

**toelichtingsnota**

## Inleiding

### 1. Beslissing tot opmaak

Het college van Burgemeester en schepenen heeft in de zitting van 23 december 2009 de wvi aangeduid als ontwerpen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zonevrije ruimtegebonden Recreatie en Toerisme

### 2. Motivering tot opmaak

De ruimtegebonden recreatie en toerisme liggen zonevrij. De opmaak van het RUP is deze infrastructuur een geëigend karakter te geven zodat de lokale voorzieningen niet in gedrang komen bij uitbating.

Het RUP wordt opgedeeld in diverse deelrups per recreatieve zone.

- Deelplan 1: St.-Joris Schuttersgilde in Boezinge
- Deelplan 2: St.-Sebastiaans Schuttersgilde in Vlamertinge
- Deelplan 3: Sparta Dikkebus in Dikkebus
- Deelplan 4: Goldstar Voormezele in Voormezele
- Deelplan 5: Speelsterrein Voormezele
- Deelplan 6: Schuttersgilde Willem Tell en CC in Zillebeke
- Deelplan 7: RW Hollebeke
- Deelplan 8: Ieperse Roei- en Watersportvereniging

Ten opzichte van het voorontwerp is deelplan Dikkebusvijver in Dikkebus na bijkomend onderzoek geschrapt en zal op provinciaal niveau terug opgenomen worden in een totaalplan betreffende de ontwikkelingen op en rond de vijver.

## Deelplan 1: Sint-Joris schuttersgilde Boezinge

### 1. Analyse van de bestaande toestand.

#### 1.1. Situering

De koninklijke handbooggilde Sint-Joris in Boezinge is gevestigd langs de Diksmuidsesteenweg, aan de rand van de kern van Boezinge.



*situering plangebied*

*bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)*

## 2. Fotoreportage



## 3. Eigendomsstructuur

De terreinen waarop de Sint-Jorisgilde actief is, zijn eigendom van het aanpalende landbouwbedrijf Sweertvaegher.

De terreinen omvatten een weiland van ca 1.5ha in beslag, meer bepaald een cirkel met straal van 70m rond de open wip (veiligheidsperimeter). Binnen deze cirkel staat enkel de open staande wip en een schuilhuis met beschermingsnetten voor de schutters. Deze schuilzone is afgepaald met een houten hek.

Aan de rand van het perceel staat nog een kantine met bergplaats.



De Sint-Jorisgilde telt momenteel een 38 leden. Er zijn ongeveer een 60-tal bezoekers per week, wat ca. 1400 bezoekers per jaar geeft. (incl. wedstrijden, fes-



tiviteiten, e.d.). De leden komen hoofdzakelijk uit Boezinge en andere kernen van Ieper.

#### 4. Historiek

De gilde is oorspronkelijk opgericht rond 1305. Oorspronkelijk was er een gilde van de kleine kruisboog en een handbooggilde, die zijn gefusioneerd in 1850. Na WO I werd de gilde opnieuw opgericht.

In 1983 werden de gronden van de gilde onteigend voor de ontwikkeling van de woonwijk het Schutterhof. De vereniging heeft dan een nieuwe stek gevonden op de huidige weilanden aan de Diksmuidseweg.

*In 1641 schreef Sanderus in zijn Flandria Illustrata over de Boezingse St.-Jorisgilde : "Eertijds heeft de Graaf van Vlaanderen hier een gilde laten oprichten onder de naam van St.-Joris. De heerlijkheid was toen in het bezit van het geslacht van Belle. Deze toelating werd gegeven wegens hun moedig optreden in een zeker militair conflict. Zo wordt hier verteld." Geen jaartal, alleen : "Eertijds". Maar toch: het octrooi van het oprichten van de gilde werd gegeven in de tijd dat de heerlijkheid Boezinge in het bezit was van de familie Belle. En we weten dat dat was in de periode van omstreeks 1300 tot 1460. Maar er is ook dat "moedig optreden in een zeker militair conflict." En daarmee is bedoeld : de belegering van Ieper door Engelsen en Gentenaars in 1383. Dat de belegering tevergeefs geweest was, was in hoge mate te danken aan het moedige gedrag van enkele Ieperse vooraanstaanden, en met name enkele Belles. Onder hen : Frans Belle (+1397), heer van Boezinge. De gilde zou dus zeer waarschijnlijk in of kort na 1383 opgericht zijn. Maar er mag misschien ruimte gelaten worden voor de mogelijkheid dat het ontstaan van vóór die tijd dateert.*

*Maar dan als een feitelijke vereniging, nog niet echt als een officiële gilde.*

*Er bestaat wel een document in het Rijksarchief te Gent dat duidelijk aantoont dat de Boezingse gilde er al was in 1409. Bijna 600 jaar geleden dus. De gilden werden in 1469 door Karel de Stoute verplicht hun octrooien voor te leggen. Die van Boezinge bleek te dateren van 1409. Het document geeft ook aan dat er toen 80 leden waren.*

*Veel van de Boezingse archieven zijn in het verleden verloren gegaan. Natuurlijk was er W.O. I, maar ook voordien al, waren er conflicten die onze contreien in de as legden en de bevolking deden vluchten. Ze situeren zich vooral eind 16de eeuw (Geuzentijd) en later, meer bepaald toen het kasteel van Boezinge in 1579 belegerd werd, en het dorpscentrum zwaar te lijden had. De schutters verloren hun paperassen, en dienden later te verwijzen naar gelijkaardige octrooien en rechten zoals in die van andere gemeenten (Elverdinge, Langemark, Stavele). Zo weten we dat in het (vernieuwde) octrooi, geschonken door Filips de Goede of Karel de Stoute (midden 15de eeuw), stond dat de Boezingse schutters niet alleen het recht hadden om een koning te hebben, te feesten, te "schieten naer den gaey", maar ook de nodige vestimentaire uitrusting te dragen, te weten lange kleren, kappen, hoeden of helmen. En ten slotte ook het recht om naast hun boog ook andere wapens te dragen : pijlen, lanssen, dolken, messen. Alleen defensief. Niet om er gevechten mee uit te lokken.<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> bron: [www.westhoek.info/ned/gemeenten/leper/boezinge/sintjorisgilde](http://www.westhoek.info/ned/gemeenten/leper/boezinge/sintjorisgilde)

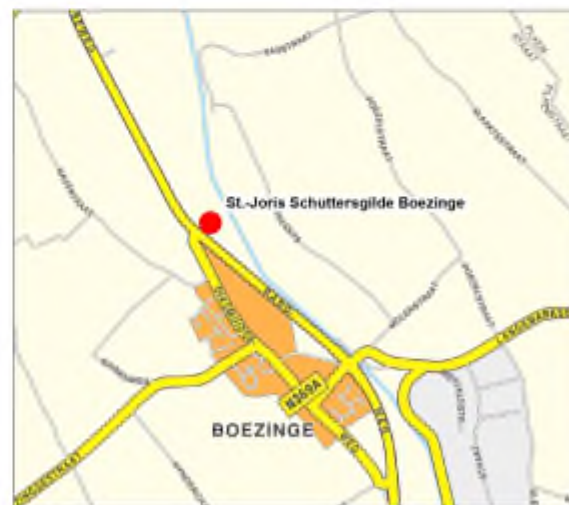
## 5. Bestaande ruimtelijke structuur

### 5.1. Nederzettingstructuur en verkeerstructuur

Het terrein omvat geen bouwkundig erfgoed of gebouwen opgenomen op de inventaris. Wel is de kern Boezinge als bouwkundig geheel opgenomen in de inventaris. Binnen de zone in gebruik staan enkel een schuilhuis en een barak dat dienst doet als cafetaria en opbergplaats.

Het terrein behoort toe aan de aanpalende hoeve. Deze is nog een actieve landbouwzetel, maar omvat geen waardevolle gebouwen.

Het geheel ligt aan de rand van Boezinge, langs de Diksmuidseweg op de aansluiting met de nieuwe randweg. Parkeren gebeurt aan de overzijde van de straat, op een onbebouwd perceel of gewoon langs de straat.



wegenkaart

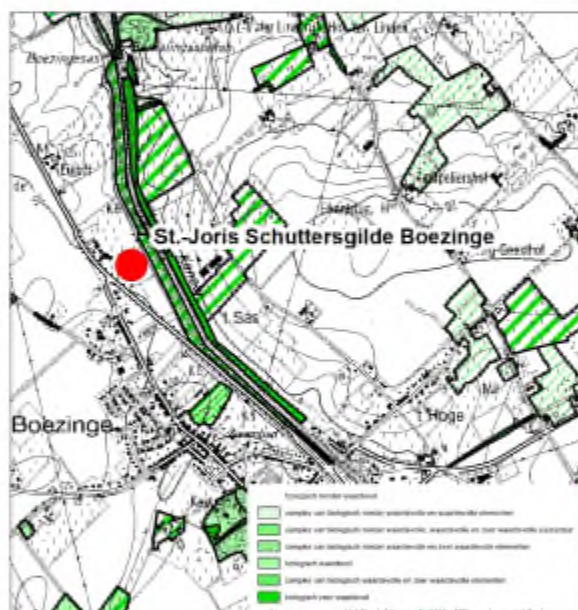
bron: Navtec, AGIV, 2008



## 5.2. Natuurlijke en landschappelijke structuur

Het terrein ligt op de grens van Boezinge en het agrarisch gebied. Gevat tussen het Kanaal en de Diksmuidseweg. De terreinen zelf zijn vlak en zonder specifieke begroeiing of reliëfkenmerken.

Het kanaal wordt geflankeerd door bomenrijen. Deze oevers zijn op de Biologische waarderingskaart aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.



biologische waarderingskaart  
bron: INBO, versie 2, 2007

Het gebied behoort tot het traditionele landschap "Zuidelijke ijzervlakte en het Land van Ieper". Het kanaal is geselecteerd als lijnrelict in het landschap. Maar de site behoort niet tot een ankerplaats of relictzone.



landschapsatlas  
bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001

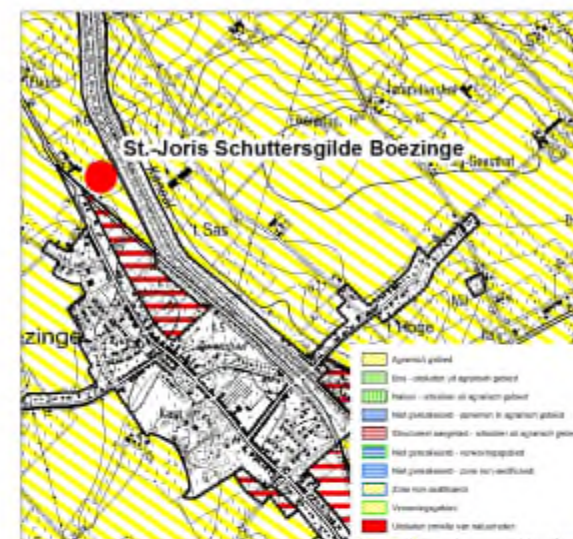
## 5.3. Agrarische structuur

De site ligt in agrarisch gebied. Het terrein hoort bij het aanpalende agrarisch bedrijf en kan in principe mede gebruikt worden als weide.

Op de Gewenste agrarische structuur (GAS) is het gebied geselecteerd als agrarisch gebied.

Het gebied valt ook binnen herbevestigd agrarisch gebied, zone 22 op de HAG-Kaart.

Op de Landbouwtyperingskaart is de site getypeerd als landbouwgebied met zeer hoge waardering.



GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)  
bron



landbouwtyperingskaart  
bron: AMINAL, 2004



#### 5.4. Toeristisch-recreatieve structuur

De St-Jorisgilde telt op heden 38 leden. Dat aantal schommelt de laatste 10 jaar tussen 46 en 37 leden en blijft de laatste jaren vrij constant. Wekelijks komen er gemiddeld 60 bezoekers, jaarlijks zijn dat ca. 1400 bezoekers in totaal. Dit omvat de leden niet-leden en gasten tijdens jaarlijkse festiviteiten.

Twee maal per week is er een training en ongeveer 10 maal per jaar wordt er op de terreinen een competitie georganiseerd. Verder zijn er nog jaarlijks 7 festiviteiten in kader van de gilde of verbroedering.

Daarnaast neemt de club deel aan diverse kampioenschappen.

Op cultureel vlak neemt de vereniging deel aan historische evenementen in kader van de schuttersgilden of in kader van dorpsactiviteiten (vb. Ypres historic Rally).

Verder verzorgt de vereniging op aanvraag ook initiatieven voor verenigingen, scholen of groepen.

## 6. Juridische ruimtelijke structuur

### 6.1. Juridisch kader

#### 6.1.1. Gewestplan

Binnen het gewestplan, Ieper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de site ingekleurd als agrarisch gebied. Het gedeelte langs de randweg is nog ingekleurd als reservatiestrook. De randweg is ondertussen aangelegd, dus de reservatiestrook is niet meer noodzakelijk.



gewestplan

bron: MVG - AROHM, 2002

#### 6.1.2. BPA's en RUP's

Niet van toepassing

#### 6.1.3. Habitat- en vogelrichtlijngebieden, Ramsar

Niet van toepassing.

#### 6.1.4. Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Niet van toepassing.

#### 6.1.5. Waterwingebied

Niet van toepassing

#### 6.1.6. VEN en IVON-gebied

Niet van toepassing

#### 6.1.7. Atlas der buurtwegen

De Diksmuidseweg is op de atlas van de buurtwegen aangeduid als Route de Dixmuda à Ypres. Andere voetwegen of buurtwegen zijn niet aangeduid op de atlas van de buurtwegen.

#### 6.1.8. Rooilijnplannen

Aan de randweg (RP 01/7) is een rooilijnplan gekoppeld waarbij een afstand van 13m uit de as van de weg dient gerespecteerd te worden. (KB 07/05/1975)





atlas der buurtwegen  
bron: provincie W.-VI., 1840

## 6.2. Vergunningen

### 6.2.1. Stedenbouwkundige vergunningen

Een gedeelte van het terrein ligt in een verkavelingsvergunning VK08 008/1, dd. 06-05-1968.

Deze vergunning is niet vervallen maar ondertussen is wel de Randweg erdoor getrokken op de reseruatiezone.

Binnen de verkavelde zone is het clubhuis en de staande wip gevestigd. Het schuilhuis staat op de grens van de verkaveling. Dit kan gewijd worden aan vroegere analoge plannen en de digitalisering ervan in een later stadium.



Er zijn geen vergunningen terug gevonden van de constructies of de functie. Het landbouwbedrijf zelf heeft diverse vergunningen. Volgende vergunning id verleent voor de betreffende gebouw:

- een vergunning tot oprichten van een weidestal, dssnr.33011/21352/B/1982/309, dd.22/12/1982.

## 6.3. Milieuvergunningen

Het landbouwbedrijf heeft diverse milieuvergunningen van kracht op de werking van het terrein. Voor de schuttersclub zijn geen milieuvergunningen aanwezig.

## 7. Planningscontext

### 7.1. Op Vlaams niveau

#### 7.1.1. RSV

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau.

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedrei-

gen het stedelijk voorzieningsapparaat niet als dusdanig.

Boezingen en de huidige site ligt niet binnen de afbakingslijn van het stedelijk gebied. Bijgevolg behoort Boezinge tot het buitengebied.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysieke dragers. De bebouwde ruimte en infrastructuur maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaande fysiek systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke, agrarische, nederzettingsstructuur, enz. Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

- voor de agrarische structuur:  
Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen. De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwvrije zones- en de

ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven.

- Voor de nederzettingsstructuur:  
De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur.
- Voor het landschap: Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.
- Voor recreatie en toerisme:  
Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:
  - Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatiefmedegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn.
  - toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen

op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit)

- het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk
- permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten

Waterwegeninfrastructuur:

De rivieren en kanalen zijn structurerend voor het omgevende gebied. Het Kanaal Ieper-IJzer (Ieperleekanaal), noch enige andere waterloop op Iepers grondgebied werden op basis van hun belang geselecteerd bij het hoofdwaterwegennet. Ze behoren wel tot het secundair waterwegennet waarvoor het belangrijk is te streven naar maximale integratie van alle functies met name vervoer, recreatie, landschap en waterwinning met de vervoersfunctie als richtinggevend.<sup>2</sup>

### 7.1.2. Visie op landbouw en natuur

Voor de omgeving van Ieper is reeds een herbevestiging gebeurd van het agrarisch gebied.

De site valt binnen de afbakening van zone 22, het zandleemplateau van Poperinge-Ieper. Waarbij volgende concepten voor de omgeving naar voor geschoven worden:

<sup>2</sup> bron: RSV en GRS Ieper



- Grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager van het open landbouwplateau hierbij zijn o.a. opgenomen:
  - Grote delen van het plateau van Poperinge-leper vormen aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt.
  - De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur.
  - In het landbouwgebied zijn voorzieningen mogelijk voor vormen van toeristisch en recreatief medegebruik. Dit medegebruik bezit een laagdynamisch karakter en kan ook hoeve- en



Herbevestigde agrarische gebieden

plattelandstoerisme omvatten. Het oorlogserfgoed moet gevrijwaard worden en kan de basis vormen van een toeristisch-recreatief netwerk.

- Beekvalleien versterken als groene linten in het landschap. (leperleekanaal)
- Ontwikkelen van landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen (Kanaal Ieper-Ijzer)



afbakening agrarische gebieden

bron <http://www.rsv.vlaanderen.be/nl/planningsprocessen/Buitengebied/KustPoldersWesthoek>

## 7.2. Op provinciaal niveau

### 7.2.1. PRS

Het PRS West-Vlaanderen is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen. De goedkeuring bij MB dateert van 6 maart 2002.

leper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijke gebied. De afbakening van het stedelijk gebied leper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen.

leper, en bijgevolg Boezinge, valt binnen de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte.

Binnen het beleid van de Heuvel-Ijzerruimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken. De Ijzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.
  - Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. leper
  - landschappelijke kwaliteit ondersteunen
- Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt.

De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbingsgebied tussen de Ijzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-leperboog.

Het leperleekanaal, dat beide natuurlijke compo-



- nenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk
- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Binnen de gewenste structuur wegen en verkeer is de Randweg geselecteerd als secundaire weg cat. I.

### 7.2.2. Afbakeningen

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied leper werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen. Het RUP werd goedgekeurd door het Vlaamse Gewest op 6 juli 2009.

