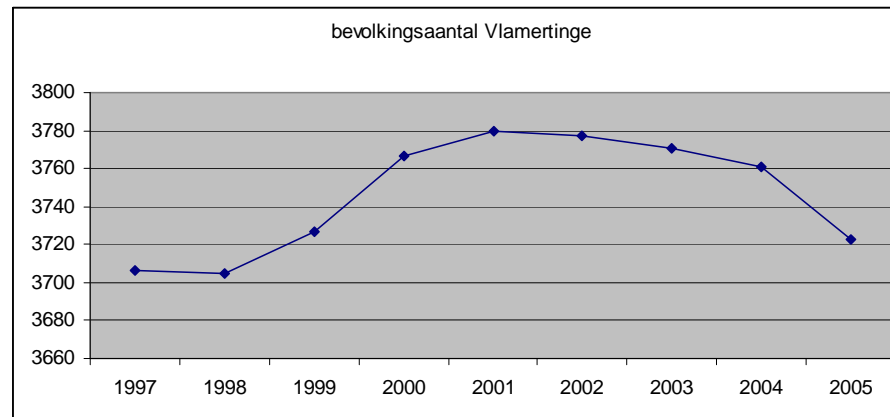
Het voorlopig niet invullen van de woningbehoefte leidt ertoe dat de bevolkingaan groei stagneert en dat vooral jonge gezinnen niet direct een plaats vinden op de lokale woningmarkt waardoor een negatief natuurlijk accres ontstaat.

Op het niveau van Vlamertinge stellen we vast dat ook hier de nood aan betaalbaar wonen een probleem vormt. Daarenboven is het aanbod aan sociale woonmogelijkheden in Vlamertinge beperkt.

De stad heeft in de voorbije planperiode samen met de huisvestingsmaatschappijen inspanningen geleverd om een bijkomend aanbod aan sociale huurwoningen te creëren. Het aandeel nam toe van 6,7% tot 7,8% in de voorbije planperiode.

In Vlamertinge waren echter geen mogelijkheden voor handen om projecten te realiseren.

De evolutie van de woningvraag en het woningaanbod houden momenteel niet volledig gelijke tred. Dit verklaart een beperkte marktverstoring op het niveau van de prijsvorming en het in concurrentie treden van nabijgelegen kleinere stedelijke gebieden en gemeenten in het buitengebied die wel een aanbod kunnen realiseren.



De bevolkingsevolutie in Vlamertinge vertoont de zelfde tendens als deze voor de totale gemeente. De bevolking stagneert en de toename van het aantal gezinnen is eerder beperkt. Vlamertinge telde in 1989 3699 inwoners, 17 jaar later zijn dat er amper 24 meer of een toename met 0,7% over een periode van 17 jaar. De gemiddelde gezinsgrootte is teruggelopen tot 2,58, wat

nog altijd groter is dan het gemiddelde voor Ieper (2,41). Het aantal geboorten in Vlamertinge schommelde tussen de 40 en 50 in de periode 1989-1997, voor 2005 werden nog slechts 31 geboorten genoteerd tegenover 38 overlijdens. In 2005 waren er 129 personen die Vlamertinge verlieten tegenover slechts 94 nieuwe aankomsten.

Het is duidelijk dat de bevolkingsevolutie in Vlamertinge een negatief beeld geeft.

Tussen 1997 en 2005 daalde het aantal beschikbare percelen in goedgekeurde verkavelingen van 46 tot 25 waarvan er 7 gelegen zijn in de Brandhoek. Voor Vlamertingedorp betekent dit slechts 18 bouwmogelijkheden.

Binnen de aflopende planperiode dient nog een bijkomend aanbod te worden gerealiseerd waarvan het grootste gedeelte moet gerealiseerd worden in het stedelijk gebied en een gedeelte in de kernen van het buitengebied waarbij Vlamertinge als hoofddorp met functionele specialisatie naar wonen toe zijn aandeel moet opnemen.

De bovenstaande evoluties tonen aan dat er dringend werk moet gemaakt worden van het creëren van dit bijkomend aanbod.

2.3.10 Mobiliteitsprofiel van de sportsite

Uitgaande van het aantal gebruikers van de topturnzaal en de frequentie van gebruik (avond, woensdagnamiddags, weekend) is er een permanente nood aan voldoende parkeervoorzieningen. Voor het lokale gebruik kan gepleit worden voor het gebruik van de fiets en te voet, maar een groot deel van de gebruikers zijn afkomstig uit de ruime regio. Voor hen zijn er weinig alternatieven behalve de auto waarbij maximaal aan carpooling wordt gedaan.

Momenteel zijn er 723 clubleden die gemiddeld 2 keer per week komen trainen. Ongeveer 80% van deze mensen gebruikt de wagen om naar de turnzaal te komen. De turnzaal is dagelijks actief bezet vanaf 17.00 uur tot 21.00 à 22.00 uur met daar boven op de woensdagnamiddag en de zaterdag en zondag.

In geval van wedstrijden worden gemiddeld 150 toeschouwers per wedstrijd verwacht. Bij turnfeesten loopt het aantal bezoekers op tot 500 à 600. Dit betekent toch een permanente nood aan parkeerplaatsen voor een 60-tal gebruikers gezien de wisseling van gebruikers telkens met een overlap gepaard gaat. Een minimum van 20 parkeerplaatsen voor permanente bezetting is voor deze functie een minimum.