Onderhavig gebied ligt volledig buiten de afbakeningslijn en hoort bijgevolg tot het buitengebied.

## 7.3. Op gemeentelijk niveau

### 7.3.1. GRS

Het GRS leper werd goedgekeurd op 02/10/2000. Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied : een uitdaging.
- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen

- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

Hierbij heeft de stad met betrekking tot **toerisme en recreatie** 4 doelstellingen naar voor geschoven:

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor "leper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven.
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
- De problematiek van zonevrije recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendingen, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan leper-Poperinge;
- de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;

- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- afhankelijk van de dynamiek van de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- zonevrije ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestemd worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m.) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevrije sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.
- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt en zonevrij. In het GRS worden ook voor Landschap



en natuur 5 doelstelling uitgeschreven, alsook 3 met betrekking tot de landbouw:

#### Landschap en natuur:

- Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld
- Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers.
- Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones.
- Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.
- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap.

#### Agrarisch gebied:

- Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving.
- Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.

- Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevreemde bedrijfsvoeringen

Op vlak van de **gewenste verkeersstructuur** is de Diksmuidseweg geselecteerd als lokale weg cat. I

Binnen de deelstructuur **Boezingen** worden volgende elementen naar voor geschoven:

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

De recreatiezone is aangegeven als te optimaliseren.

Het desbetreffende terrein van de schietclub wordt niet besproken.

In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is opgenomen dat:

*Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen tekstueel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deeltoren evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van be-*

*paalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden.*

Hierbij werd in de besluitvorming van het goedkeuringsbesluit volgende bepalingen van goedkeuring uit te sluiten:

*De uitspraken in het richtinggevend gedeelte over de ontwikkelingsperspectieven van concrete zonevreemde bedrijven en zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.*

## 8. Aftoetsingskader

### 8.1. Schaal van het gebied

De infrastructuur van de Sint-Jorisgilde bestaat uit een clubhuis (cafeteria en berging) een staande open wip (zonder kooi) en een schuilhuis met beveiligingsnetten. Rond de wip is een vrije ruimte als veiligheidszone afgepaald en een cirkel van ca. 70m rond de wip waar pijlen terecht komen. In totaal neemt de activiteit 1.5ha in, maar de activiteitszone is beperkt tot ca. 0.5ha. Bijgevolg heeft de club zeer weinig bebouwing. Deze stemt qua schaal overeen met de aanpalende hoeve en de woningen aan de overkant van de straat. Er is zeker geen sprake van schaalbreuk.

De site voldoet hiermee aan het punt 2 van het aftoetsingskader waarbij de oppervlakte < 2.5ha bedraagt.

### 8.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Binnen het GRS is er voor Boezinge geen uitspraak gedaan over de schietclub.

#### 8.2.1. Afstand tot de kern

Het terrein sluit aan bij de kern van Boezingen, het ligt aan de rand van de bebouwing en ligt op wandelafstand van het centrum van Boezinge.

De site voldoet hierbij aan het punt 5 van het aftoetsingskader waarbij de site op max. 500m van de bebouwing van liggen.

#### 8.2.2. Bundeling

Binnen de kern van Boezinge zijn enkele andere recreatieve infrastructuren waar het terrein eventueel zou kunnen bij aansluiten. Enerzijds zijn er de sport-

terreinen die zich bevinden tussen de randweg en de Diksmuideseweg en anderzijds is er het kasteelpark in aan de zuidrand van Boezinge.

Bij eventuele herlocalisatie zouden dit mogelijk locaties zijn.

#### 8.2.3. Ligging

De site ligt in agrarisch gebied. Het weiland behoort tot het aanpalende agrarische bedrijf.

Het weiland kan in principe nog gebruikt worden voor agrarische doeleinden wanneer er geen activiteiten op de club zijn.

Er kan gesproken worden van een goed functionerend medegebruik van de ruimte.

De ligging voldoet hierbij ook aan het eerste punt van het afwegingskader.

De site sluit aan bij het lijnrelict van Ieperlee. Het kanaal wordt afgezoomd met bomenrijen.

Verder ligt de site tussen de hoevezetel van een agrarisch bedrijf en een boomkwekerij.

Door de beperkte infrastructuur vormt de vereniging geen hinder voor het omliggende landschap. (zie ook fotoreportage)

De site heeft geen effect op het omliggende landschap en voldoet hierbij aan het derde punt van het afwegingskader.

#### 8.2.4. Ontsluiting

Het terrein wordt ontsloten via de Diksmuideseweg, en de Randweg. De Diksmuideseweg is geselecteerd als lokale weg cat. I, de Randweg als secundaire weg cat. I.

Parkeren gebeurt aan de overzijde, Langs de Diksmuideseweg of op het braakliggend terrein.

De activiteiten veroorzaken geen grote hinder voor de omgeving.

De ontsluiting voldoet hierbij aan het zesde punt van het afwegingskader,



## 9. Evaluatie en besluit

De Sint-Jorisgilde is een historisch gegroeide activiteit met 7 eeuwen geschiedenis verbonden aan Boezinge en de heren van Boezinge. De gilde is ca. 30 jaar geleden geherlocaliseerd omdat de terrein verkaveld werd en heeft toen op deze locatie een nieuwe stek gevonden. De oude terreinen sloten beter aan bij het historisch gegeven van het kasteel en het kasteelpark waar ze ooit aan verbonden waren.

De gilde is zeer lokaal (o.a. de herkomst van de leden en de activiteiten). In Ieper zijn nog meerdere van dergelijke schuttersgilden overgebleven uit de rijke middeleeuwse geschiedenis.

De Sint-Jorisgilde ligt niet in een geëigende zone maar in agrarisch gebied. Het is niet bezwaard met beschermingsmaatregelen, landschappelijke of natuurlijke waarden, en heeft geen hinder naar de omgeving.

Er is een goed functionerend medegebruik van het agrarisch gebied, meer bepaald het weiland bij het aanpalende erf.

De site wordt ontsloten via een lokale weg cat. I en sluit aan bij de bebouwing van Boezingen. Boezinge zelf heeft weinig tot geen andere activiteiten of functie waaraan de site zou kunnen gekoppeld worden.

Op heden kan, voor de stad Ieper, de schuttersgilde blijven op deze locatie gezien ze geen hinder veroorzaakt en voldoet aan het aftoetsingskader. Wel wenst stad dat de site een nabestemming landbouw blijft behouden.

## 10. Toetsingkader

### 10.1. Watertoets

Het terrein is als vrij vlak aangeduid op de hellingskaart. De dijk van de vaart is aangeduid als steile helling.



*hellingenkaart*

*bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006*

Op de erosiekaart is op de site gedeeltelijk erosiegevoelig aangeduid. Ook de dijk langs de vaart is aangeduid als erosiegevoelig. Het gebied is ook gekarteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)

De site is grotendeels infiltratiegevoelig. Slechts een gedeelte van de hoek en een stuk tegen de dijk zijn niet infiltratiegevoelig.



*erosiegevoeligheidskaart*

*bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006*



*grondwaterstromingsgevoeligheidskaart*

*bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006*





*infiltratiegevoeligheidskaart*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

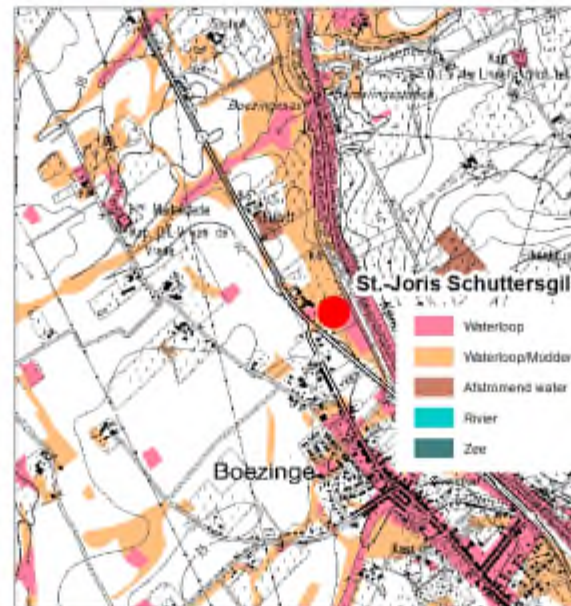


*overstromingsgevoeligheidskaart*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2012

Op basis van voorgaande gegevens, is het gebied als overstromingsgevoelig. De NOG-ROG karteren het gebied als natuurlijk overstroombaar vanuit een waterloop of afstromend water.

Gezien de schuttersclub een minimum aan infrastructuur vereist en er geen uitbreiding van gebouwen of verharding noodzakelijk zijn, zal deze geen invloed hebben op de watertoets in de toekomst.



*NOG*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

## 10.2. Trage wegtoets

Er worden geen bijkomende trage wegen voorzien of bestaande trage wegen geschrapt.

## 10.3. Landbouwtoets

De site ligt in landbouwgebied en ligt binnen HAG (zie punt 5.3 en punt 7.1.2). De site is ter beschikking gesteld door de eigenaar/landbouwer aan de schuttersclub in 1983. Dit is ruimschoots voor de vaststelling van het HAG.

Wanneer er niet geschoten wordt kunnen de weilanden verder gebruikt worden, er is dus medegebruik mogelijk.

De site krijgt een uitdovend karakter. In nabestemming wordt het agrarisch gebied behouden.

De zonevreemde sites zijn opgenomen het GRS als te behouden volgens de punten opgenomen in het afwegingskader en er wordt geen uitbreiding voorzien.



## Deelplan 2: St-Sebastiaans schuttersgilde Vlamertinge

### 1. Analyse van de bestaande toestand.

#### 1.1. Situering

De schuttersclub is gevestigd in de kern van Vlamertinge. De club ligt achter de bebouwing en is alleen bereikbaar via een private toegangsweg.



*situering plangebied*

*bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)*

## 2. Fotoreportage





### 3. Eigendomsstructuur

De gronden zijn eigendom van de Stad Ieper. De schuttersvereniging heeft recht van opstal en zijn eigenaar van de kantine, de berging en de 2 staande wippen.



### 4. Historiek

De schuttersclub werd heropgericht in 1921 op deze locatie en is er sindsdien nog steeds gevestigd.

### 5. Bestaande ruimtelijke structuur

#### 5.1. Nederzettingstructuur en verkeerstructuur

Het terrein ligt midden in het centrum van Vlamertinge. Het ligt in tweede orde, achter de bebouwing van de Guido Gezellestraat en de Poperingseweg, en heeft een afgesloten oprit op de Guido Gezellestraat. Het terrein omvat geen bouwkundig erfgoed of gebouwen opgenomen op de inventaris. Het gebied wordt ontsloten via de Guido Gezellestraat. Parkeren gebeurt in hoofdzaak langs de openbare weg. Op de terreinen zelf is er geen parking voorzien.

Een deel van de kerktoren is wel beschermd, maar paalt niet onmiddellijk aan de site.



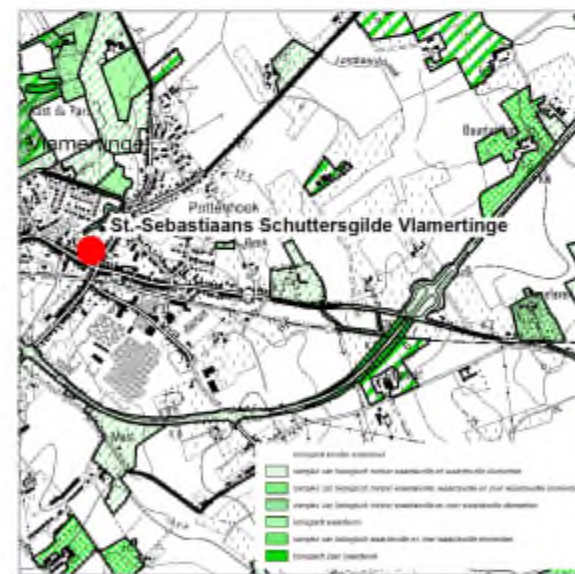
wegenkaart  
bron: Navtec, AGIV, 2008

#### 5.2. Natuurlijke en landschappelijke structuur

Het terrein ligt volledig in woongebied volgens het gewestplan in een onbebouwd binnengebied. De site paalt aan de woningen van de G. Gezellestraat. Achterliggend liggen nog onbebouwde percelen (tuinen en moestuinen) en een wandelpad op (waar ingekokerd) en langs de Kommelbeek.

De site zelf is niet aangeduid op de Biologische waarderingskaart. Waar de Kommelbeek terug in open bedding loopt is deze wel aangeduid als biologisch waardevol.

De site is ook niet opgenomen in een zone afgebakend op de landschapsatlas.



biologische waarderingskaart  
bron: INBO, versie 2, 2007





landschapsatlas

bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001

### 5.3. Toeristisch-recreatieve structuur

De Sint-Sebastiaansgilde telt op heden 50 leden waarvan ruim de helft uit Vlamertinge zelf afkomstig zijn. Het ledenaantal was in de laatste 10 jaar wat gedaald maar is terug aan een opmars bezig.

Wekelijks zijn er ca. 20 bezoekers (al dan niet leden) die naar de training of competitie komen. Jaarlijks zijn dat ca. 1000 bezoekers (ledenschietsing en publieke schietsing).

Iedere vrijdag van april tot en met september is er oefening en kampioenschap. Daarnaast zijn er nog bijkomende activiteiten en schietingen.

De gilde neemt ook deel aan diverse kampioenschappen al dan niet op verplaatsing. Verder verzorgen ze ook initiatieven voor groepen en scholen

## 6. Juridische ruimtelijke structuur

### 6.1. Juridisch kader

#### 6.1.1. Gewestplan

Binnen het gewestplan, Ieper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de site ingekleurd als woongebied.



gewestplan

bron: MVG - AROHM, 2002

#### 6.1.2. BPA's en RUP's

BPA Lage Meers van 23/08/1976. Binnen dit BPA valt de zone in openbaar groen: parken, speeltuinen, terrassen en rijstroken. Binnen deze zone mag niet gebouwd worden.

#### 6.1.3. Habitat- en vogelrichtlijngebieden, Ramsar

Niet van toepassing.

#### 6.1.4. Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen de site bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten.

#### 6.1.5. Waterwingebied

Niet van toepassing

#### 6.1.6. VEN en IVON-gebied

Niet van toepassing

#### 6.1.7. Atlas der buurtwegen

Het stratenpatroon is reeds duidelijk herkenbaar gekarteerd op de atlas van de buurtwegen.

De Guido Gezellestraat is aangeduid als Chemin nr 7, de Poperingseweg als Route de Poperinge à Ypres en de Bellestraat als Chemin nr. 1.

Op de atlas staan enkel woningen langs de Poperingseweg. Achterliggend is een omwalling met water te zien, dit is verdwenen. Ook de Kommelbeek loopt nog dwars door het dorp. Vandaag is deze deels ingekokerd en loopt er een wandelpad op.





atlas der buurtwegen  
bron: provincie W.-VI., 1840

## 6.2. Vergunningen

### 6.2.1. Stedenbouwkundige vergunningen

- Dssnr: 33011/23275/B/1979/328: bouwen schutterslokaal, dd. 13-08-1979
- Dssnr: 33011/23275/B/2011/470: uitvoeren van herstellingswerken aan het schutterslokaal, Aard: Verbouwen van/tot of uitbreiden van toerisme en recreatie: 31-10-2011

## 7. Planningscontext

### 7.1. Op Vlaams niveau

#### 7.1.1. RSV<sup>3</sup>

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau.

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningsapparaat niet alsdusdanig.

Vlamertinge en de huidige site ligt niet binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Bijgevolg behoort Vlamertinge tot het buitengebied.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaande fysisch systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke, agrarische, nederzittingsstructuur, enz. Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

- voor de agrarische structuur:  
Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen. De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwvrije zones- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven.

<sup>3</sup> bron: RSV en GRS Ieper



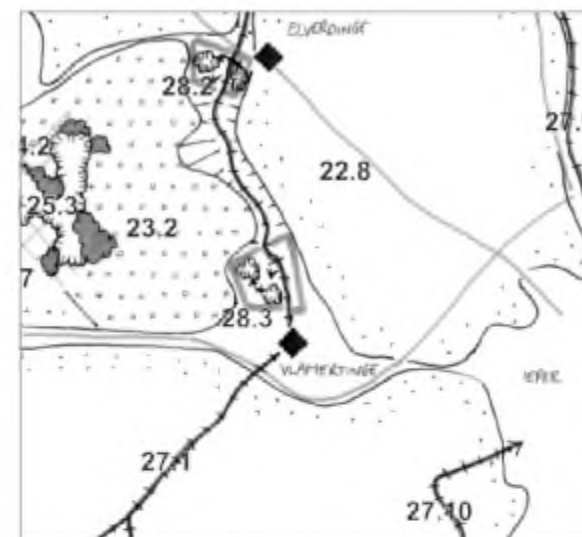
- Voor de nederzettingsstructuur:  
De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur.
- Voor het landschap:  
Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.
- Voor recreatie en toerisme:  
Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:
  - Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn.
  - toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen

- op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit)
- het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk
- permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten

## 7.2. Visie op landbouw en natuur

Voor de omgeving van Ieper is reeds een herbevestiging gebeurd van het agrarisch gebied.

De site valt binnen de afbakening van zone 22, het zandleemplateau van Poperinge-Ieper. De site valt echter binnen de gewestplanbestemming en binnen een geldend BPA dus uitgesloten in het HAG.



afbakening agrarische gebieden

bron <http://www.rsv.vlaanderen.be/nl/planningsprocessen/Buitengebied/KustPoldersWesthoek>



Herbevestigde agrarische gebieden

bron



### 7.3. Op provinciaal niveau

#### 7.3.1. PRS

Het PRS West-Vlaanderen is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen. De goedkeuring bij MB dateert van 6 maart 2002.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijke gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Ieper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen.

Ieper, en bijgevolg Vlamertinge, valt binnen de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte.

Binnen het beleid van de Heuvel-Ijzerruimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken. De Ijzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.

- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. Ieper

- landschappelijke kwaliteit ondersteunen

Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt.

De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied tussen de Ijzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog. Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke compo-

nenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk

- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

#### 7.3.2. Afbakeningen

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen. Het RUP werd goedgekeurd door het Vlaamse Gewest op 6 juli 2009.

Onderhavig gebied ligt volledig buiten de afbakeningslijn en hoort bijgevolg tot het buitengebied.