In geval van manifestaties zijn er echter veel meer parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze parkeerplaatsen hebben een minder permanent karakter (niet dagelijks noodzakelijk) doch dienen aanwezig te zijn gezien het aantal manifestaties van verschillende omvang hoog ligt (10-tallen per jaar). Voor wedstrijden met ca 150 bezoekers is snel een bijkomende parkeermogelijkheid voor een 50 tal wagens noodzakelijk en dient vaak een oplossing te worden voorzien voor het parkeren van een bus.

Voor turnen nood aan ca 20 vaste parkeerplaatsen

Het gebruik van de voetbalvelden is iets beperkter in de tijd en druk gebruik is vooral geconcentreerd in de weekends en op woensdagnamiddag maar het gebruik wordt steeds uitgebreider. De club telt ca 300 leden en er wordt dagelijks getraind tijdens het voetbalseizoen. Tijdens de weekends worden er een 7-tal wedstrijden gespeeld waarbij per weekend een totaal van ca 550 supporters wordt verwacht. Van de clubleden komen ongeveer de helft met de fiets, enkelen te voet en de rest met de wagen.

De jeugdwerking heeft vooral betrekking op lokale jongeren die met de fiets of te voet naar de terreinen kunnen komen. Bij wedstrijden echter komen naast de bezoekende ploeg ook nog tal van supporters. Bij een gemiddelde jeugdwedstrijd wordt gerekend op 60 à 90 supporters wat overeenkomt met 30 à 40 voertuigen.

Voor voetbal nood aan 30 à 40 vaste parkeerplaatsen

Op zaterdag wordt er tevens geturnd zodat de vaste parkeerplaatsen op minstens 60 worden begroot.

Gezamenlijke nood permanente parkings: ca 60

Bij manifestaties zijn er minimaal nog evenveel bijkomende parkeerplaatsen noodzakelijk.

Conclusie:

Een parkeervoorziening voor een 120-tal wagens is een noodzakelijk minimum waarbij voor een 60-tal wagens een permanente parkeervoorziening

moet worden gerealiseerd en de rest als overloopparking voor minder intensief gebruik.

De ontsluiting via de Kasteelweg volstaat niet om als in en uitrit voor alle gebruikers (voetgangers, fietsers, auto's, ...) een veilige en comfortabele doorgang te garanderen. Gezien de zeer beperkte mogelijkheden om de Kasteelweg capaciteitsmatig aan te passen (kan enkel ten koste van aanliggende tuinen in een beperkt scenario en ten koste van woningen indien de volledige ontsluiting via de Kasteelweg gebeurt) en de zelfs bij verbreding blijvend beperkte breedte is het noodzakelijk om alternatieve ontsluitingen te onderzoeken of alternatieve mogelijkheden om parkeervoorzieningen te realiseren.

In de onmiddellijke omgeving zijn er weinig alternatieven. Ten westen bevindt er zich een parkgebied, ten noorden het open landbouwgebied en te zuiden de bebouwing. Enkel ten oosten zijn er mogelijkheden om aansluitend bij de bestaande bedrijfsloodsen parkeervoorzieningen te realiseren.

Door een specifieke aanleg kan een combinatie van publieke ruimte die tevens als parking kan worden gebruikt worden gerealiseerd.

De meest efficiënte circulatie wordt gerealiseerd door het inrijden via een verbreedde Kasteelweg te laten gebeuren en een uitrit te voorzien richting Hospitaalstraat. Deze ontsluiting gebeurt hetzij zo dicht mogelijk aansluitend bij de bebouwing van het landbouwbedrijf en kan qua landschappelijke inkleeding aansluiten bij de parkaanleg van het kasteeldomein, hetzij ter hoogte van de historische haag die de scheiding vormt tussen de huisweides en het achterliggende akkerland.

Op loopafstand van de sportsite zijn geen alternatieve locaties aanwezig waar het parkeergebeuren kan worden georganiseerd. Er zijn geen inneembare binnengebieden aanwezig en het organiseren van natransport voor een verder gelegen locatie is duur en complex.

Ontsluitingsprincipe.

De huidige ontsluiting langs de Kasteelweg volstaat niet. Er zijn een aantal alternatieven mogelijk:

- 1) een volwaardige aansluiting op de Kasteelweg realiseren waarbij verkeer in twee richtingen mogelijk wordt en dit gecombineerd met goede voorzieningen voor voetgangers en fietsers. Dit impliceert een minimale rooilijn breedte van 10 m wat niet kan gerealiseerd worden tussen de bestaande woningen. Het innemen van een woning voor deze realisatie is bij gevolg noodzakelijk.
- 2) een volwaardige ontsluiting voor autoverkeer realiseren richting Hospitaalstraat gekoppeld met de uitbouw van de Kasteelweg als toegang exclusief voor voetgangers en fietsers. Dit impliceert de aanleg van een bijkomende weg over een lengte van ca 150 m bovenop de noodzakelijke infrastructuur voor de realisatie van het toekomstig woonproject. Hiervoor dient tevens een deel van de Hospitaalstraat te worden verbreed gezien de straatbreedte voor normaal tweerichtingsverkeer slechts voldoende is tot ter hoogte van de inrit naar het erf van de boerderij.
- 3) een verbreding van de toegang langs de Kasteelweg door inname van een deel van de bouwvrije stroken langs de aanpalende woningen tot een rooilijnbreedte van ca 6 à 7 m waarbij een eenrichtingsrijweg wordt gerealiseerd gekoppeld aan een afgescheiden gedeelte voor voetgangers en fietsers. Daarnaast dient dan een bijkomende ontsluiting naar de Hospitaalstraat te worden voorzien tevens voor eenrichtingsverkeer onder de vorm van een landweg.