### 7.4. Op gemeentelijk niveau

#### 7.4.1. GRS

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 02/10/2000.

Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied: een uitdaging.
- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen
- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

Hierbij heeft de stad met betrekking tot **toerisme en recreatie** 4 doelstellingen naar voor geschoven:

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoer "Ieper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
- De problematiek van zonevrije recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendbrieven, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;
- de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;



- afhankelijk van de dynamiek van de zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- zonevreemde ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestendig worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevreemde sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.
- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt. In het GRS worden ook voor Landschap en natuur 5 doelstelling uitgeschreven:

#### Landschap en natuur:

- Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinscha-

lige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld

- Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers
- Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones
- Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.
- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap

Op vlak van de **gewenste verkeersstructuur** is de Poperingseweg en de Bellestraat geselecteerd als lokale weg cat. II

Binnen de deelstructuur **Vlamertinge-Brandhoek** worden o.a. volgende elementen naar voor geschoven: In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Vlamertinge gezien als een hoofddorp met een functionele specialisatie naar wonen en werken toe. Daarom wordt naar de gewenste ruimtelijke structuur de nadruk gelegd enerzijds op het behoud en de versterking van een kwalitatieve woon- en leefomgeving en anderzijds naar de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De recreatiezone wordt aangegeven als (her) in te richten.

De beekvalleien Kimmelbeek en Vuilbeek doorsnijden de dorpskern van Vlamertinge. Ten noorden van de Poperingseweg zijn ze dragers 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 19de 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.

In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is opgenomen dat:

*Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen teksteel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deelkern evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en*



*recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden.*

Hierbij werd in de besluitvorming van het goedkeuringsbesluit volgende bepalingen van goedkeuring uit te sluiten:

*De uitspraken in het richtinggevend gedeelte over de ontwikkelingsperspectieven van concrete zonevreemde bedrijven en zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.*

## **8. Aftoetsingskader**

De site is zone-eigen. Bijgevolg dient het in principe niet te voldoen aan het afwegingskader opgenomen in het GRS voor zonevreemde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur. Evenwel is het gebied afgetoetst conform de andere deelplannen.

### **8.1. Schaal van het gebied**

Het huidige terrein is ca. 1.7 ha groot. De bebouwing is echter beperkt tot het clubhuis en dat sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Poperingseweg. Verder zijn er 2 staande wippen met een kooi.

### **8.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling**

Op het gewestplan ligt het volledige gebied in woongebied volgens het gewestplan. Ook binnen het GRS voor de deelstructuur Vlamertinge ligt de site volledig binnen de kernbebouwing. Echter het BPA van 1979 heeft het gebied een bestemming gegeven als groenzone.

De site vormt geen hinder voor de omgeving, is zone-eigen volgens het gewestplan en kan ter plaatse blijven, maar het geldende BPA heeft aan de site enkel een parkbestemming zonder infrastructuur terwijl de gebouwen vergund zijn.

#### **8.2.1. Afstand tot de kern**

De terreinen liggen in de kern van Vlamertinge. Op wandelafstand van het kerkplein. Hierbij voldoet de site ook aan het afwegingskader.

#### **8.2.2. Bundeling**

In Vlamertinge zijn er nog voetbalvelden gelegen aan de andere kant van het dorp.

De site ligt op heden midden in het centrum, in parkgebied, en heeft geen hinder voor de omgeving.

### **8.2.3. Ligging**

De site ligt in geëigende zone volgens het gewestplan, maar in groenzone volgens het geldende BPA, waar wel park- en spelvoorzieningen kunnen ingeplant worden maar geen bebouwing.

De terreinen liggen in tweede orde achter de bebouwing van de Poperingseweg en de Guido Gezellestraat.

### **8.2.4. Ontsluiting**

De site wordt ontsloten via de Guido Gezellestraat. De Gilde beschikt niet over een parking. Parkeren dient op straat te gebeuren.

## **9. Evaluatie en besluit**

Het terrein ligt zone-eigen volgens het gewestplan maar volgens het geldende BPA in een groenzone. De site heeft op geen enkel moment invloed op agrarisch gebied, natuurgebied of landschappelijk waardevol gebied.

De Gilde is 1921 op deze locatie gevestigd en heeft een geldende bouwvergunning voor de bebouwing.

In principe dienen enkel de voorschriften van het BPA aangepast te worden dat recreatie in de groenzone kan voorzien worden met eventuele beperkte bouw-mogelijkheden,

De site voldoet aan het toetsingskader en kan bijgevolg behouden blijven. Het BPA wordt met opmaak van onderhavig deelrap gedeeltelijk herzien.



## 10. Toetsingkader

### 10.1. Watertoets

Langs de noord-westelijke zijde loopt de Kommelbeek. De beek grenst niet aan de site.

Het terrein is als vlak aangeduid op de hellingskaart.

Op de erosiekaart is op de site zo goed als niet erosiegevoelig aangeduid.

Het gebied is ook gekarteerd als matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

De site is grotendeels infiltratiegevoelig.



erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



infiltratiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



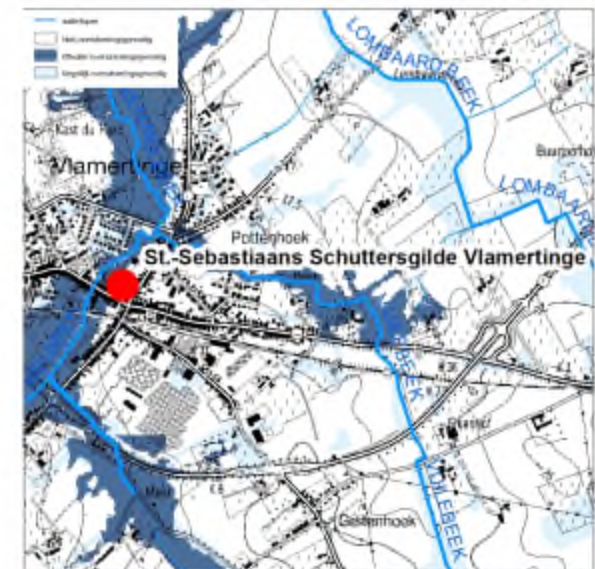
hellingenkaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



overstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2012



Op basis van voorgaande gegevens, is het gebied gekarteerd als niet als overstromingsgevoelig. De NOG-ROG karteren het gebied als niet van nature overstroombaar.



NOG

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

Gezien de schuttersclub in parkgebied ligt binnen de bebouwde kom, zal deze geen invloed hebben op het agrarisch gebied.

### 10.2. Trage wegtoets

Er worden geen bijkomende trage wegen voorzien of bestaande trage wegen geschrapt.

### 10.3. Landbouwtoets

De site ligt niet in landbouwgebied en is ook niet in gebruik door de landbouw.



## Deelplan 3: Voetbalterrein Sparta Dikkebus

### 1. Analyse van de bestaande toestand.

#### 1.1. Situering

De voetbalterreinen liggen aan de zuidelijke rand de kern van Dikkebus, in de hoek gevormd door de Kerkstraat en de Vijverstraat.



*situering plangebied*

*bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)*



## 2. Fotoreportage



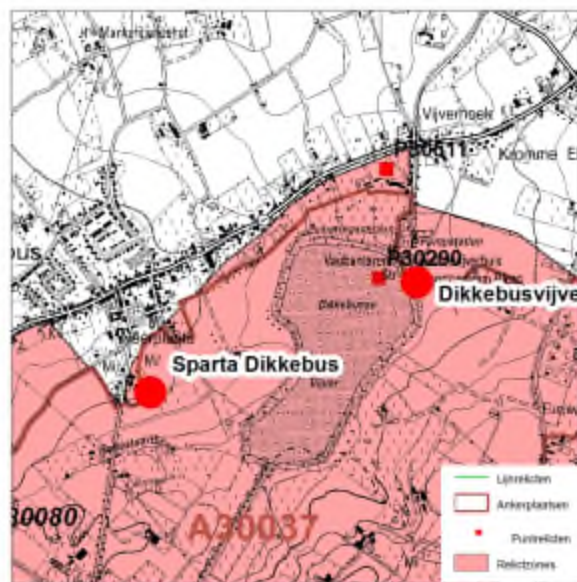






Het gebied behoort tot het traditionele landschap Zuidelijke Ijzervlakte en het land van Ieper.

Op de landschapsatlas liggen de gebieden volledig in de relictzone Vijvergebied Dikkebus en gedeeltelijk in de ankerplaats Dikkebusvijver - Kimmelberg - Scherpenberg - Zwarte Molenhoek.



landschapsatlas

bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001

#### Relictzone:<sup>4</sup>

- Wetenschappelijke waarde:  
Dit gebied ligt aan de voet van de West-Vlaamse heuvels en vormt een uitgehold bekken, dat naar Ieper toe meer afheft.
- Historische waarde:  
Hoofdstructuur grotendeels volgens 18de eeuw

(richting percelering, wegen, beken). Op de kaart van Ferraris bevinden zich "moerassige weiden". De weidepercelen vormen dan langgerekte stroken die omsloten zijn door hagen. Opgaande bomen lijnen de wegen af. Talrijke bomen bevinden zich rondom de boerderijen. Vijver is gevormd door het afdammen van de Grote Kimmelbeek en functioneert al vanaf de middeleeuwen in de drinkwatervoorziening van de stad Ieper. Tijdens WO1 vormt het gebied het toneel van talrijke veldslagen en het hele gebied wordt als het ware omgewoeld; alle bomen, hagen en boomgaarden verdwenen hierdoor. Verschillende militaire begraafplaatsen, monumenten, mijntrechters en loopgraven refereren naar WO1. Er is een grote dichtheid van goed bewaarde oorlogsrelicten zowel boven- als ondergronds, getuigen van WO1 (fenomenen van nationaal en internationaal belang).

- Esthetische waarde:  
Open landschap, wijdse panoramische zichten in vele richtingen. Vlak tot zacht golvend landbouwgebied met gemengd landgebruik, zeer weinig tot geen perceelsrandbegroeiing, sterk verspreide alleenstaande bebouwing en kleine lage kerndorpen, grote strookvormige percelen. Erfbeplanting en bomenrijen langs enkele wegen en beken brengen wat afwisseling. Percelering overwegen groot en langgerekt gelegen op de natte gronden rond de vijver.
- Beleidswenselijkheden:  
Vrijwaren landelijk karakter met verspreide boerderijen in een open landbouwlandschap, bufferen van industriële en commerciële complexen in de open ruimte rond de kleinstedelijke kernen, behoud van de silhouetten van de steden en dorpen als blikvanger

#### Ankerplaats:

Sparta Dikkebus is in het uiterste noorden van de ankerplaats gelegen. Deze ankerplaats bevat enkele Westvlaamse heuvels die de waterscheidingskam vormen tussen het bekken van de Ijzer en het bekken van Schelde en Leie. De heuvelrij van Kimmelberg, Monteberg, Scherpenberg, Rodeberg, en Vidaigneberg (en verder in Frankrijk) vormt tevens de bodemkundige grens tussen het zandleemgebied ten noorden en het leemgebied ten zuiden ervan

- Historische waarde:  
De talrijke archeologische sporen uit verschillende tijdperken, aangetroffen op en rond de heuveltoppen, wijzen op de lange bewoningsgeschiedenis van de heuveltoppen. Het restant van een Romeinse heirbaan in de Bellestraat is nog gaaf en zeer goed herkenbaar in het landschap. De huidige bossen vormen een restant van het voormalige en grotere boscomplex op de heuvelrij. Het hakhoutbeheer werd en wordt nog steeds op sommige plaatsen toegepast. De vele oorlogsmonumenten, militaire kerkhoven, gedenktekens, onderaardse gangen,... herinneren aan het strategische belang en de wapenfeiten van deze heuvelachtige streek tijdens WO1. Ten zuiden van de heuvelrij zijn structuren van walgrachten aanwezig en herkenbaar in het landschap die restanten vormen van de typisch middeleeuwse mottebewoning. Rond de Walletjes en de Zwarte Molenhoek zijn restanten van bocagelandschap aanwezig dat tot voor WO1 in deze streek aanwezig was. De Dikkebusvijver vormt als historisch watervoorzieningsbekken van Ieper een belangrijk element in de omgeving van Ieper. De Kimmelbeek is sinds de middeleeuwen afgedamd met deze vijver tot gevolg. De Vaubantoren vormt

<sup>4</sup> <http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/landschapsatlas/#>



industrieel-archeologisch erfgoed als sluis op deze vijver.

- **Esthetische waarde:**  
In dit open landschap bieden de grote reliëfverschillen panoramische zichten aan in alle richtingen (naar Heuvelland en Ieper, naar de Leievallei, naar de Douvevallei, polders, Poperinge, ...) waarbij talrijke elementen en structuren benadrukt worden. De beekbegeleidende bomen en struiken én de linten van weiland in de valleien accentueren de (vaak natuurlijke) loop van de beek in het landschap. De taluds en graften langs de hellingen vallen visueel op, vooral als de hellingen onder weiland liggen of als de taluds met houtige struiken of bomen begroeid zijn. De heuvelrij zelf valt op in het landschap door haar hoogte, én door de bebossing op de toppen en in sommige dalhoofden. Het grillige reliëf en de grote reliëfverschillen compartimenteren het landschap in visueel-ruimtelijke eenheden. De Douvevallei vormt de grens tussen België en Frankrijk die door de beekbegeleidende begroeiing goed opvalt. De Dikkebusvijver is omringd met bomen en heeft vlakbij de Vaubantoren en het kasteel. Verspreid in de ankerplaatsen zijn restanten van allerhande perceelsrandbegroeiing aanwezig die in dit open landschap opvallen. De nederzettingen op de top van de heuvels met erboven uitstekende kerktoren vormen oriënteringspunten en blikvangers in het landschap. De lage verstoring van het landelijk karakter door versnijding, bebouwing, schaalvergroting, biedt het gebied een esthetische meerwaarde.
- **Sociaal-culturele waarde:**  
Deze Westvlaamse heuvelrij heeft dankzij haar hoogte en de talrijke (sport)manifestaties een geografische eigenheid met bijzondere sociaal-cul-

turele evenals educatieve waarde. Ook de talrijke herinneringen aan WOI geven deze streek een meerwaarde. De rust en stilte in deze uithoek van West-Vlaanderen vormt een belangrijk toeristisch attractiepunt.

- **Ruimtelijk-structurende waarde:**  
De dominante fysische structuurlijnen in het landschap, bepaald door het reliëf en de hydrografie, weerspiegelt zich in het landgebruik, het wegennet, de bewoning, ... Tegelijk vormt het reliëf ook de ruimtelijke begrenzing van verschillende landschappelijke en hydrografische eenheden.

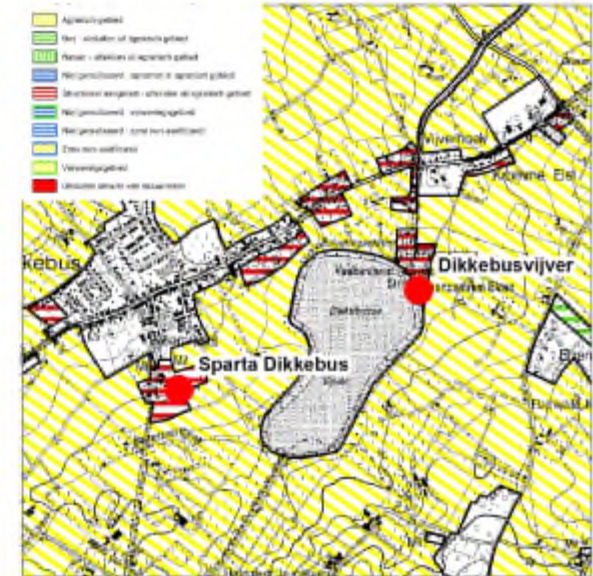
### 5.3. Agrarische structuur

De site valt volledig in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Binnen de gewenste agrarische structuur is het volledige gebied aangeduid als structureel aangetast en uit te sluiten uit het agrarisch gebied.

Op de landbouwtyperingskaart is het gebied aangeduid als een gebied met lage waardering.

Op de HAG kaart valt het gebied binnen herbevestigd agrarisch gebied, zone 24.



GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)  
bron



landbouwtyperingskaart  
bron: AMINAL, 2004



#### 5.4. Toeristisch-recreatieve structuur

De club telt jaarlijks tussen de 120 en 140 leden. Hier van komt het merendeel uit Dikkebus en de overige hoofdzakelijk uit grondgebied Ieper.

Gemiddeld komen er 240 bezoekers per week op het terrein. Dit geeft een totaal van jaarlijks ca. 8400 bezoekers.

Wekelijks zijn er 12 trainingen en 3 competities. Daarnaast is er nog minivoetbal en 25 jeugdturnoien.

Sparta Dikkebus werkt samen met kermis Dikkebus, de veldcross en activiteiten van de basisschool, o.a. sportdag. Het terrein wordt ook gebruikt door mountainbikers.

### 6. Juridische ruimtelijke structuur

#### 6.1. Juridisch kader

##### 6.1.1. Gewestplan

Binnen het gewestplan, Ieper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de site ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



gewestplan

bron: MVG - AROHM, 2002

##### 6.1.2. BPA's en RUP's

Niet van toepassing.

##### 6.1.3. Habitat- en vogelrichtlijngebieden, Ramsar

Niet van toepassing.

##### 6.1.4. Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen de site bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten.

##### 6.1.5. Waterwingebied

Niet van toepassing

##### 6.1.6. VEN en IVON-gebied

Niet van toepassing

##### 6.1.7. Atlas der buurtwegen

De Vijverstraat was destijds de hoofdwas, aangeduid als Chemin 38, en liep grotendeels over het traject van de Kerkstraat en het huidige traject van de Vijverstraat.



atlas der buurtwegen

bron: provincie W.-VI., 1840



Het deel Kerkstraat tussen de Dikkebusseweg en de Vijverstraat is aangeduid als Chemin nr. 43. Er zijn geen andere trage wegen doorheen het gebied opgenomen.

## 7. Vergunningen

### 7.1. Stedenbouwkundige vergunningen

- Dssnr: 33011/20809/B/1983/330: bouwen van een bergplaats, dd. 22/12/1983
- Dssnr: 33011/14718/B/1993/148: bouwen van kleedkamers, dd. 14/06/1993
- Dssnr: 33011/12415/B/1994/210: bouwen van een staantribune, dd. 03/10/1994
- Dssnr: 33011/14718/B/1996/386: plaatsen van een container op blokken, dd. 08/07/1996

## 8. Planningscontext

### 8.1. Op Vlaams niveau

#### 8.1.1. RSV<sup>5</sup>

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau.

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningsapparaat niet als dusdanig.

Dikkebus en de huidige site ligt niet binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Bijgevolg behoort Dikkebus tot het buitengebied.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysieke dragers. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaande fysisch systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke, agrarische, nederzittingsstructuur, enz. Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

- voor de agrarische structuur:  
Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen. De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwvrije zones- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven.

<sup>5</sup> bron: RSV en GRS Ieper



- Voor de nederzettingsstructuur:  
De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur.
- Voor het landschap:  
Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.
- Voor recreatie en toerisme:  
Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:
  - Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatiefmedegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn.
  - toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen

op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit)

- het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk
- permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten

## 8.2. Visie op landbouw en natuur

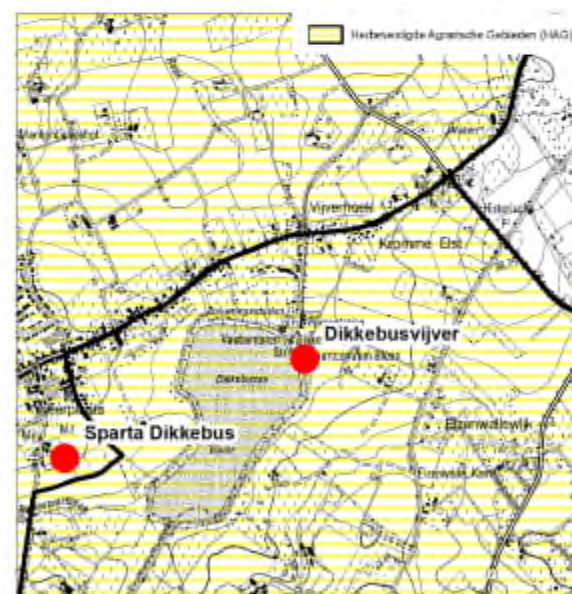
Voor de omgeving van Ieper is reeds een herbevestiging gebeurd van het agrarisch gebied.

De site valt binnen de afbakening van zone 22, het zandleemplateau van Poperinge-Ieper. De site valt echter binnen de gewestplanbestemming en binnen een geldend BPA dus uitgesloten in het HAG.



afbakening agrarische gebieden

bron <http://www.rsv.vlaanderen.be/nl/planningsprocessen/Buitengebied/KustPoldersWesthoek> (samengesteld)



Herbevestigde agrarische gebieden

bron



### 8.3. Op provinciaal niveau

#### 8.3.1. PRS

Het PRS West-Vlaanderen is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen. De goedkeuring bij MB dateert van 6 maart 2002.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Ieper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen.

Ieper, en bijgevolg Dikkebus, valt binnen de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte.

Binnen het beleid van de Heuvel-ijzerruimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken. De Ijzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. Ieper
- landschappelijke kwaliteit ondersteunen  
Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt.  
De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbingsgebied tussen de Ijzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog.  
Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke compo-

nenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk

- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

#### 8.3.2. Afbakeningen

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen. Het RUP werd goedgekeurd door het Vlaamse Gewest op 6 juli 2009.

Onderhavig gebied ligt volledig buiten de afbakeningslijn en hoort bijgevolg tot het buitengebied.

### 8.4. Op gemeentelijk niveau

#### 8.4.1. GRS

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 02/10/2000. Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied: een uitdaging.
- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen
- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

Hierbij heeft de stad met betrekking tot **toerisme en recreatie** 4 doelstellingen naar voor geschoven:

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor "Ieper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
  - De problematiek van zonevrije recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendingen, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.  
Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:
    - zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;
    - de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
    - zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;



- afhankelijk van de dynamiek van de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- zonevrije ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestendig worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m.) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevrije sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.
- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt. In het GRS worden ook voor Landschap en natuur 5 doelstellingen uitgeschreven, alsook 3 met betrekking tot de landbouw:

#### Landschap en natuur:

- Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinscha-

lige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld

- Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers
- Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones
- Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.
- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap

#### Agrarisch gebied:

- Het agrarisch gebied principeel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving
- Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.
- Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevrije bedrijfsvoeringen

Binnen de deelstructuur **Dikkebus** worden volgende elementen naar voor geschoven:

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Dikkebus gezien als een woonkern.

Dikkebus wordt in het "Leefbaarheidsonderzoek in de Plattelandskernen van de Westhoek" als een kern met dynamiek door mogelijkheden beschouwd door de aanwezigheid enerzijds van de hiervoor genoemde woonuitbreidingsgebieden en anderzijds van de effectief recent gerealiseerde verkavelingen en projecten. Verder heeft deze deelgemeente een aantrekkelijkheid die gevormd wordt door Dikkebusvijver, een recreatieve trekpleister op regionaal niveau, de afgeleide activiteiten daarvan (o.a. horeca) en het ruime aanbod aan voorzieningen (o.a. handelszaken, publieke voorzieningen en sportinfrastructuur). Toch neemt de bevolking er in de kern af en dient de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de leefbaarheid (kindvriendelijkheid) versterkt te worden. Voor Dikkebus kunnen in dit opzicht de volgende zaken als strategische aandachtspunten beschouwd worden.

- De kwaliteit van het openbaar domein, meer bepaald van de weginfrastructuur, moet in de dorpskom nog verhoogd worden. De Dikkebusseweg dient daarom in de dorpskom (kernbebouwing) heringericht te worden over een afstand van ca. 600m, in overleg met de wegbeheerder. Dit moet ten goede komen enerzijds aan de verkeersveiligheid (o.a. aandacht voor de zwakke weggebruiker) en anderzijds aan de attractiviteit van de woonomgeving.
- De sportinfrastructuur (voetbalveld) in de Kerkstraat dient -mits een landschappelijke inkleiding- bestendig te worden door middel van een sectoraal BPA. De inkleiding van de infrastructuur van dit kleine watersportcentrum is geslaagd.
- De ruimtelijke scheiding die tussen het woonlint aansluitend bij de kern van Dikkebus en het woonlint van Vijverhoek nog bestaat, dient gevrijwaard te blijven van bebouwing; zoniet zou de bestaande open ruimtecridor dichtslippen en zou er een



zeer langgerekt woonlint van ca. 2,5 km ontstaan waarbij van op de Dikkebusseweg het landschap visueel zou onttrokken worden. Wat betreft Dikkebusvijver, dient de toegang en meer bepaald de parking ervan op een kwalitatieve manier ingericht te worden, alsmede het DWPC op zijn noordwestflank.

In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is opgenomen dat:

*Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen tekstueel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deukern evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevrije sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevrije sport- en recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden.*

Hierbij werd in de besluitvorming van het goedkeuringsbesluit volgende bepalingen van goedkeuring uit te sluiten:

*De uitspraken in het richtinggevend gedeelte over de ontwikkelingsperspectieven van concrete zonevrije*

*de bedrijven en zonevrije gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.*

## 9. Aftoetsingskader

### 9.1. Schaal van het gebied

Het huidige terrein is ca. 2ha groot. De bebouwing is echter beperkt tot de kleedkamers, de kantine en de staantribune

Verder staan er nog ballenvangers, doelen e.d.

De kleedkamers en de kantine sluiten aan bij de bebouwing langs de Kerkstraat.

De site overschrijdt de schaal van het gebied niet en voldoet aan het punt 2 van het afwegingskader waarin bepaald wordt dat de oppervlakte <2.5ha .

### 9.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De terreinen liggen volledig zonevrij op eigendom van de stad. Ze zijn hier reeds gevestigd van 1967, dus voor de gewestplanbestemming.

Binnen het GRS is de optie naar voor geschoven de sportterreinen te behouden en de link te leggen met de Dikkebusvijver.

#### 9.2.1. Afstand tot de kern

De terreinen liggen langs de zuidrand van Dikkebus, op rand, ca 400m van de Dikkebusseweg en op ca. 300m van het begin van de bebouwing. Langs de Kerkstraat staat ook nog lintbebouwing.

Hierbij voldoet de site aan het punt 5 van het afwegingskader waarbij gesteld wordt dat de site om <500m van de bebouwde omgeving dient te liggen.



### 9.2.2. Bundeling

Dikkebus beschikt niet meer over andere lokale infra-structuren die gebundeld kunnen worden. Dichtsbijzijnde is de Dikkebusvijver. Er wordt een link voorzien tussen beide polen.

### 9.2.3. Ligging

De site ligt volledig in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De sportterreinen bevinden zich reeds sinds 1967 op deze locatie en kunnen bijgevolg vergund geacht worden, gezien ze van voor de goedkeuring van het gewestplan dateren.

De terreinen sluiten aan bij de bebouwing, lintbebouwing als uitlopen van de kern van Dikkebus.

De site voldoet hierbij aan het eerste punt van het afwegingskader.

### 9.2.4. Ontsluiting

De terreinen worden ontsloten via de Kerkestraat. Deze weg is niet gecategoriseerd, dus lokale weg cat. III. Deze weg sluit onmiddellijk aan bij de bebouwde kom en is een lokale rechte tweevaksbaan tussen de Dikkebusweg (N375) en de Vierstraat (N331).



Het verkeer wordt verspreid over de diverse trainingen en speeldagen waardoor er geen verkeersproblemen geregistreerd worden.

De site voldoet aan punt 6 van het afwegingskader ook al ligt het aan een lokale weg, cat. III. De weg is een directe aansluiting op de kern van Boezinge.

## 10. Evaluatie en besluit

De terreinen zijn reeds 44 jaar in gebruik op deze locatie als voetbalveld. Ze zijn makkelijk bereikbaar en sluiten aan bij de dorpskern.

De terreinen vallen niet onder BWK-afbakening, maar vallen wel binnen een ankerplaats en een relictzone.

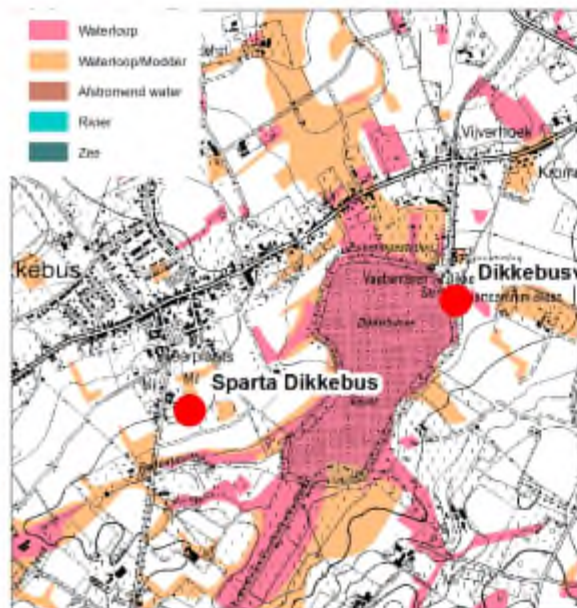
Een beter landschappelijke inkleding is wenselijk. De aanplant van de geboortebomen zullen op termijn een bijdragen leveren aan de landschappelijke inkleding.

Het terrein voldoet aan het toetsingskader, gezien de lokale weg cat III direct aansluit bij de bebouwing. De terreinen kunnen ter plaatse blijven mits een betere landschappelijke inkleding, passend binnen de relictzone en ankerplaats. Bomenrijen en perceelgrensbegroeiing passen binnen het agrarisch gebied. Uitbreiding is niet mogelijk. De terreinen krijgen ook een nabestemming agrarisch gebied.









NOG

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

Op basis van voorgaande gegevens, is het gebied niet gekarteerd als mogelijks overstromingsgevoelig met uitzondering van het noordoostelijk terrein waar de westelijk helft binnen mogelijks overstroombaar gebied valt.

De NOG-ROG karteren het gebied als niet van nature overstroombaar, met uitzondering van diezelfde strook die gekarteerd is als overstroombaar vanuit waterloop of afstromend water.

Gezien de voetbalterreinen geen zware infrastructuur of diepgaande grondwerken vereisen, kan gesteld worden dat de bestemming geen invloed zal hebben op de watertoets. Het betreft bovendien een bevestiging van de bestaande toestand.

### 11.2. Trage wegentoets

Er worden geen bijkomende trage wegen voorzien of bestaande trage wegen geschrapt.

### 11.3. Landbouwtoets

De site ligt in landbouwgebied. De site ligt in HAG. De club is hier gevestigd sinds 1944 gevestigd en niet meer in landbouwgebruik. De gronden en kleedruimtes zijn in eigendom van de stad.

De bestaande toestand is er reeds van voor de goedkeuring van het HAG, de zonevremde sites zijn opgenomen het GRS als te behouden volgens de punten opgenomen in het afwegingskader en er wordt geen uitbreiding voorzien.



## Deelplan 4: Voetbalclub Goldstar Voormezele

### 1. Analyse van de bestaande toestand.

#### 1.1. Situering

De voetbalterreinen liggen langs de St-Elooisweg, ten zuidoosten van de kern van Voormezele, op ca.450-500m van de kern.

De terreinen nemen ca. 1.3ha in beslag.



*situering plangebied*

*bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)*



## 2. Fotoreportage



## 3. Eigendomsstructuur

De gronden zijn in eigendom van de familie Goudezeune.

De gronden omvatten twee terreinen, een kantine/ kleedruimte en parking, in totaal ca. 1.3ha

Op heden telt de club ca. 200 leden en wenst uit te breiden langs de St.-Elooistraat.



## 4. Historiek

De voetbalclub is gesticht in 1941. In de beginjaren speelden ze op de terreinen aan de Vaartstraat, tot en met seizoen '95-'96. Van '96-'97 tot januari 2001 maakte de club gebruik van de terreinen van Sparta Dikkebus. Sinds januari 2001 maken ze gebruik van de huidige velden.





den". De weidepercelen vormen dan langgerekte stroken die omsloten zijn door hagen. Opgaande bomen lijnen de wegen af. Talrijke bomen bevinden zich rondom de boerderijen. Vijver is gevormd door het afdammen van de Vijverbeek en functioneert al vanaf de middeleeuwen in de drinkwatervoorziening van de stad Ieper. Ten zuiden van Ieper ligt een uitzonderlijk belangrijk archeologisch gebied. Een middeleeuwse buitenwijk van de stad (Sint-Michielsparochie - Verdrongen Weide), kloosterterreinen en heerlijkheden zijn dan nog maar de gekende ingrediënten. De bewoning in de rest van het gebied is zeer verspreid en refereert naar een middeleeuwse ontginning. Tijdens WOI vormt het gebied het toneel van talrijke veldslagen en het hele gebied wordt als het ware omgewoeld: alle bomen, hagen en boomgaarden verdwijnen hierdoor. Verschillende militaire begraafplaatsen, monumenten, mijntrechters en loopgraven refereren naar WOI. Er is een grote dichtheid van goed bewaarde oorlogsrelicten zowel boven- als ondergronds, getuigen van WOI (fenomenen van nationaal en internationaal belang).

- **Esthetische waarde:**  
Als een groen lint loopt de Komense Vaart doorheen het gebied. Het landgebruik is gemengd, de percelering grootschalig. Het landschap is tamelijk open. Erfbepanting en bomenrijen langs enkele wegen en beken brengen wat afwisseling. In het zuidelijke deel komen ook enkele bosjes voor. Percelering overwegen groot en langgerekt gelegen op de natte gronden rond de vijver.

#### **Ankerplaats:**

Het gebied ligt aan de noordelijke rand van de ankerplaats.

- **Wetenschappelijke waarde:**  
Het reliëf en het hydrografisch net bepalen in belangrijke mate het landgebruik en hebben nog een grote gaaf- en natuurlijkheid. De heuvel van Wijtschate vormt een deel van het interfluvium tussen IJzer- en Schelde-Leie-bekken en sluit aan op de Westvlaamse heuvelrij. Hij kent enkele vervlakkingen langs de kamlijn waarop zich nederzettingen hebben ontwikkeld. Langs de hellingen komen talrijke bronniveau's en dalhoofden voor die door terugschrijdende erosie de heuvelkam aantasten. De beken hebben nog een vrij natuurlijk meanderend verloop en hun valleien hebben een asymmetrische vorm die meer uitgesproken is stroomafwaarts.
- **Historische waarde:**  
De archeologische sporen aangetroffen op de heuvel van Wijtschate, wijzen op de lange bewonings- en occupatiegeschiedenis van deze heuvels. De talrijke oorlogsmonumenten, herdenkingstekens, militaire kerkhoven en de kraterlijn van Wijtschate herinneren aan de belangrijke strategische ligging van deze heuvel tijdens WOI. In de Douvevallei rest perceelsrandbegroeiing van de vroeger alomtegenwoordige bocagebegroeiing die na WOI grotendeels verdwenen was.
- **Esthetische waarde:**  
De lage bebouwingsdichtheid, de lage versnijdingsgraad en de grote gaafheid van de hydrografie en reliëf geven dit landschap een grote meerwaarde. De dalhoofden versnijden de hellingen tot een licht golvend landschap met kleine restbossen bij sommige bronnen en langs de steile hellingen. De beken en hun asymmetrische valleien worden door verschillende elementen benadrukt in dit open landschap waardoor de esthetische waarde van hun vrij natuurlijke loop vergroot. Hun loop

wordt geaccentueerd door begeleidende bomen en struiken; hun valleien vallen op door linten van weiland langs de beek. Door hun diep ingesneden karakter compartimenteren de valleien visueel-ruimtelijk het landschap in kleinere eenheden. Het grote reliëfverschil maakt vergezichten in verschillende richtingen mogelijk.

### **5.3. Agrarische structuur**

De site ligt op heden in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied is sinds 2001 in gebruik als voetbalveld.

Op de Gewenste agrarische structuur (GAS) is het gebied aangeduid als landbouwgebied. De site valt binnen de Herbevestigde agrarische structuur (HAG) binnen zone 25.

Binnen de landbouwtyperingskaart wordt het gebied geduid als landbouwgebied met zeer hoge waarde-ring.