Alternatief 1 en 2 kunnen als gelijkwaardig worden beschouwd. De kost voor beide alternatieven zal vrij dicht bij elkaar aansluiten. De onteigening van een woning zal, afhankelijk van de geraamde waarde waarschijnlijk iets voordeliger zijn dan de inname van bijkomende gronden gekoppeld aan de aanleg van een nieuwe weg. Beleidsmatig is dergelijke onteigening echter niet evident.

Vanuit de landschappelijke kwaliteit van de site bestaande uit de historische hoeve met omzoomde huisweide met poel is de optie om ter hoogte van de haag die de scheiding vormt tussen weiland en akkerland en waar nu reeds

een aanzet van landbouwweg aanwezig is, een eenvoudige (grint)weg aan te leggen ter ontsluiting te verantwoorden.

Door het behoud van de huisweides met poel en kleine landschapselementen en de typologie van de weg wordt verhinderd dat er druk ontstaat om het gebied tussen de landweg (grint of aanverwante verharding – 3 meter breed) en het hoevecomplex een andere bestemming te geven.

2.4 Visievorming

2.4.1 Uitgangspunten van het RUP

1.1.1.4 Deelgebied 1

- Niet-bebouwde delen bouwvrij houden (2,3 ha);
- Nabestemming aannemersbedrijf in functie van wonen gekoppeld aan een optimalisering van de mogelijkheden en het realiseren van een beperkt achterbereik voor de woningen langs de Kasteelweg met de mogelijkheid om de tuin achteraan te ontsluiten;
- Realiseren van de sociale dimensie door de mogelijkheid te bieden dat een bouwmaatschappij het project realiseert, eventueel na afbraak van de bestaande loodsgebouwen van het aannemersbedrijf;
- Ontsluiting voorzien naar de Hospitaalstraat in functie van bereikbaarheid voor de recreatiezone (turnzaal en voetbalvelden) gekoppeld aan het voorzien van de noodzakelijke parkeerinfrastructuur (deels permanent, deels als groene extensieve parking). De ontsluiting wordt landschappelijk geïntegreerd met respect voor de huidige landbouwvoering en zonder de toekomstmogelijkheden voor reconversie van de historische hoevegebouwen te bezwaren.
- Mogelijkheden scheppen voor historische hoevegebouwen in functie van revitalisering en hergebruik. Gezien de ligging ten opzichte van het woongebied is er op deze locatie geen toekomst voor het uitbaten van een volwaardig landbouwbedrijf rekening houdend met de milieuwetgeving. Bij de revitalisering/reconversie staat het behoud van het historische gebouwenpatrimonium voorop.
- Bevestigen van de recreatiezone met uitzondering van het meest zuidwestelijke deel dat aansluit bij de parkzone dat als open ruimte (ca 0,4 ha) wordt bestemd in compensatie voor de inname door parking ten oosten.
- Bij de aanleg van ontsluiting en parkeervoorzieningen wordt de landschappelijke aanleg afgestemd op de nabijgelegen parkzones waardoor een verbinding tussen beide parkzone ontstaat.
- Realiseren van een landschappelijke overgang tussen het open landbouwgebied en de bebouwde zones en de het recreatiegebied.

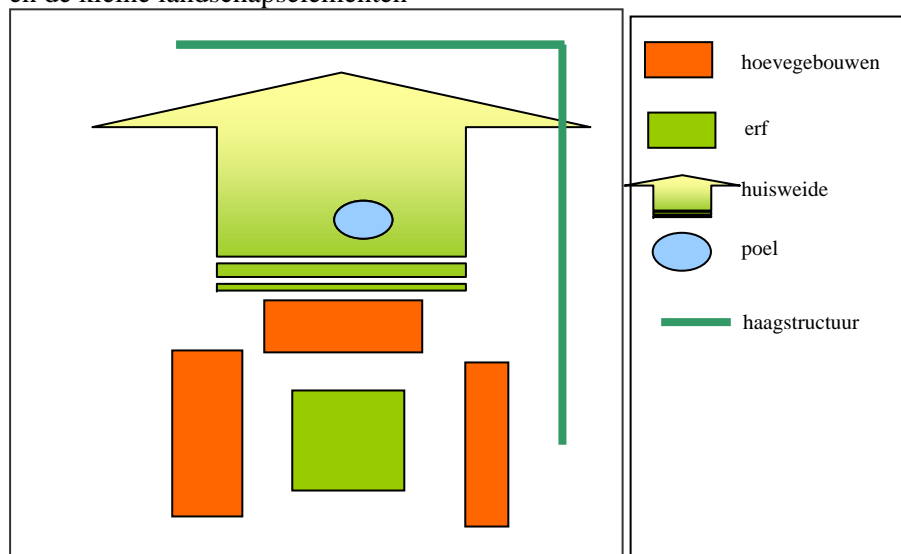
1.1.1.5 Deelgebied 2

- Realiseren van minimaal 15 woonegelegenheden per ha waarbij minstens 25% wordt voorzien in functie van sociale huisvesting;
- Integreren van de waardevolle hoevegebouwen met behoud van de typische architectuur en reconversie in functie van de woonbestemming en of voor het wonen niet hinderende bestemmingen. Op deze manier kunnen een zes tot achttal woonegelegenheden gerealiseerd worden door een bouwmaatschappij. SHM Ons Onderdak heeft reeds interesse laten blijken om de realisatie hiervan op zich te nemen;
- Integreren van de beekvallei met zorg voor de randafwerking door het integreren van voldoende brede oeverstroken gecombineerd met het verhogen van het bufferende vermogen en de aanleg van een wandelpad;
- Integreren wandel- en fietspaden langs de oever van de beek;
- Aandacht voor de sociale dimensie, mengvorm woningtypes - realiseren van een gediversifieerd aanbod. Om de noodzakelijke dichtheid te realiseren zal een divers aanbod moeten gecreëerd worden waarbij een mengvorm van gesloten, geschakelde, halfopen en open bebouwing kunnen aan bod komen;
- Het doel van het plan is een latere invulling te faciliteren zonder al te stringente regels op te leggen en waar bij de verdere uitwerking voldoende ontwerprijheid kan worden gegarandeerd om tot een kwalitatieve invulling te komen.