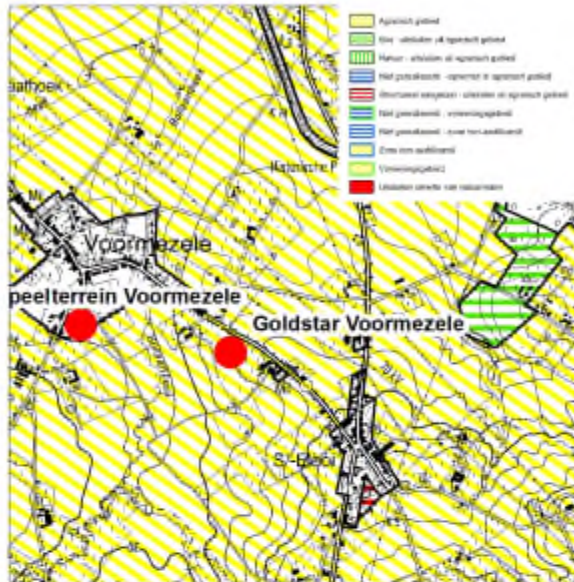
### **5.4. Toeristisch-recreatieve structuur**

Goldstar Voormezele telt op heden 199 leden (2010-2011). De laatste 10 jaar is het ledenaantal hoofdzakelijk gestegen met in 2006-2008 een hoogtepunt. De meeste leden zijn woonachtig in Voormezele of Ieper. De overige komen uit de zeer ruime omgeving (zuid West-Vlaanderen en verder).

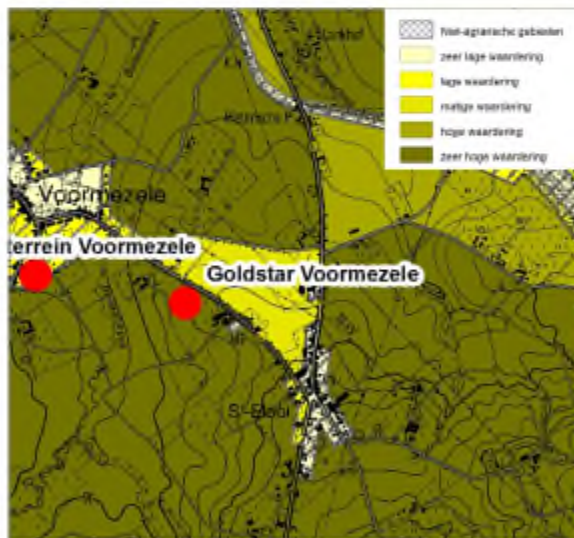
Er worden per week ca. 13 trainingen en 4 wedstrijden georganiseerd. Er is geen zicht op het aantal bezoekers.

De club beschikt wel over een parking voor ca. 40 wagen.





GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)  
bron



landbouwtyperingskaart  
bron: AMINAL, 2004

## 6. Juridische ruimtelijke structuur

### 6.1. Juridisch kader

#### 6.1.1. Gewestplan

Binnen het gewestplan, Ieper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de site ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



gewestplan  
bron: MVG - AROHM, 2002

#### 6.1.2. BPA's en RUP's

Niet van toepassing.

#### 6.1.3. Habitat- en vogelrichtlijngebieden, Ramsar

Niet van toepassing.

#### 6.1.4. Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen de site bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten.

#### 6.1.5. Waterwingebied

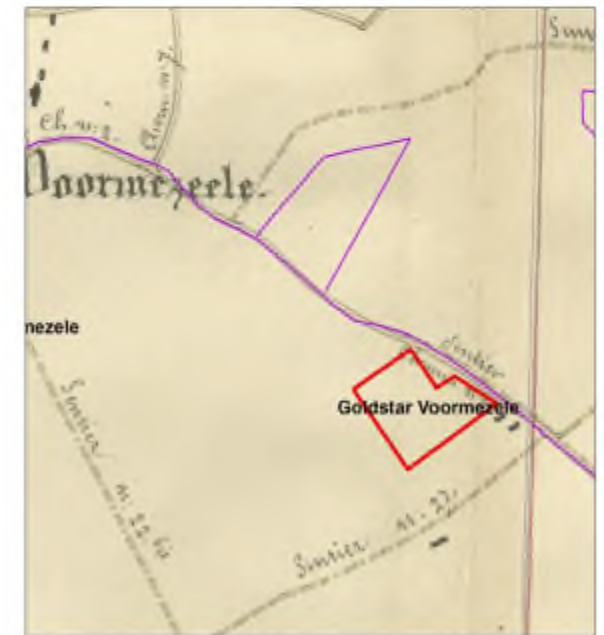
Niet van toepassing

#### 6.1.6. VEN en IVON-gebied

Niet van toepassing

#### 6.1.7. Atlas der buurtwegen

De Sint-Elooisweg is op de Atlas van de buurtwegen aangeduid als chemin nr 2 en verder naar Sint-Elooi als sentier 18. Er zijn geen andere wegen aangeduid.



atlas der buurtwegen  
bron: provincie W.-Vl., 1840



## 7. Vergunningen

### 7.1. Stedenbouwkundige vergunningen

- 33011/16320/B/1998/682, bouwen van kleedkamer en plaatsen van verlichtingsmasten, dd. 22-03-1999
- 33011/16320/B/2000/169, uitbreiden kleedkamers en plaatsen kantine, dd.05-06-2000
- 33011/33282/B/2001/592, bouwen van een tribune, dd. 14-02-2005
- 33011/34290/B2007/517, plaatsen van een gascabine 'sint elooi', nr. G2290, dd. 29-10-2007

## 8. Planningscontext

### 8.1. Op Vlaams niveau

#### 8.1.1. RSV<sup>7</sup>

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau.

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningsapparaat niet alsdusdanig.

Voormezele en de huidige site ligt niet binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Bijgevolg behoort Voormezele tot het buitengebied.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaande fysisch systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke, agrarische, nederzittingsstructuur, enz. Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

- voor de agrarische structuur:  
Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen. De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwvrije zones- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven.

<sup>7</sup> bron: RSV en GRS Ieper



- Voor de nederzettingsstructuur:  
De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur.
- Voor het landschap:  
Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.
- Voor recreatie en toerisme:  
Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:
  - Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatiefmedegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn.
  - toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen

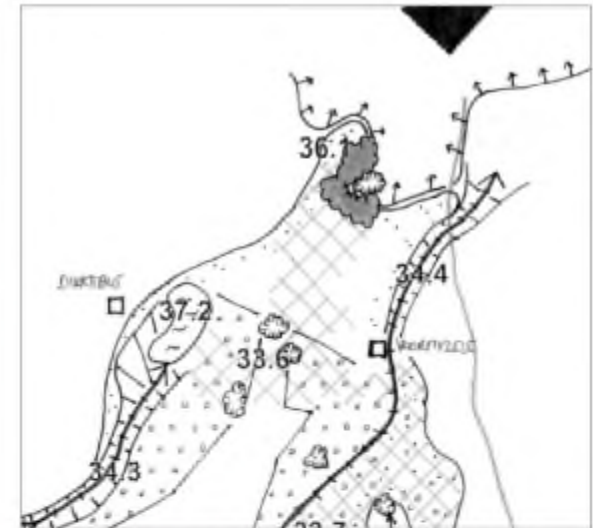
- op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit)
- het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk
- permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten

## 8.2. Visie op landbouw en natuur

Voor de omgeving van Ieper is reeds een herbevestiging gebeurd van het agrarisch gebied.

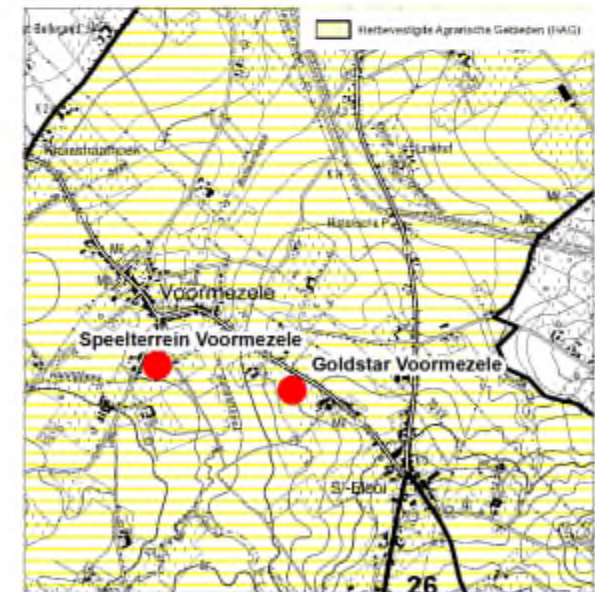
De site valt binnen de afbakening van zone 25, De West-Vlaamse heuvels. Waarbij volgende concepten voor de omgeving naar voor geschoven worden:

- Versterking van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw:  
Delen van de aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteit op permanente graslanden als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt, bezitten een belangrijke te vrijwaren ecologische kwaliteit. In een aantal gevallen hangen deze kwaliteiten samen met de typisch in het heuvelland voorkomende bronniveaus. Binnen het weidelandschap met te ontwikkelen kleine landschapselementen moet de landbouwactiviteit blijven functioneren en ondersteund worden, maar moet de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora eveneens een



afbakening agrarische gebieden

bron <http://www.rsv.vlaanderen.be/nl/planningsprocessen/Buitengebied/KustPoldersWesthoek>



Herbevestigde agrarische gebieden



plaats krijgen via het stimuleren van beheerslandbouw.

- Beekvalleien versterken als groene linten in het landschap

### 8.3. Op provinciaal niveau

#### 8.3.1. PRS

Het PRS West-Vlaanderen is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen. De goedkeuring bij MB dateert van 6 maart 2002.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijke gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Ieper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen.

Ieper, en bijgevolg Voormezele, valt binnen de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte.

Binnen het beleid van de Heuvel-Ijzerruimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken. De Ijzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. Ieper
- landschappelijke kwaliteit ondersteunen  
Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine land-

schapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt.

De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied tussen de Ijzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog. Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke componenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk

- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

#### 8.3.2. Afbakeningen

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen. Het RUP werd goedgekeurd door het Vlaamse Gewest op 6 juli 2009.

Onderhavig gebied ligt volledig buiten de afbakeningslijn en hoort bijgevolg tot het buitengebied.

### 8.4. Op gemeentelijk niveau

#### 8.4.1. GRS

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 02/10/2000. Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied: een uitdaging.
- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen

- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen
- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

Hierbij heeft de stad met betrekking tot **toerisme en recreatie** 4 doelstellingen naar voor geschoven:

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor "Ieper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
- De problematiek van zonevremde recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendbrieven, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- zonevremde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;
- de zonevremde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan



hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;

- o zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- o afhankelijk van de dynamiek van de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- o zonevrije ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestendig worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- o zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m.) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevrije sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.
- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt.

In het GRS worden ook voor Landschap en natuur 5 doelstelling uitgeschreven, alsook 3 met betrekking tot de landbouw.

#### Landschap en natuur:

- Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld
- Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers
- Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones
- Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.
- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap

#### Agrarisch gebied:

- Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving
- Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.

- Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetsels, aandacht voor zonevrije bedrijfsvoeringen

Binnen de deelstructuur Voormezele - Sint-Elooi worden o.a. volgende elementen naar voor geschoven:

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Voormezele gezien als een woonkern. Dit impliceert dat woongebieden er gefaseerd aangesneden kunnen worden in functie van een autonome ontwikkeling

De ruime beekvallei van de Haring- en Bollaertbeek kan als de zuidelijke harde grens van de woonkern aanzien worden. Daardoor wordt de huidige bebouwing langs de Sint-Elooisweg gevrijwaard van achterliggende nieuwe bebouwing, en wordt de structuur van de beekvallei bestendig. De Bollaertbeek vormt ook oostwaarts van de kern een harde grens tussen de bebouwde en de open ruimte.

De kernen van Voormezele en Sint-Elooi moeten ook in de toekomst als aparte ruimtelijke entiteiten blijven bestaan. Dit betekent dat de open ruimtectorridor tussen de beide kernen bestendig moet worden. De bestemming van de sportinfrastructuur aan de Sint-Elooisweg op het niveau van de kern dient verder afgewogen te worden in een uitvoeringsplan conform het gestelde afwegingskader.

In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is opgenomen dat:

*Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen tekstueel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis*



*kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deukern evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevrije sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevrije sport- en recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden.*

Hierbij werd in de besluitvorming van het goedkeuringsbesluit volgende bepalingen van goedkeuring uit te sluiten:

*De uitspraken in het richtinggevend gedeelte over de ontwikkelingsperspectieven van concrete zonevrije bedrijven en zonevrije gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.*

## 9. Aftoetsingskader

### 9.1. Schaal van het gebied

Het huidige terrein is ca. 1,3ha groot. De bebouwing is echter beperkt tot de kleedkamers, de kantine en de staantribune

Verder staan er nog ballenvangers, doelen e.d.

De kleedkamers en de kantine sluiten aan bij de Sint-Elooiweg.

De site overschrijdt de schaal van het gebied niet en voldoet aan het punt 2 van het afwegingskader waarin bepaald wordt dat de oppervlakte <2.5ha.

### 9.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De terreinen liggen volledig zonevrij op privaat eigendom. Ze zijn hier gevestigd sinds 2001, waarbij de nodige vergunningen zijn afgeleverd voor de bouw.

Binnen het GRS is er voor Voormezele geen specifieke aanvulling op de algemene uitgangspunten gedaan naar het behoud van de voetbalterreinen. Wel is op de gewenste structuur grafisch het behoud van de terreinen aangegeven.

#### 9.2.1. Afstand tot de kern

De terreinen liggen op ca. 400m van de kern van Voormezele, en op ca. 150m van het begin van de lintbebouwing.

Hierbij voldoet de site aan het punt 5 van het afwegingskader waarbij gesteld wordt dat de site om <500m van de bebouwde omgeving dient te liggen.

#### 9.2.2. Bundeling

De gebouwen noch de terreinen sluiten op heden aan bij enig andere functie. Wel is er nog lintbebouwing langs de Sint-Elooiweg en de inplanting gebouwen van de kantine en kleedkamers ligt in dezelfde lijn.

Verder is er geen recreatiegebied binnen de kern van Voormezele waar een herlocalisatie kan gebeuren.

#### 9.2.3. Ligging

De site ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De gronden kunnen in principe nog gebruikt worden als landbouwgrond. De eigenaar van de gronden hebben de terreinen ter beschikking gesteld van de club.

De site voldoet hierbij aan het eerste punt van het afwegingskader.

#### 9.2.4. Ontsluiting

De terreinen worden ontsloten via de Sint-Elooiweg. Deze weg is gecategoriseerd is een lokale weg cat. II en vormt de verbinding tussen Voormezele en Sint-Elooi.

De site voldoet aan punt 6 van het afwegingskader

## 10. Evaluatie en besluit

De club bestaat al meer dan 70 jaar maar heeft pas het laatste decennia een vaste stek gevonden op deze locatie. Ze vallen echter binnen ankerplaats en reliczone

De club wenst uit te breiden langs de Sint-Elooiweg, hiervoor blijkt er een overeenkomst met de eigenaar van de gronden. Echter er is slechts ruimte voor een trapveldje.



Een betere landschappelijke inkleeding van de terreinen, de gebouwen en parking zijn wenselijk. De beplanting langs de Sint-Elooisweg kan eventueel doorgetrokken worden. In een landschappelijke aanplant rond de terreinen.

Verder voldoet het terrein aan het vooropgestelde toetsingskader.

Het terrein kan behouden blijven mits een voldoende landschappelijke inkleeding. Uitbreiding is niet mogelijk. De gronden dienen in nabestemming terug een agrarische functie te krijgen.

## 11. Toetsingkader

### 11.1. Watertoets

Op het terrein is geen helling aangeduid op de hellingkaart. De site is ook niet gekarteerd als erosiegevoelig op de erosiekaart

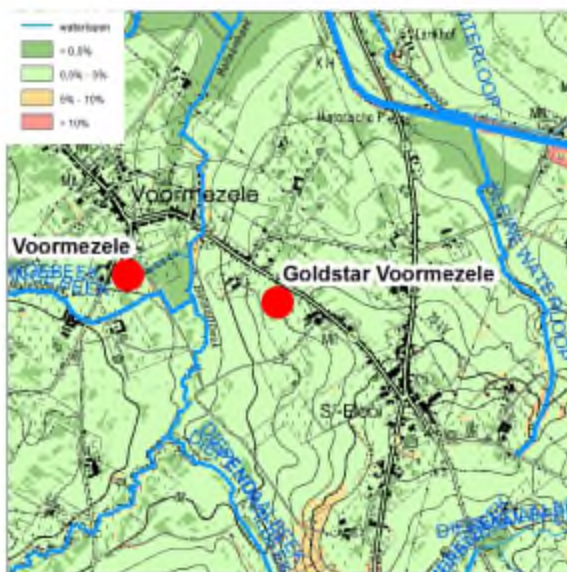
Het gebied is gekarteerd als niet gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).

De site is niet gekarteerd als infiltratiegevoelig.



erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



hellingenkaart

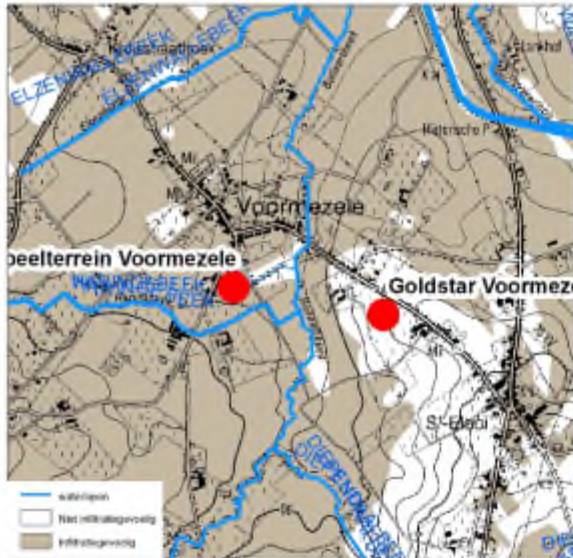
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006





infiltratiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

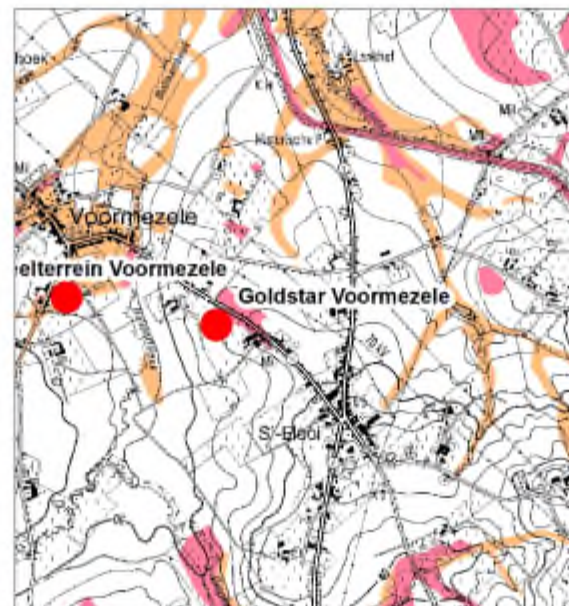


overstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

Op basis van voorgaande gegevens, is het gebied gekarteerd als niet overstromingsgevoelig. De NOG-ROG karteren het gebied als niet van nature overstroombaar.

Gezien het hier een bevestiging betreft van de bestaande toestand in een minder kwetsbaar gebied, kan gesteld worden dat er weinig invloed zal zijn op de watertoets.



NOG

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

### 11.2. Trage wegtoets

Er worden geen bijkomende trage wegen voorzien of bestaande trage wegen geschrapt.

### 11.3. Landbouwtoets

De site ligt in landbouwgebied. De site ligt in HAG. De club is hier gevestigd sinds 2001 gevestigd en de site is sindsdien niet meer in landbouwgebruik. De gronden zijn ter beschikking gesteld van de eigenaar aan de voetbalclub.

De bestaande toestand is er reeds van voor de goedkeuring van het HAG, de zonevremde sites zijn opgenomen het GRS als te behouden volgens de punten opgenomen in het afwegingskader en er wordt geen uitbreiding voorzien.

De terreinen kunnen er blijven. Uitbreiding is echter geen optie.



## Deelplan 5: Speelsterrein Voormezele

### 1. Analyse van de bestaande toestand.

#### 1.1. Situering

Het speelsterrein Voormezele ligt aan de zuidelijke rand van de kern van Voormezele. Het speelsterrein is openbaar toegankelijk maar wordt ook gebruikt door de chiro die er aanpalend hun lokalen hebben. Daarnaast is er ook een kindercrèche en een cultureel centrum gevestigd.



*situering plangebied*

*bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)*



## 2. Fotoreportage





### 3. Eigendomsstructuur

De terreinen zijn eigendom van de Stad Ieper en zijn openbaar toegankelijk voor iedereen als openbaar groengebied.

Aanpalend bevindt zich een gebouwencomplex waar de plaatselijke jeugdvereniging (Chiro) een heem heeft, een kinderdagverblijf is gevestigd en OC Kasteelwal. De gebouwen vallen niet binnen de afbakening van het deelplan.

De site wordt ontsloten via Voormezele-dorp



### 4. Historiek

De chiro is op deze locatie gevestigd sinds 1968.

De zuidelijke grens van het gebied wordt gevormd door de Haringbeek. Het gebied is steeds groengebied geweest en onderdeel van de vroegere historische kasteelwal. Op de Popp-kaart is de omwalling

nog duidelijk aanwezig. Deze valt samen met de loop van de Haringbeek.

### 5. Bestaande ruimtelijke structuur

#### 5.1. Nederzettingstructuur en verkeerstructuur

De site ligt aan de zuidelijke grens van de kern van Voormezele. De gebouwen sluiten aan bij de kernbebouwing en worden ontsloten via Voormezele-Dorp. De site omvat enkele oudere gebouwen waar de chiro een onderkomen heeft en een kinderdagverblijf. Daarnaast is een nieuwbouw geplaatst voor het OC Kasteelwal.

De bebouwing maakt deel uit van kernbebouwing van Voormezele langs Voormezele-dorp - Slijpstraat.



wegenkaart

bron: Navtec, AGIV, 2008

Deze wegen zijn lokale wegen cat. III

#### 5.2. Natuurlijke en landschappelijke structuur

De terreinen liggen op de grens van het woongebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Enkel het speelterrein en de beplanting vallen in het agrarisch gebied.

Het merendeel van de site, het speelterrein en de gebouwen, vallen niet binnen biologisch waardevol gebied. Het trapveldje en het aanpalende agrarisch gebied ten zuiden van de Haringbeek vallen binnen een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.

De grens van de ankerplaats Heuvel Wijtschate - Meseu valt ongeveer samen met de Haringbeek en een



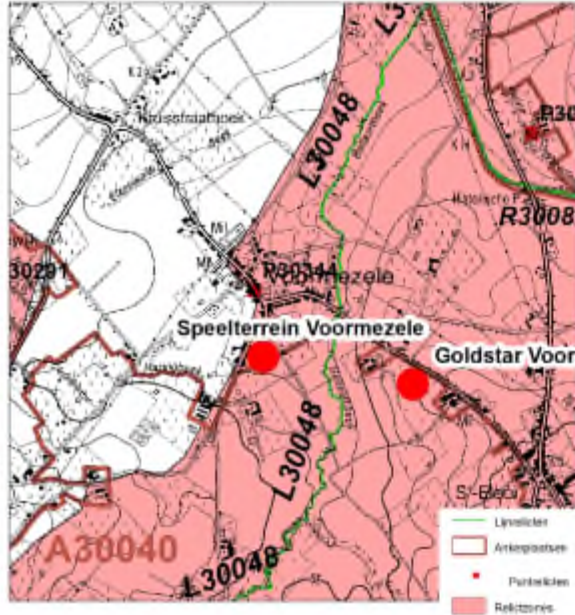
biologische waarderingskaart

bron: INBO, versie 2, 2007



deel van de noordelijke oeverzone die op heden beplant is.

Voor Voormezele is door "Fris in het Landschap" een studie gemaakt in kader van de "ruimtelijke visie op de landschappelijke afwerking van dorpsranden in de



landschapsatlas

bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001

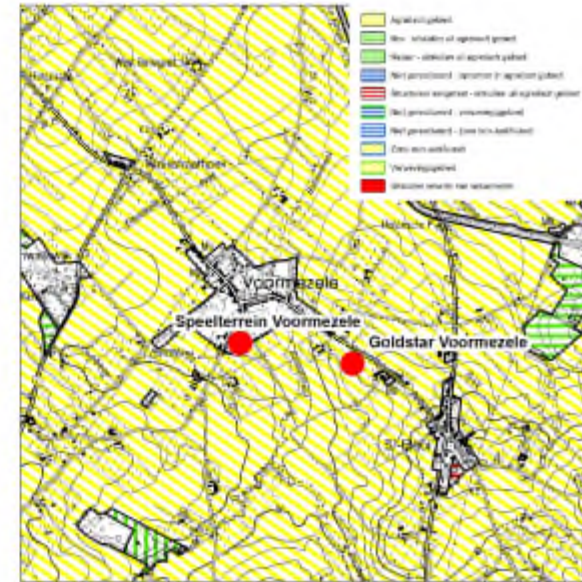
Westhoek". Hierbij wordt aangegeven dat het terreinen deel uit maakte van de vroegere kasteelwal en steeds een groengebied is geweest. De loop van de Haringbeek vormde een onderdeel van de kasteelomwalling. In de studie wordt het gebied aangegeven als een te bewaren groen speelgebied.

### 5.3. Agrarische structuur

De site ligt op heden gedeeltelijk in landschappelijk waardevol agrarisch gebied maar is in gebruik als speelterrein.

Op de Gewenste agrarische structuur (GAS) is het gebied aangeduid als landbouwgebied voor zover het binnen de gewestplanbestemming van agrarisch gebied valt. De site valt binnen de Herbevestigde agrarische structuur (HAG) binnen zone 25.

Binnen de landbouwtyperingskaart wordt het gebied gedeeld als niet-agrarisch gebied met lage waardering. Met uitzondering van het deel dat in gewestplan is aangeduid als agrarisch gebied, dit is aangeduid als zeer waardevol agrarisch gebied.



GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)

bron



landbouwtyperingskaart

bron: AMINAL, 2004



#### 5.4. Toeristisch-recreatieve structuur

Het terrein is openbaar en kan dus door iedereen gebruikt worden.

De Chiro maakt om de 14 dagen gebruik van het speelterrein/trapveldje. Zij tellen ca. 50 leden, gemiddeld zijn er 40 leden op elke activiteit.

Het aanpalende OC Kasteelwal wordt voor diverse lokale evenementen gebruikt, o.a kaartclub en dergelijke.

## 6. Juridische ruimtelijke structuur

### 6.1. Juridisch kader

#### 6.1.1. Gewestplan

Binnen het gewestplan, Ieper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de site ingekleurd als gedeeltelijk woongebied en gedeeltelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



*gewestplan*

*bron: MVG - AROHM, 2002*

#### 6.1.2. BPA's en RUP's

Niet van toepassing.

#### 6.1.3. Habitat- en vogelrichtlijngebieden, Ramsar

Niet van toepassing.

#### 6.1.4. Beschermden monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen de site bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten.

#### 6.1.5. Waterwingebied

Niet van toepassing

#### 6.1.6. VEN en IVON-gebied

Niet van toepassing

#### 6.1.7. Atlas der buurtwegen

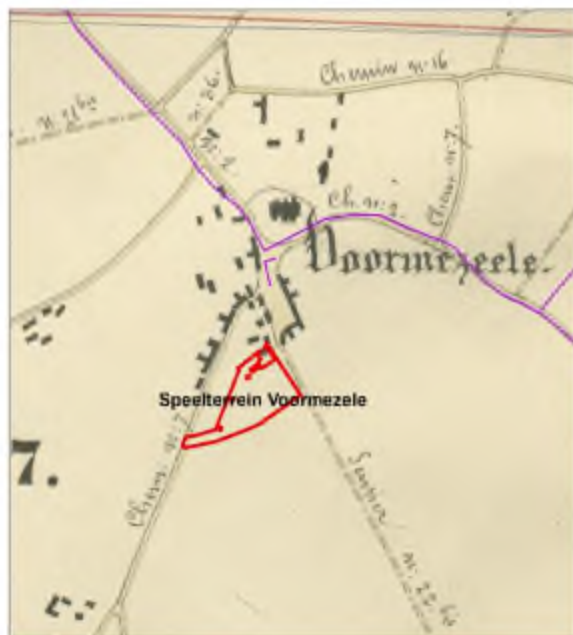
Het dorp Voormezele is terug te vinden op de Atlas van de Buurtwegen.

Het langgerekte plein op de Atlas van de Buurtwegen is op vandaag nog steeds herkenbaar, een deel is ingevuld als groengebied.

Voormezele-Dorp is aangeduid als Chemin nr. 7

De voetweg die aan het plein vertrekt is aangeduid als sentier nr 22. Deze voetweg is nog steeds terug te vinden en loopt langs de rand van het trapveldje en de site.





atlas der buurtwegen  
bron: provincie W.-VI., 1840

## 7. Vergunningen

Niet van toepassing

## 8. Planningscontext

### 8.1. Op Vlaams niveau

#### 8.1.1. RSV<sup>8</sup>

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau.

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningsapparaat niet alsdusdanig.

Voormezele en de huidige site ligt niet binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Bijgevolg behoort Voormezele tot het buitengebied.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaande fysisch systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke, agrarische, nederzittingsstructuur, enz. Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

- voor de agrarische structuur:  
Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen. De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwvrije zones- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven.

<sup>8</sup> bron: RSV en GRS Ieper



- Voor de nederzettingsstructuur:  
De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur.
- Voor het landschap:  
Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.
- Voor recreatie en toerisme:  
Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:
  - Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatiefmedegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn.
  - toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen

op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit)

- het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk
- permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten

## 8.2. Visie op landbouw en natuur

Voor de omgeving van Ieper is reeds een herbevestiging gebeurd van het agrarisch gebied.

De site valt binnen de afbakening van zone 25.

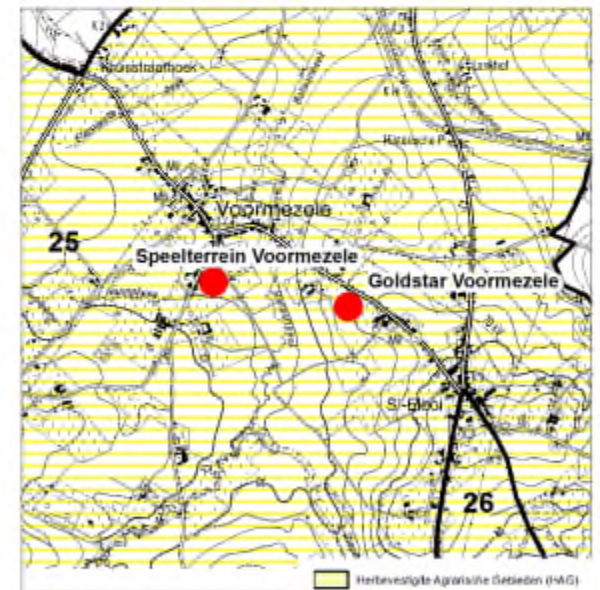
Het gebied valt binnen de West-Vlaamse heuvels waarbij volgende concepten voor de omgeving naar voor geschoven worden:

- Versterking van complexen van ecologische en landschappelijke waarden verweven met landbouw:  
Delen van de aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteit op permanente graslanden als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt, bezitten een belangrijke te vrijwaren ecologische kwaliteit. In een aantal gevallen hangen deze kwaliteiten samen met de typisch in het heuvelland voorkomende bronniveaus. Binnen het weidelandschap met te ontwikkelen kleine landschapselementen moet de landbouwactiviteit blijven functioneren en ondersteund worden, maar moet de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora eveneens een



afbakening agrarische gebieden

bron <http://www.rsv.vlaanderen.be/nl/planningsprocessen/Buitengebied/KustPoldersWesthoek>



Herbevestigde agrarische gebieden



plaats krijgen via het stimuleren van beheerslandbouw.

- Beekvalleien versterken als groene linten in het landschap

### 8.3. Op provinciaal niveau

#### 8.3.1. PRS

Het PRS West-Vlaanderen is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen. De goedkeuring bij MB dateert van 6 maart 2002.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijke gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Ieper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen.

Ieper, en bijgevolg Voormezele, valt binnen de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte.

Binnen het beleid van de Heuvel-Ijzerruimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken. De Ijzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. Ieper
- landschappelijke kwaliteit ondersteunen  
Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine land-

schapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt.

De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied tussen de Ijzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog. Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke componenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk

- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

#### 8.3.2. Afbakeningen

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen. Het RUP werd goedgekeurd door het Vlaamse Gewest op 6 juli 2009.

Onderhavig gebied ligt volledig buiten de afbakeningslijn en hoort bijgevolg tot het buitengebied.

### 8.4. Op gemeentelijk niveau

#### 8.4.1. GRS

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 02/10/2000. Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied: een uitdaging.
- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen

- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen
- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

Hierbij heeft de stad met betrekking tot **toerisme en recreatie** 4 doelstellingen naar voor geschoven:

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor "Ieper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
- De problematiek van zonevremde recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendbrieven, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- zonevremde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;
- de zonevremde ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan



hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;

- o zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- o afhankelijk van de dynamiek van de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- o zonevrije ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestemd worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- o zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m.) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevrije sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.
- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt.

In het GRS worden ook voor Landschap en natuur 5 doelstelling uitgeschreven, alsook 3 met betrekking tot de landbouw.

#### Landschap en natuur:

- Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld
- Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers
- Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones
- Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.
- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap

#### Agrarisch gebied:

- Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving
- Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.

- Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevrije bedrijfsvoeringen

Binnen de deelstructuur Voormezele - Sint-Elooi worden o.a. volgende elementen naar voor geschoven:

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie wordt Voormezele gezien als een woonkern. Dit impliceert dat woongebieden er gefaseerd aangesneden kunnen worden in functie van een autonome ontwikkeling

De ruime beekvallei van de Haring- en Bollaertbeek kan als de zuidelijke harde grens van de woonkern aanzien worden. Daardoor wordt de huidige bebouwing langs de Sint-Elooisweg gevrijwaard van achterliggende nieuwe bebouwing, en wordt de structuur van de beekvallei bestemd. De Bollaertbeek vormt ook oostwaarts van de kern een harde grens tussen de bebouwde en de open ruimte.

De kernen van Voormezele en Sint-Elooi moeten ook in de toekomst als aparte ruimtelijke entiteiten blijven bestaan. Dit betekent dat de open ruimtectorridor tussen de beide kernen bestemd moet worden. De bestemming van de sportinfrastructuur aan de Sint-Elooisweg op het niveau van de kern dient verder afgewogen te worden in een uitvoeringsplan conform het gestelde afwegingskader.

De Bollaertbeek met zijn beekbegeleidende vegetaties raakt de kern van Voormezele aan de oostzijde. Het belang van de vallei van de Bollaertbeek met de aanwezige KLE's als ecologische hoofdstructuur moet bestemd worden. Het in het groen geïntegreerde avontuurlijk speelplein aan de Haringbeek is een geslaagde (sociale) realisatie. Het moet blijvend functioneren als geleidelijke overgang tussen dorp, beekvallei en het verder open ruimte gebied.



In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is opgenomen dat:

*Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen tekstueel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deeltkern evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevrije sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevrije sport- en recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden.*

Hierbij werd in de besluitvorming van het goedkeuringsbesluit volgende bepalingen van goedkeuring uit te sluiten:

*De uitspraken in het richtinggevend gedeelte over de ontwikkelingsperspectieven van concrete zonevrije bedrijven en zonevrije gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.*

## 9. Aftoetsingskader

### 9.1. Schaal van het gebied

Het huidige terrein is ca. 0,7ha groot. De bebouwing valt buiten de grenzen van het deelplan.

Op het terrein staan er wat speeltoestellen en doelen op het trapveldje, verder is er een verhard basketbalveldje

Het groengebiedje maakt deel uit van de kern van Voormezele en is een overgang naar het open landschap. Het gebied is opgenomen binnen de studie betreffende de opmaak van de dorpsrand<sup>9</sup>

De site overschrijdt de schaal van het gebied niet en voldoet aan het punt 2 van het afwegingskader waarin bepaald wordt dat de oppervlakte <2.5ha.

### 9.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Het terrein is openbaar groengebied en volledig in eigendom van de stad. Het maakt deel uit van de dorpskern van Voormezele en sluit er volledig bij aan.

Het maakt deel uit van de studie betreffende de opmaak van de dorpsrand.

#### 9.2.1. Afstand tot de kern

De terreinen liggen aan de rand van de kern van Voormezele.