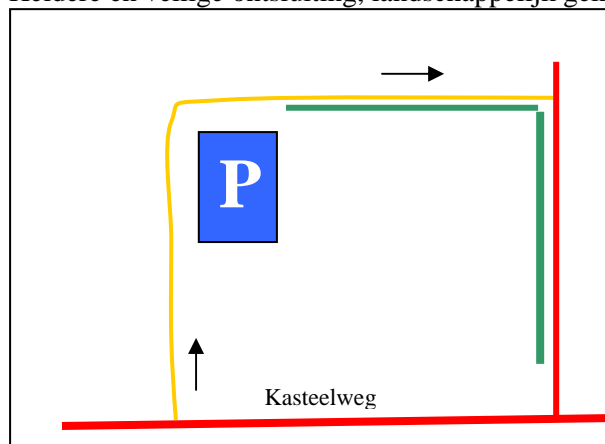
2.4.2 Ruimtelijke concepten - structuurschetsen

1.1.1.6 Conceptelementen deelgebied 1

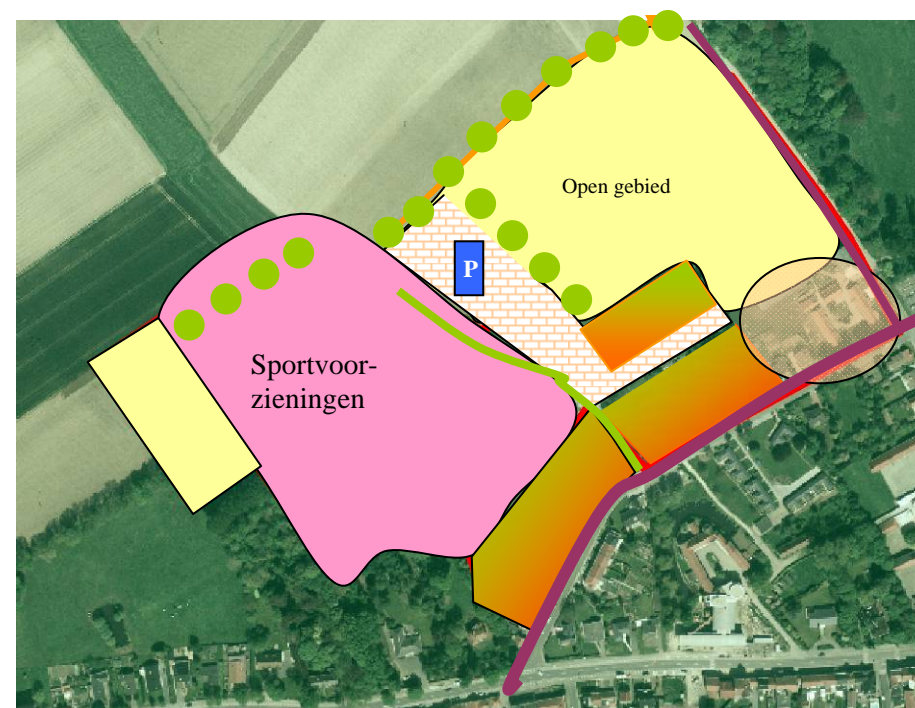
Behoud van de samenhang van de historische hoevegebouwen, de huisweide en de kleine landschapselementen



Heldere en veilige ontsluiting, landschappelijk geïntegreerd

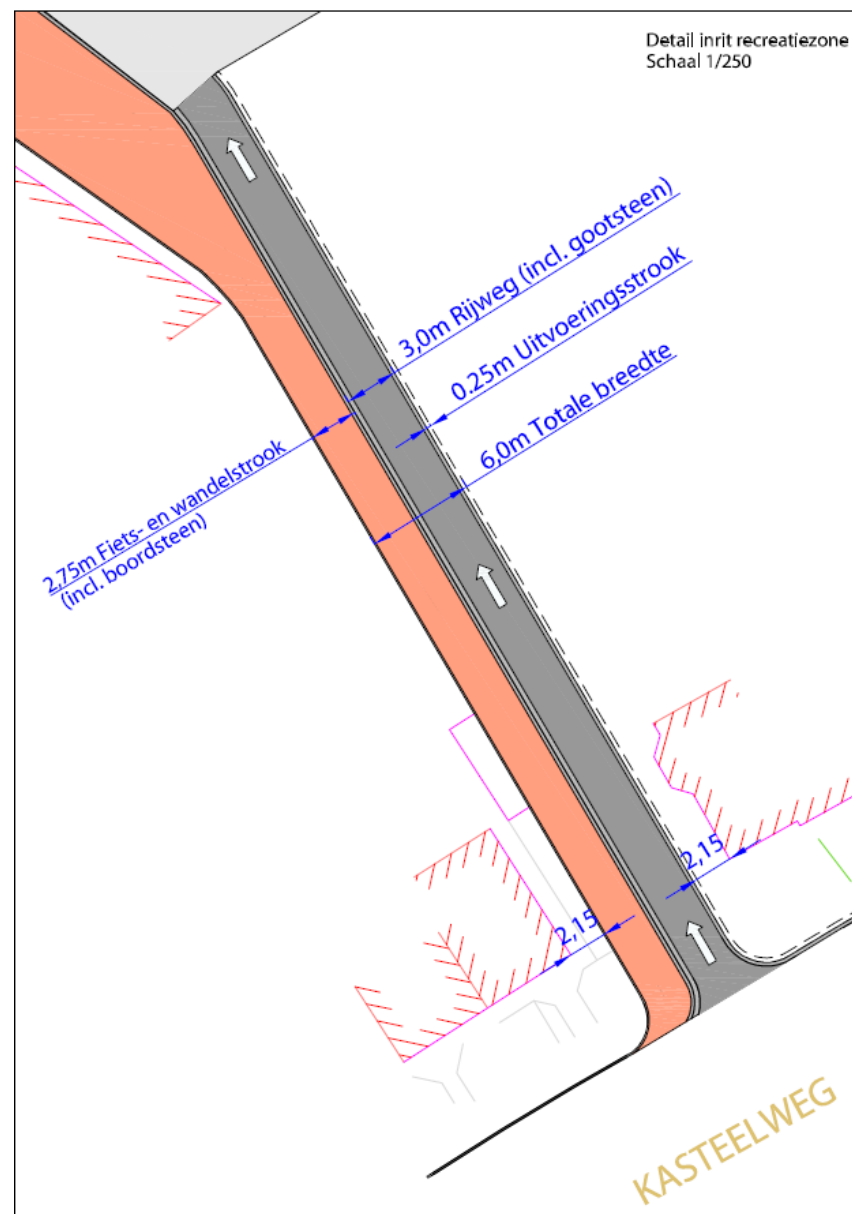


Vertaling naar structuurschets



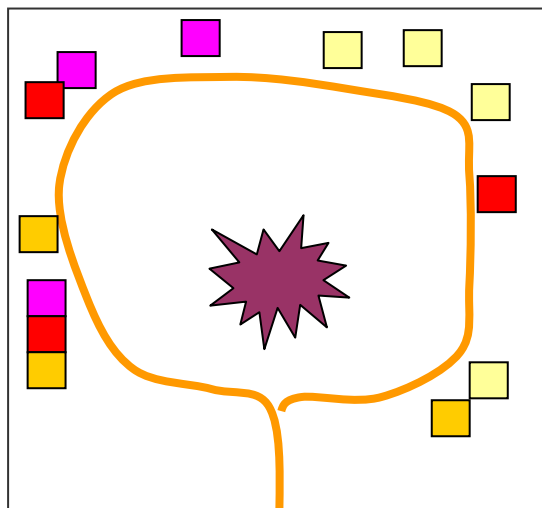
1.1.1.7 Inrichtingsvoorstel parkeervoorzieningen

Voor de inrichting van de parkeervoorzieningen is een inrichtingsvoorstel uitgewerkt rekening houdende met de landschappelijke overgang, de nodige groenvoorzieningen bij de omvorming van de loodsen naar een woonbestemming en het voorzien van voldoende 'overloopruimte' waar minder geordend kan worden geparkeerd bij manifestaties. In het voorstel zijn 96 aangeduide parkeerplaatsen voorzien met de mogelijkheid om nog een 30-tal wagens bijkomend te parkeren in de tussenruimte. De groenstructuur verwijst deels naar het kasteelpark langs de Hospitaalstraat.

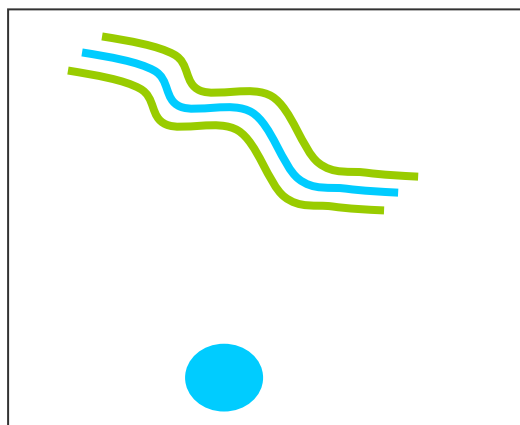


1.1.1.8 Conceptelementen deelgebied 2

Behoud van bestaande hoevegebouwen en lusvormige ontsluiting met diversiteit aan bebouwing



Respect voor beekvallei en poel



2.5 Toelichting bij het grafische plan en de stedenbouwkundige voorschriften

Het plan behandelt twee gebieden. Het gebied langs de Poperingseweg is gevat in een projectzone waarbij garanties ingeschreven zijn naar dichtheid (15 woningen per hectare), naar behoud van het historische patrimonium en naar respect voor de beek.

Het gebied langs de Kasteelweg – Hospitaalstraat is opgedeeld in verschillende zones. Het noordelijk gelegen deel van het woonuitbreidingsgebied wordt bestemd als bouwvrij agrarisch gebied om de toekomstpotenties te vrijwaren en te voldoen aan de bepalingen van het GRS.

De hoevegebouwen op de hoek van de Hospitaalstraat kunnen hergebruikt worden in functie van woon en/of horecabestemming met respect voor de patrimoniale waarde. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande recentere loodsen te hergebruiken in functie van de nieuwe bestemming. De bebouwing langs de Kasteelweg vormt een gemengd woonlint dat wordt bevestigd.