Hierbij voldoet de site aan het punt 5 van het afwegingskader waarbij gesteld wordt dat de site om <500m van de bebouwde omgeving dient te liggen.

<sup>9</sup> Dorpsrand concept Voormezele: Opmaak van een ruimtelijke visie op de landschappelijke afwerking van dorpsranden in de Westhoek, auteur: "Fris in het Landschap"

### 9.2.2. Bundeling

De gebouwen maken deel uit van de kern van Voormezele. Ook het parkje is een onderdeel van de kern en wordt begrensd door de natuurlijke grens van de Haringbeek. Bijgevolg maakt de site deel uit de kern en kan er gesproken worden van een bundeling.

### 9.2.3. Ligging

De site ligt hoofdzakelijk in woongebied en een gedeelte in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De terrein steeds in gebruik geweest als groengebied/parkje voor de kern van Voormezele. De Haringbeek vormt een natuurlijk grens.

De site voldoet hierbij aan het eerste punt van het afwegingskader.

### 9.2.4. Ontsluiting

De terreinen worden ontsloten via de Voormezeledorp.

Deze weg is gecategoriseerd is een lokale weg cat. III en vormt de kern van het dorp.

De site voldoet niet direct aan punt 6 van het afwegingskader maar het speelterrein trekt geen bijkomend verkeer aan.

## 10. Evaluatie en besluit

De site ligt gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in agrarisch gebied. Het maakt deel uit van de kern van Voormezele.

De Haringbeek vormt de harde grens van de gemeente. Ten noorden van de beek is de grond van weinig belang voor de landbouw.



In het GRS wordt gestreefd naar het behoud van het speelterrein en park als deel van de kern en de beek als harde grens omdat deze van waarde zijn voor de inwoners van Voormezele. Ook in het GRS en in de studie betreffende de afwerking van de dorpsrand <sup>11</sup> is de Haringbeek gesteld als harde grens.

Bijgevolg kan het terrein behouden blijven. Aan de beekvallei dient de begeleidende beplanting gevrijwaard te worden. De voetweg langs het trapveldje dient eveneens bewaard te blijven.

De speelfunctie van het terrein kan bewaard blijven en verder uitgewerkt

## 11. Toetsingkader

### 11.1. Watertoets

Het terrein wordt ten zuiden begrensd door de loop van de Haringbeek.

Op het terrein is geen helling aangeduid op de hellingskaart met uitzondering van de oevers van de Haringbeek. De site is ook niet gekarteerd als erosiegevoelig op de erosiekaart met uitzondering van de oevers.

Het gebied is gekarteerd als niet gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).

De site is gekarteerd als infiltratiegevoelig.



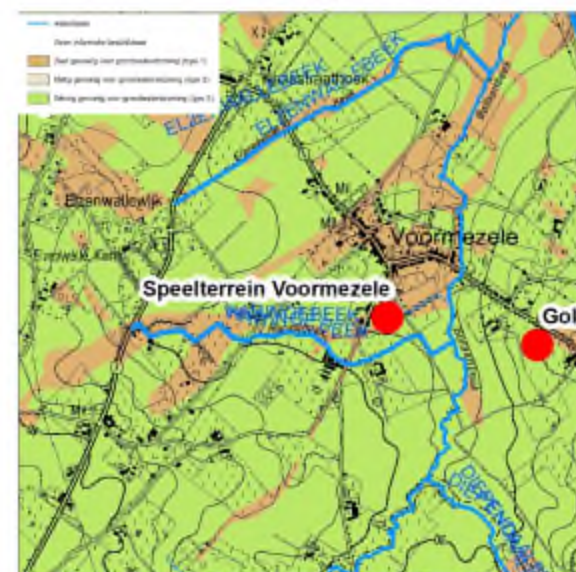
erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



hellingenkaart

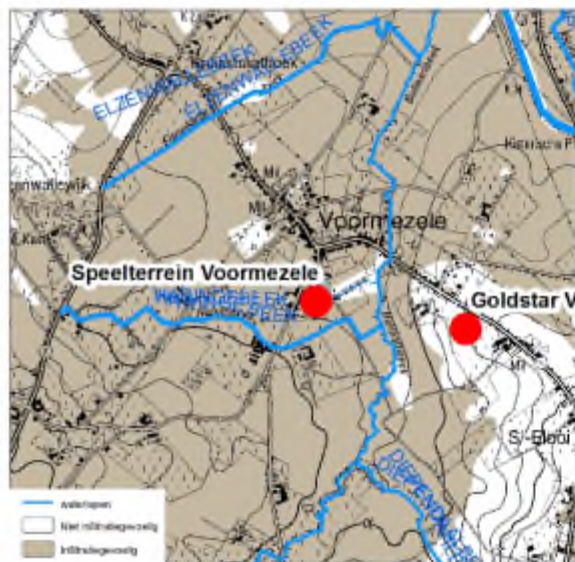
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

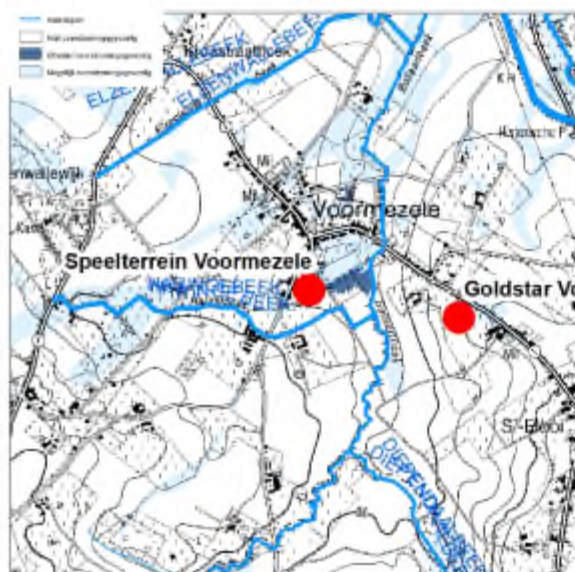
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006





*infiltratiegevoeligheidskaart*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



*overstromingsgevoeligheidskaart*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2012

Op basis van voorgaande gegevens, is het gebied gekarteerd als niet overstromingsgevoelig. De beek staat gekarteerd als zeker overstromingsgevoelig, de toegangsweg ter hoogte van de Wijtschaatsestraat als mogelijks overstromingsgevoelig.

Op de NOG-ROG kaarten is het gebied als niet van nature overstroombaar gekarteerd, enkel de toegangsweg ter hoogte van de Wijtschaatsestraat staat gekarteerd als overstroombaar vanuit de waterloop of afstromend water.



*NOG*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

Gezien de terreinen deel uit maken van de kern van Voormezele, er geen infrastructures voorzien worden en natuurlijk begrenst worden ten opzichte van het agrarisch gebied door de Haringbeek, zal de opname

van het gebied in een deelrup geen invloed hebben op de watertoets.

## 11.2. Trage wegentoets

Er worden geen bijkomende trage wegen voorzien of bestaande trage wegen geschrapt. De bestaande buurtweg langs de oostelijke grens wordt behouden.

## 11.3. Landbouwtoets

De site ligt slechts gedeeltelijk in landbouwgebied, de helft ligt in woongebied. De gronden zijn in eigendom van de stad Ieper en zijn moeilijk toegankelijk voor de landbouw gezien ze natuurlijk begrenst worden tov de bestaande landbouwgronden door de Haringbeek. Ze zijn ook steeds als park/groengebied gebruikt voor de goedkeuring van de HAG en de stad wenst dit zo te behouden als onderdeel en afwerking van de kern en als gebied voor beekbegeleidende beplanting.



## Deelplan 6: Schuttersvereniging Willem Tell en OC 't Riet Zillebeke

### 1. Analyse van de bestaande toestand.

#### 1.1. Situering

De site is gesitueerd langs de westelijk grens van de kern van Zillebeke en wordt ontsloten via de Seelbachtrees die ook toegang geeft tot de Zillebeekvijver.



*situering plangebied*

*bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)*



## 2. Fotoreportage





### 3. Eigendomsstructuur

De site omvat OC 't Riet met parking en de achterliggende schuttersclub Willem Tell (vroegere terreinen Sint-Sebastiaansgilde). De terreinen zijn volledig in eigendom van de stad.

De vereniging Willem Tell telt ca. 60 leden



### 4. Historiek

De Sint-Sebastiaans schuttersgilde bestond 250 jaar en was op deze locatie gestart in 1920. In 2011 heeft de gilde zijn activiteiten stopgezet en is de site in gebruik genomen door de schuttersvereniging Willem Tell.

Het cultureel centrum 't Riet is gebouwd in 1993.

### 5. Bestaande ruimtelijke structuur

#### 5.1. Nederzettingstructuur en verkeerstructuur

De site ligt in tweede bouwwoorde achter de bebouwing van de Maaldestedestraat. Tegenover de uitrit ligt de basisschool van Zillebeke. De site vormt de westelijke grens van de bebouwing van Zillebeke en een overgang naar het achterliggende parkgebied.

De toegang gebeurt via de Seelbachdreef die een bocht maakt via de parking en terug aansluit op de Maaldestedestraat. De Maaldestedestraat is een lokale weg cat. II ter ontsluiting van Zillebeke en sluit ten noorden aan op de rotonde van de N8, de Meenseweg.

Er is ruimte voorzien om te parkeren rond het OC.



wegenkaart

bron: Navtec, AGIV, 2008

#### 5.2. Natuurlijke en landschappelijke structuur

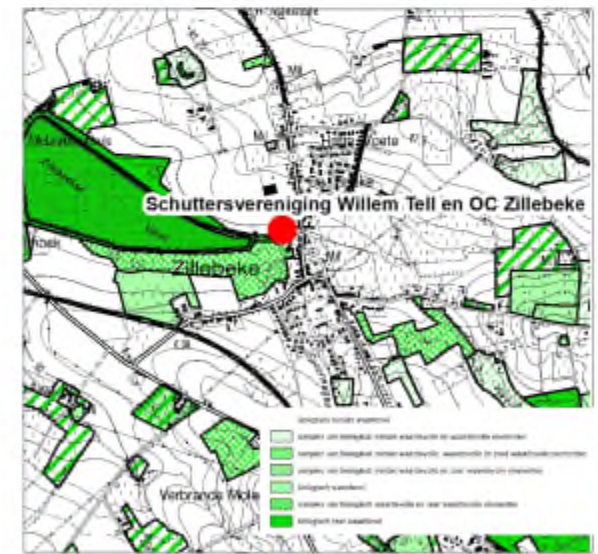
De site ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, palend aan het woongebied Zillebeke en ten westen het parkgebied aan Zillebeke vijver.

Op de Biologische waarderingskaart valt de site buitende kartering, wel is de toegangsweg en Zillebeke vijver geselecteerd als biologisch zeer waardevol. Bovendien is de vijver en een deel van de omgeving ook aangeduid als faunistisch belangrijk. De site valt ook niet binnen deze afbakening.

Langs de toegangsweg loopt de Vijverbeek.

Het gebied valt binnen het traditionele landschap van de Zuidelijke IJzervlakte en het land van Ieper.

De zuidelijk grens van de site paalt aan de ankerplaats: Ieperse Vesting - Verdrongen Weide - Zillebeekse vijver - Palingbeek - Vierlingen



biologische waarderingskaart

bron: INBO, versie 2, 2007



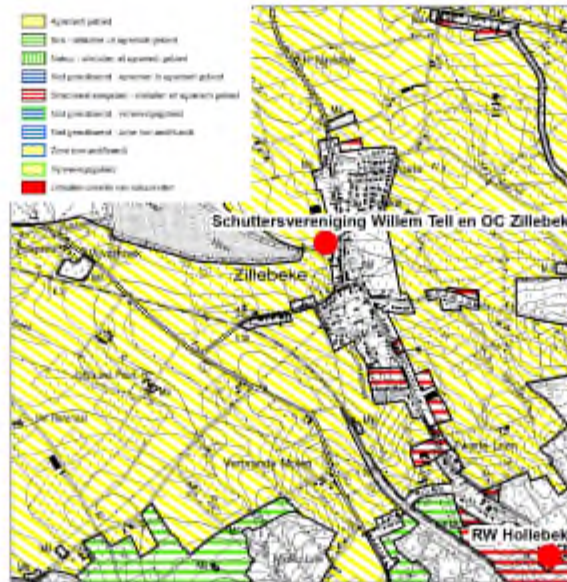


landschapsatlas

bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001

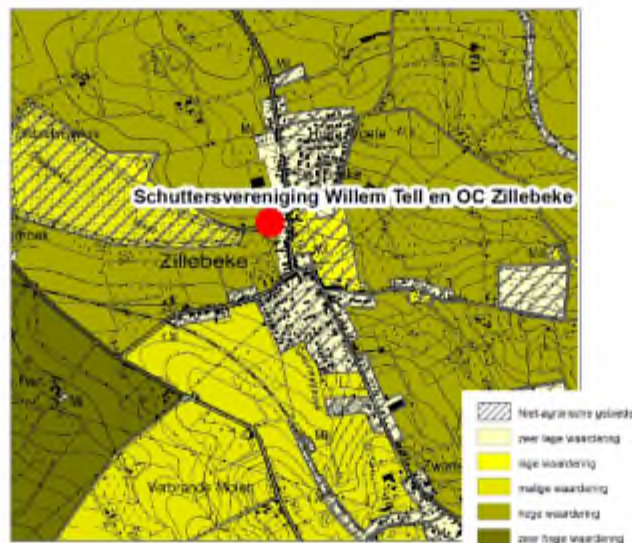
De Zillebekevijver paalt eveneens aan de relictzone Vijvergebied Zillebeke en vallei van de Wijtschatebeek

Maar het gebied valt bijgevolg binnen geen enkele afbakening.



GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)

bron



landbouwtyperingskaart

bron: AMINAL, 2004

### 5.3. Agrarische structuur

De site ligt binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Bovendien is het in de Gewenste agrarische structuur opgenomen in het agrarisch gebied en heeft het op de Landbouwtyperingskaart een hoge waardering gekregen.

Op de kaart van de herbevestigde agrarische gebieden valt de site op de grens van de afbakening

### 5.4. Toeristisch-recreatieve structuur

De club telt ca. 60 leden. Daarnaast komen ongeveer 692 schutters per jaar naar de wedstrijden.

In OC 't Riet gaan jaarlijks diverse activiteiten door.

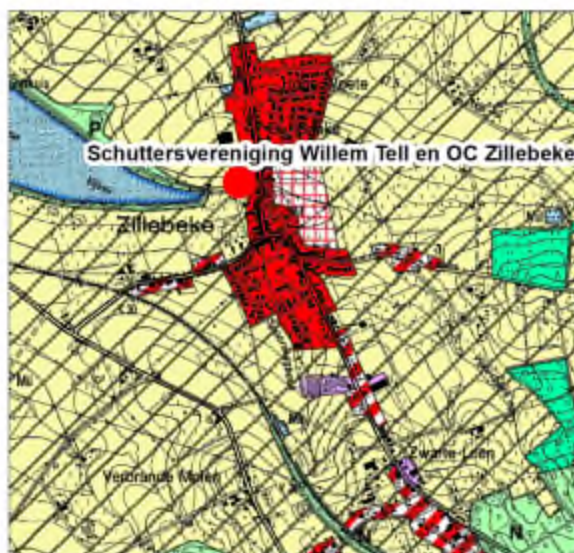


## 6. Juridische ruimtelijke structuur

### 6.1. Juridisch kader

#### 6.1.1. Gewestplan

Binnen het gewestplan, Ieper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de site ingekleurd landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



gewestplan

bron: MVG - AROHM, 2002

#### 6.1.2. BPA's en RUP's

De site valt niet binnen een geldend BPA of RUP

#### 6.1.3. Habitat- en vogelrichtlijngebieden, Ramsar

Niet van toepassing.

#### 6.1.4. Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen de site bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten.

#### 6.1.5. Waterwingebied

Niet van toepassing voor de terreinen. De naburige Zillebeekvijver ten westen is wel aangeduid als waterwingebied.

#### 6.1.6. VEN en IVON-gebied

Niet van toepassing

#### 6.1.7. Atlas der buurtwegen

Het dorp Zillebeke is terug te vinden op de Atlas van de Buurtwegen.

De Maaldestedestraat is terug te vinden als chemin nr. 1

Ook de Seelbachdreef is op de atlas aangeduid als een onverharde voetweg langs de Zillebeekvijver.



atlas der buurtwegen

bron: provincie W.-Vl., 1840

## 7. Vergunningen

### 7.1. Stedenbouwkundige vergunningen

- 33011/23285/B/1979/318, Bouwen clublokaal, dd. 13-08-1979.
- 33011/12154/B/1992/91, aanleggen van kollector Verdronken Weide en Zillebeke, dd. 27-07-1992
- 33011/12937/B/1993-326, bouwen van cultureel centrum, dd. 17-08-1993
- 33011/34460/B/2008/174, Slopen en herbouwen van een berging, dd. 22-04-2008



## 8. Planningscontext

### 8.1. Op Vlaams niveau

#### 8.1.1. RSV<sup>10</sup>

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau.

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningsapparaat niet alsdusdanig.

Zillebeke en de huidige site ligt niet binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Bijgevolg behoort Zillebeke tot het buitengebied.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaande fysisch systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke, agrarische, nederzettingsstructuur, enz. Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

- voor de agrarische structuur:  
Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen. De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwvrije zones- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven.

- Voor de nederzettingsstructuur:  
De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur.
- Voor het landschap:  
Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.
- Voor recreatie en toerisme:  
Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:
  - Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatiefmedegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn.
  - toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen

<sup>10</sup> bron: RSV en GRS Ieper



op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit)

- het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk
- permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten

### 8.2. Visie op landbouw en natuur

Voor de omgeving van Leper is reeds een herbevestiging gebeurd van het agrarisch gebied.

De site valt binnen de afbakening van zone 27.

Het gebied valt onder het Bosrijk landschap van de West-Vlaamse heuvels, waarbij volgende concepten voor de omgeving naar voor geschoven worden:

- Grondgebonden landbouw in een complex van gave landschappen.
- Het landbouwgebied op de West-Vlaamse Heuvels is ruimtelijk-functioneel minder samenhangend, maar wordt wel erkend als de ruimtelijke drager van het landschap, met behoud en versterking van de landschaps- en natuurwaarden (hagen, houtkanten, poelen, bomenrijen, autochtone bomen en struiken, holle wegen, graften, geïsoleerde waardevolle graslanden) en het bouwkundig erfgoed.
- De aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, dit in eerste instantie ten behoeve van het in stand

houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur.