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gevat in projectzone voor huisvesting met de verplichte aanleg van een ontsluiting voor de tuinen.

De bestaande recreatiezone wordt bevestigd met uitzondering van het meest westelijk gelegen gedeelte dat bouwvrij agrarisch gebied wordt. In compensatie wordt een evenredig deel van het woonuitbreidingsgebied bestemd als openbaar domein in functie van de ontsluiting en parkeervoorzieningen voor het recreatiegebied.

2.6 Afwijkingen ten opzichte van het gewestplan

Conform het GRS wordt een deel agrarisch gebied herbestemd in functie van de woonbestemming en wordt een deel woonuitbreidingsgebied herbestemd naar bouwvrij landbouwgebied. Tevens wordt een beperkt deel recreatiegebied herbestemd als bouwvrij agrarisch gebied en een deel woonuitbreidingsgebied herbestemd als openbaar domein.

2.7 Opgave van de strijdige bepalingen

De voorschriften en de bestemmingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vuile Beek Vlamertinge' vervangen de voorschriften en de bestemming van het gewestplan voor de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen. Het betreft volgende bestemmingen van het koninklijke besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, alsook de bestemmingen uit de aanvul-

lende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Ieper-Poperinge (MB 20/01/1995):

Art. 11. 'agrarisch gebied' (KB 28/12/72)	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, benevens verblijfsgelegenheid 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 overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
Art. 5 'woongebieden' (KB 28/12/72)	1. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene 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. 1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groeps-woningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen sluit tot vastligging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
Art. 16 recreatiegebieden (KB 28/12/72)	5.1 De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

Bij het van kracht worden van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften en bestemmingen van het gewestplan opgeheven en vervangen door de voorschriften en bestemmingen bepaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

I. Lijst met op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften in het plangebied opgeheven:

- Bestemmingen van het gewestplan Ieper Poperinge KB 14 08.1979 en MB 20.01.1995 zijnde woongebied code 0100,
- Bestemmingen van het gewestplan Ieper Poperinge KB 14 08.1979 en MB 20.01.1995 zijnde woonuitbreidingsgebied code 0105,
- Bestemmingen van het gewestplan Ieper Poperinge KB 14 08.1979 en MB 20.01.1995 zijnde gebieden voor dagrecreatie code 0401,
- Bestemmingen van het gewestplan Ieper Poperinge KB 14 08.1979 en MB 20.01.1995 zijnde agrarische gebieden code 0900,
- Deel Verkaveling VK 12_006/2 dd. 02.09.1969 (lot 13)

2.8 Ruimtebalans

Bestemming RUP	Bestemming gewestplan				totaal
	Agrarisch gebied	Woonuitbreidingsgebied	Woongebied	recreatiegebied	
Projectzone sociale huisvesting	20.069 m ²	2.410 m ²	881 m ²		23.360 m ²
Projectzone met overdruk	1.170 m ²				1.170 m ²
Projectzone huisvesting		1.382 m ²			1382 m ²
Gemengde woonzone		3.642 m ²	4.883 m ²		8.525 m ²
Zone voor reconversie van landbouwbedrijf		2.116 m ²	2.140 m ²		4.256 m ²
Bouwvrij agrarisch gebied		23.427 m ²		4.249 m ²	27.676 m ²
Agrarisch gebied met overdruk	1.163 m ²				1.163 m ²
Recreatiegebied				39.228 m ²	39.228 m ²
Recreatiegebied met landschappelijke inkleiding				3.577 m ²	3.577 m ²
Openbaar domein		7.568 m ²	256 m ²		7.724 m ²
Openbaar domein met landschappelijke inkleiding		1.128 m ²			1.128 m ²
Zone voor behoud van open oppervlaktewater	569 m ²				569 m ²
Totaal	22.971 m²	41.673 m²	8.160 m²	47.054 m²	119.758 m²

In totaal wordt 2 ha 12 a 39 ca omgezet van de agrarische bestemming naar de woonbestemming waarvan 11 a70 ca als erfdiensbaarheidstrook voor de beek.

Er wordt 2 ha 76 a 76 ca omgezet van een harde bestemming (woonuitbreidingsgebied en recreatie) naar de agrarische bestemming.

2.9 Watertoets

2.9.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

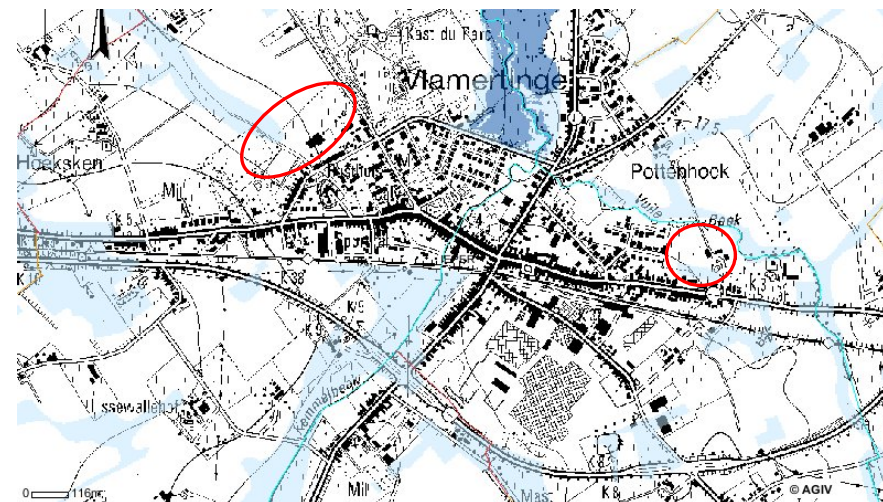
"**Art. 8.** § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

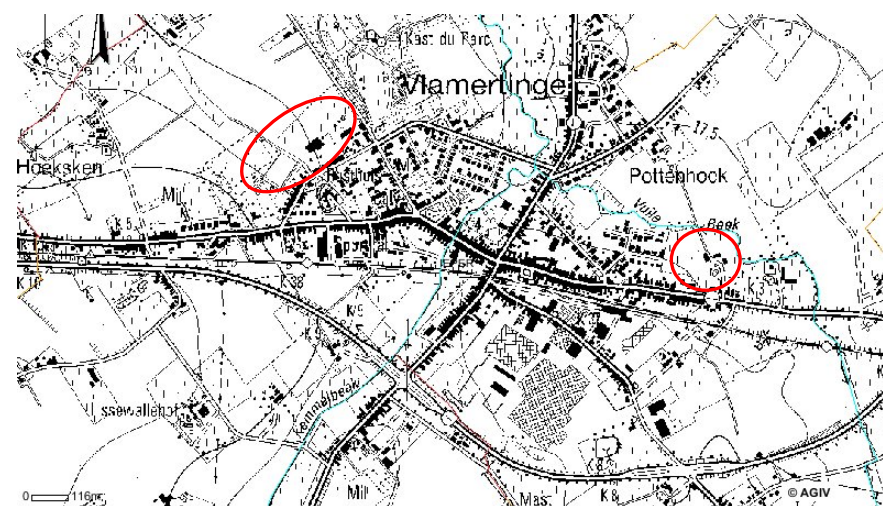
Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

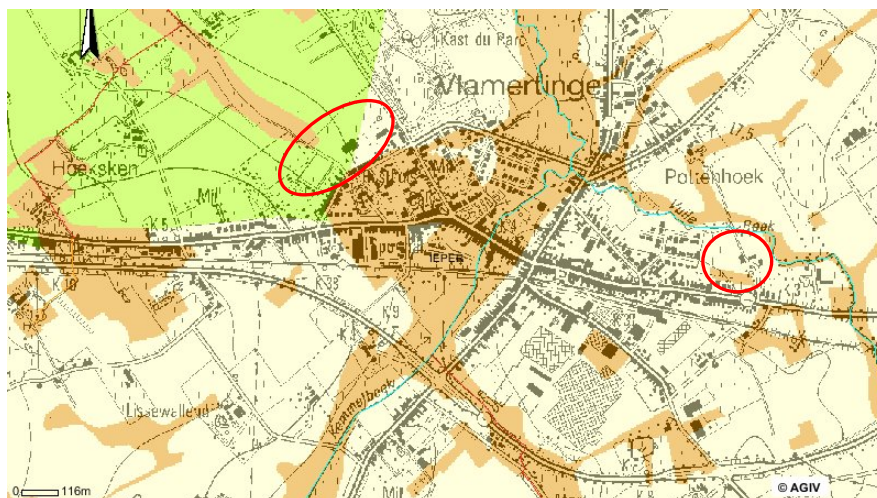
Het plangebied van het RUP ligt in de vallei van de Vuile Beek – Grote Kemmelbeek.



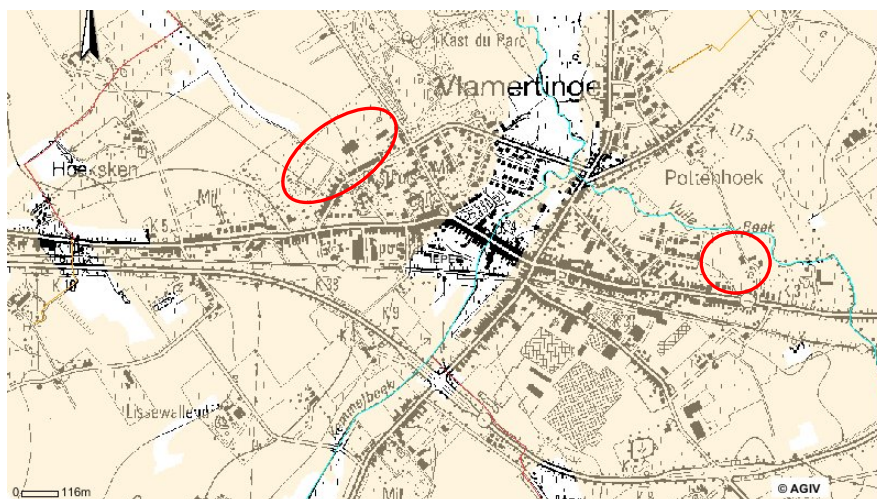
Figuur 7: watertoetskaart



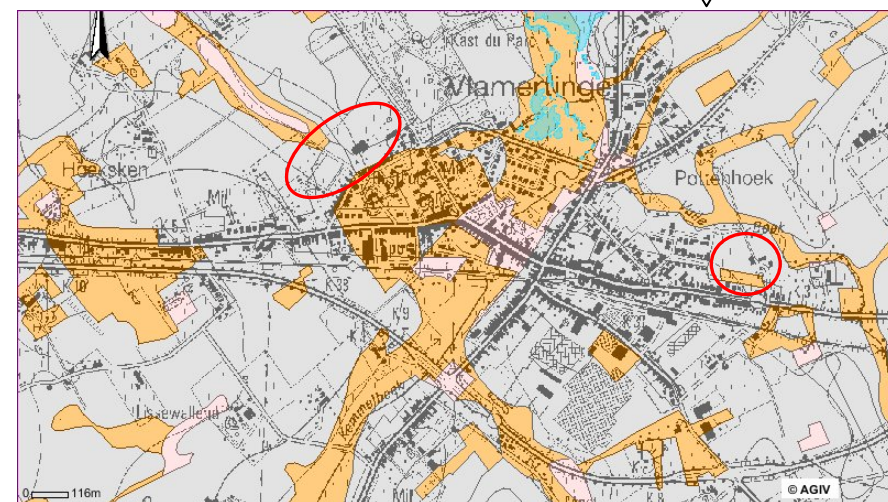
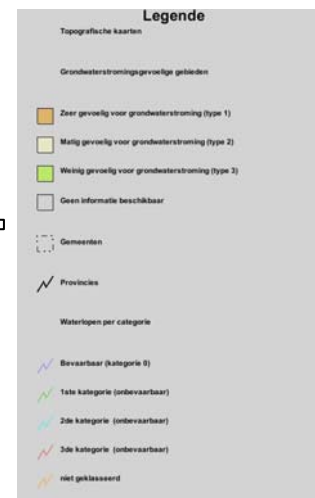
Figuur 8: winterbedkaart



Figuur 9: grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 10: infiltratiegevoelige bodems



Figuur 11: overstromingskaart

2.9.2 Toepassing op het RUP

Beide deelgebieden zijn niet gelegen in recent overstroomde gebieden. Er zijn geen aanwijzingen dat er zich op het niveau van infiltratie problemen stellen.

Op het niveau van grondwaterstroming is enkel een gevoelige zone aangeduid ter hoogte van de poel langs de Poperingseweg. In het plan wordt uitgegaan van het behoud van deze poel.

- Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden;
- Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een, volgens de watertoets, overstromingsgevoelig gebied (NOG),
- Aangezien het aandeel bijkomende bebouwing en verharding beperkt is in verhouding tot de reeds aanwezige bebouwing en verharding in ghet gebied langs de Kasteelweg en voor het aandeel nieuwe bebouwing en verharding langs de Poperingse weg de nodige garanties zijn ingeschreven met betrekking tot de waterhuishouding,
- Aangezien in voorliggend RUP het gebruik van waterdoorlatende verhardingen wordt verplicht. Ondoorlaatbare verhardingen zijn toegestaan, indien de afwatering gebeurt naar niet verharde delen of naar een eigen opvang. Daarenboven is de toegelaten hoeveelheid te verharde oppervlakte in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP beperkt;
- Aangezien de gemeentelijke verordening het gebruik van een eigen hemelwaterput voor de afvoer van hemelwater van nieuwe gebouwen en bij verbouwingen van bestaande gebouwen binnen het plangebied verplicht;
- Aangezien langs de Vuile Beek een bouwvrije groenstrook wordt voorzien.
- Aangezien er bij de beheers- en beleidsvoorschriften bij de modaliteiten omtrent de opmaak van een vergunningsaanvraag duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

2.10 Noodzaak tot onteigening bij hoogdringendheid.

Om de doelstellingen die geformuleerd zijn in het ruimtelijk structuurplan van de stad te realiseren is het noodzakelijk om de gronden te verwerven. Dit garandeert een snelle realisatie binnen de krachtlijnen van het GRUP. Gezien de terreinen tot een eigenaar behoren, kan deze in toepassing van art. 69 §2 vragen om in de plaats te treden van de overheid. Het onteigeningsplan biedt bijgevolg de garantie dat op korte termijn zal gerealiseerd worden.

2.11 Dossiersamenstelling

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Vuile Beek is samengesteld uit:

- Kaart 1: bestaande feitelijke en juridische toestand (topokaart 1/10000) (gewestplan 1/10000);
- Kaart 2: bestemmingsplan
- Kaart 3: onteigeningsplan;
- Toelichtingnota
- Stedenbouwkundige voorschriften

2.12 Procedure

Het dossier was voorwerp van een plenaire vergadering op 9 juli 2007. Aansluitend werd een plaatsbezoek georganiseerd met een delegatie van de Gecoro waarbij de mogelijkheden voor ontsluiting verder werden afgewogen. Dit resulteerde in een beslissing van het college van burgemeester en schepenen waarbij beslist werd om de oplossing met de geringste landschappelijke impact te verkiezen zonder dat er woningen moeten worden opgeofferd.

Aansluitend werd het dossier verder gemotiveerd en bijgestuurd waarbij maximaal is tegemoet gekomen aan de vragen en bemerkingen van de plenaire vergadering.

In bijlage is het verslag van de plenaire vergadering gevoegd evenals de ontvangen adviezen;

2.13 Omzetting van ontwerp naar definitief RUP

Aansluitend op het openbaar onderzoek en het door de Gecoro geformuleerde advies werd het dossier aangepast naar definitief plan. De mogelijkheden voor het voorzien van woongelegenheden is beperkt en verder genuanceerd strikt conform de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk

Structuurplan. Enkel de recyclage van de gebouwen van het aannemersbedrijf en de mogelijkheid voor het voorzien van maximaal 3 woongelegenheden in de historische hoeve aan de Hospitaalstraat is nog voorzien naast de invulling van de projectzone langs de Poperingseweg.

Voor de parkeervoorzieningen is een inrichtingsvoorstel geformuleerd en de mobiliteitsaspecten zijn verder uitgewerkt.