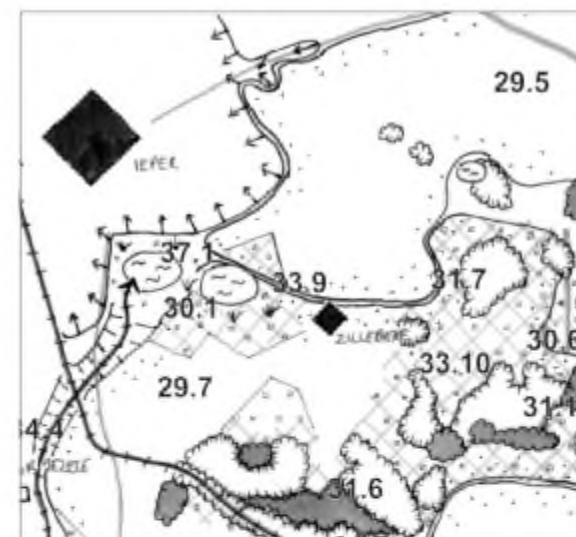
- Nieuwe grondgebonden landbouwexploitatie of andere constructies worden zoveel mogelijk gebundeld rond bestaande concentraties van agrarische bebouwing.
- In het landbouwgebied moet gestreefd worden naar het behoud en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen alsook naar het behoud en herstel van cultuurhistorische relictten en het bouwkundig erfgoed, zodat een ecologische en landschappelijke basiskwaliteit gegarandeerd wordt. Elementen als hagen, bosjes of struwelen hebben tevens een erosiewerend effect.
- In het landbouwgebied zijn erosiebestrijdingsmaatregelen gewenst omdat de waterwegen in het gebied erg te lijden hebben onder de erosie van de omliggende heuvels plaats krijgen via het stimuleren van beheerslandbouw. Beekvalleien versterken als groene linten in het landschap

### 8.3. Op provinciaal niveau

#### 8.3.1. PRS

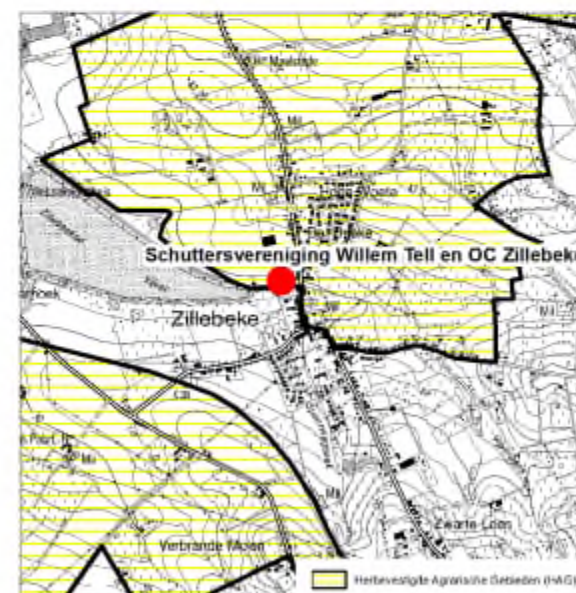
Het PRS West-Vlaanderen is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen. De goedkeuring bij MB dateert van 6 maart 2002.

Leper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijke gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Leper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente.



afbakening agrarische gebieden

bron <http://www.rsv.vlaanderen.be/nl/planningsprocessen/Buitengebied/KustPoldersWesthoek>



Herbevestigde agrarische gebieden

bron



De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen.

Ieper, en bijgevolg Zillebeke, valt binnen de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte.

Binnen het beleid van de Heuvel-ijzerruimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken. De Ijzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.

- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. Ieper

- landschappelijke kwaliteit ondersteunen  
Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt.

De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied tussen de Ijzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog.

Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke componenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk

- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

### 8.3.2. Afbakeningen

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen. Het RUP werd goedgekeurd door het Vlaamse Gewest op 6 juli 2009.

Onderhavig gebied ligt volledig buiten de afbakeningslijn en hoort bijgevolg tot het buitengebied.

## 8.4. Op gemeentelijk niveau

### 8.4.1. GRS

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 02/10/2000.

Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied: een uitdaging.
- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen
- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

Hierbij heeft de stad met betrekking tot **toerisme en recreatie** 4 doelstellingen naar voor geschoven:

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoer "Ieper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
  - De problematiek van zonevrije recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendbrie-

ven, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;
- de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
- afhankelijk van de dynamiek van de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- zonevrije ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestemd op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen,



piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m.) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevreemde sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.

- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt. In het GRS worden ook voor Landschap en natuur 5 doelstelling uitgeschreven, alsook 3 met betrekking tot de landbouw:

#### Landschap en natuur:

- Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld
- Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers
- Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones
- Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken

moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.

- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap

#### Agrarisch gebied:

- Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving
- Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.
- Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevreemde bedrijfsvoeringen

Binnen de deelstructuur Zillebeke - Zwarte Leen worden o.a. volgende elementen naar voor geschoven:

In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie 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 o.a. de volgende aandachtspunten als gewenst gezien:

Aangezien iedere hoofdkern een recreatieve functie dient te vervullen op het niveau van de kern, zal tevens de bestaande sportinfrastructuur (voetbalveld Zandvoordsestraat, voetbalveld Werviksestraat en staande wip Seelbachdreef) en het cultureel centrum

(Seelbachdreef) worden bestendig 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 Vijverbeek dwarst de kern van Zillebeke. De beek(vallei) is een natuurlijk structurerend infrastructuur. Deze functie zal in de toekomst worden geaccentueerd met de realisatie van de verkaveling ten zuiden van de beekvallei. Voldoende ruimte wordt voorzien om naast een zachte verbinding naar de Zandvoordsestraat, ook de natuurlijke kwaliteiten te verbeteren. Een eventuele uitbreiding van het kerkhof zal kwalitatief en met de nodige aandacht voor groenaanleg 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.

Verder zijn de nabijgelegen Zillebeke Vijver en het toegankelijke Zwarteleen(bron)bos (deel van de Gasthuisbossen) massieve eco-structuren met hoge potenties (cfr. GNOP).

Een perceeldeel in het Molenbos –eigendom van het provinciebestuur- is afgebakend als speelbos. Verder kan de (georganiseerde) jeugd gebruik maken van het weidegebiedje van Hill 60 om te ravotten.

In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is opgenomen dat:

*Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen tekstueel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende*



bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deukern evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden.

Hierbij werd in de besluitvorming van het goedkeuringsbesluit volgende bepalingen van goedkeuring uit te sluiten:

*De uitspraken in het richtinggevend gedeelte over de ontwikkelingsperspectieven van concrete zonevreemde bedrijven en zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.*

## 9. Aftoetsingskader

### 9.1. Schaal van het gebied

De terreinen beslaan ca. 0,7ha, inclusief de parking. Ze sluiten aan bij de bebouwing van de kern van Zillebeke.

De site overschrijdt de schaal van het gebied niet en voldoet aan het punt 2 van het afwegingskader waarin bepaald wordt dat de oppervlakte <2,5ha.

### 9.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Op het gewestplan ligt de site in landschappelijk waardevol agrarisch gebied tussen het woongebied van de kern van Zillebeke en het parkgebied ter hoogte van Zillebeekvijver.

Binnen het GRS wordt expliciet gesteld binnen de deelruimte Zillebeke - Zwarte Leen als te behouden recreatiezone.

#### 9.2.1. Afstand tot de kern

De terreinen liggen in de kern van Zillebeke, meer bepaald in tweede bouworde achter de bebouwing van de Maaldestedestraat.

Hierbij voldoet de site aan het punt 5 van het afwegingskader waarbij gesteld wordt dat de site om <500m van de bebouwde omgeving dient te liggen.

#### 9.2.2. Bundeling

De terreinen sluiten aan bij de kern van Zillebeke. De site bundelt 2 functies. Bovendien paalt de schuttersgilde ook aan het openbaar parkgebied ter hoogte van de Zillebeekvijver. De site is niet gebundeld aan andere recreatie maar paalt direct aan het centrum.

### 9.2.3. Ligging

De site ligt niet in een geëigende zone. De terreinen zijn eigendom van de stad. De schietstand is er gevestigd sinds 1920.

De site voldoet hierbij aan het eerste punt van het afwegingskader.

### 9.2.4. Ontsluiting

De Maaldestedestraat is een lokale weg cat. II. Ze vormt een onderdeel van de hoofdas door de kern van Zillebeke en sluit ten noorden aan op de rotonde van de N8.

De site voldoet aan punt 6 van het afwegingskader.

## 10. Evaluatie en besluit

Er is op deze locatie reeds een schietstand gevestigd sinds 1920. Het cultureel centrum 't Riet is op deze locatie vergund in 1993.

De locatie ligt in de kern van Zillebeke. Ze vormt een verbinding tussen de Maaldestedestraat en Zillebeekvijver met naastliggend parkgebied.

De site ligt in landschappelijk waardevol gebied maar is verder niet bezwaard met landschappelijk of natuurlijke waarden. De Zillebeekvijver en de Vijverbeek zijn wel gekarteerd als waardevol gebied.

De site wordt ontsloten door de Seelbachdreef en de Maaldestenestraat, lokale weg cat. II. Bijgevolg is er een goede ontsluiting. De ontsluiting is bijgevolg goed en OC beschikt over parkeerplaatsen zodat de omgeving slecht minimaal belast wordt.



De oppervlakte is slechts 0,7 ha. De schietstand met zijn beperkte bebouwing en infrastructuur vormt een zachte overgang tussen het OC en het parkgebied. De Vijverbeek ligt aan de overzijde van de Seelbachdreef en wordt niet bedreigd in zijn bestaan. De site sluit aan bij het parkgebied rond de vijver.

Bijgevolg voldoet de site aan het afwegingskader opgenomen in het GRS en kan het opgenomen worden in het RUP waarbij de schietstand als recreatie wordt opgenomen, al dan niet met nabestemming en het OC als gemeenschapsvoorziening.

## 11. Toetsingkader

### 11.1. Watertoets

Het terrein wordt ten zuiden begrensd door de loop van de Vijverbeek die uitmondt in de Zillebeekse vijver. Op het terrein is geen helling aangeduid op de hellingskaart met uitzondering van de zuidoostelijke rand van het parkeerterrein waar de achtertuinen van de aanpalende huizen een stuk hoger liggen. Het gebied zelf is niet gevoelig voor erosie. De terreinen ten noorden zijn wel gekarteerd als erosiegevoelig op de erosiekaart.

Het gebied is gedeeltelijk gekarteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1), meer bepaald een strookje parallel aan de vijverbeek. De rest is niet gevoelig.



erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



hellingenkaart

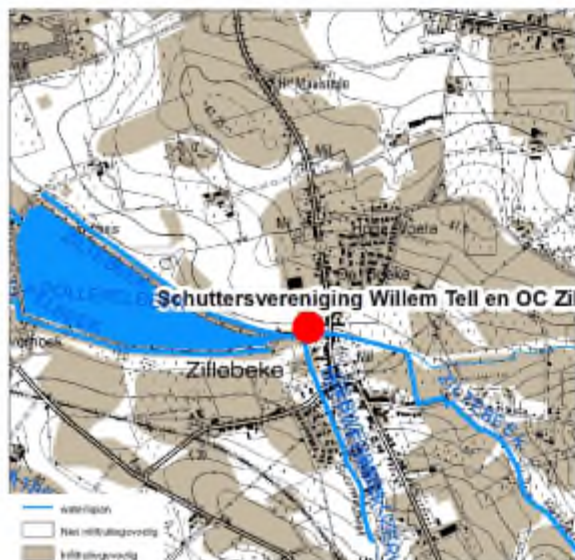
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006





*infiltratiegevoeligheidskaart*

*bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006*

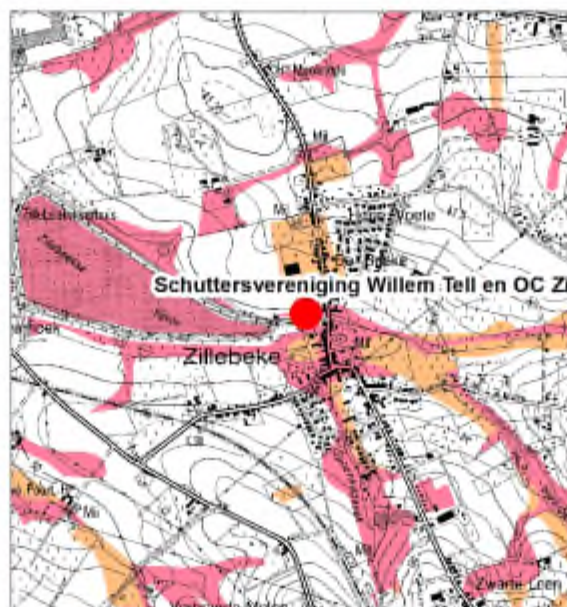


*overstromingsgevoeligheidskaart*

*bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2012*

De site is niet gekarteerd als infiltratiegevoelig met uitzondering van de weg, de beek en de aanpalende strook.

Op basis van voorgaande gegevens, is het gebied gedeeltelijk gekarteerd als mogelijks overstromingsgevoelig. De strook parallel aan de weg en Vijverbeek, de beek zelf en het noordelijk deel van het terrein niet.



*NOG*

*bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006*

De NOG-ROG kaarten is het gebied als niet van nature overstroombaar enkel een parallelle strook naast de toegangsweg staat gekarteerd als overstroombaar vanuit de waterloop.

Gezien de terreinen deel uit maken van de kern van Zillebeke, er geen bijkomende infrastructures voorzien worden en zullen ze geen invloed hebben op de watoets.

### 11.2. Trage wegtoets

Er worden geen bijkomende trage wegen voorzien of bestaande trage wegen geschrapt. De bestaande weg langs de zuidelijke grens die verbinding geeft tot de Zillebeekse vijver wordt behouden.

### 11.3. Landbouwtoets

De site ligt in landbouwgebied en zijn opgenomen in het HAG. De gronden zijn in eigendom van de stad leper en zijn niet meer in gebruik door de landbouw. De schietstand is hier reeds gevestigd sinds 1920 en dus voor de goedkeuring van het HAG. Het OC is vergund en gebouwd in 1993 in een versnipperd restgebied dat voor de landbouw geen waarde meer had, eveneens voor de goedkeuring van het HAG.



## Deelplan 7: Voetbalclub RW Hollebeke

### 1. Analyse van de bestaande toestand.

#### 1.1. Situering

De terreinen van RW Hollebeke zijn gelegen langs de Werviksestraat ten zuidoosten van de kern van Zillebeke.



*situering plangebied*

*bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)*





## 2. Fotoreportage



### 3. Eigendomsstructuur

De terreinen zijn eigendom van de familie Callewaert - Couk en zijn ter beschikking gesteld aan RW Hollebeke. Het terrein omvat 1 voetbalveld en enkele voor-



zeningen.

De club telt op heden 60 leden, hoofdzakelijk uit Ieper.

### 4. Historiek

RW Hollebeke werd opgericht in 1978.

Tot 1979 bevond het eerste terrein zich in de Wijtschatestraat en een tweede terrein langs de Werviksestraat op enkele honderden meters van de huidige locatie. Deze tweede locatie is slechts 1 seizoen gebruikt ('80-'81); Sinds seizoen '81-'82 wordt het huidige terrein gebruikt.

Vroeger werd nog uitgekeken naar een tweede aanpalende speelveld. Maar door de concurrentie van andere verenigingen in de buurt is deze uitbreiding niet meer noodzakelijk.

### 5. Bestaande ruimtelijke structuur

#### 5.1. Nederzettingstructuur en verkeerstructuur

Het voetbalterrein ligt ten zuidoosten van de kern van Zillebeke, aan de rand van een uitloper van de kern. De Wervikstraat loopt langs de rand van de kern. Het voetbalterrein ligt in tweede bouworde achter lintbebouwing.

Er is een parkeerstrook voorzien langs de Wervikstraat.



wegenkaart

bron: Navtec, AGIV, 2008

#### 5.2. Natuurlijke en landschappelijke structuur

De site ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Op de biologische waarderingskaart valt het gebied niet binnen een gekarteerde zone. Er rond zijn de percelen gekarteerd als een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen. De site valt wel binnen een faunistisch belangrijk gebied.



biologische waarderingskaart

bron: INBO, versie 2, 2007

De site behoort tot het traditionele landschap Rug van Westrozebeke en valt binnen een relictzone "Rug van Westrozebeke" en gedeeltelijk in ankerplaats "Ieperse Vesting-Verdronken Weide-Zillebeekse vijver-Palingbeek-Vierlingen".





landschap atlas

bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001

#### relictzone:

- Wetenschappelijke waarde:  
Vormt de noord-zuid gerichte waterscheidingsrug tussen Leie- en IJzerbekken, bestaande uit terrasgrint en omgeven door licht versneden heuveland. Deze boog is een uitloper van de oost-west gerichte West-Vlaamse heuvelkam. Dit heuvelachtig gebied is lichtjes versneden door naar het oosten of westen gerichte beken, die in het zuidelijke gedeelte eerder naar het zuiden, zuidoosten of noordwesten vloeien. Samenhangende biotoopcomplexen zijn teruggebracht tot zeer fragmentaire lijnen en vlakken op de natste en meest hellende plaatsen namelijk kleine bosrelicten langs bovenlopen van beken ('s Graveneik, Keiaard, Vijverbos), taluds op zandig substraat langs wegen, de spoor-

wegberm en de hellingsgraslandjes met kwelzones ('s Graveneik).

- Historische waarde:  
Door de uitgesproken hoogteligging vormt de rug een belangrijke aantrekkingspool voor vroege bewoningsvormen..  
Tot de 8ste eeuw bleef het gebied in hoofdzaak bedekt door natuurbos o.a. het Vrijbos (Bos van Houthulst nog bewaard als oorspronkelijke boskern). Bossen zijn resten van groot boscomplex 17-18de eeuw wegens de ongeschiktheid van de bodem voor landbouw. Eind 18de eeuw waren nog twee grote boscomplexen aanwezig op de heuvelrug namelijk één ten zuiden van Staden en één ten oosten van Westrozebeke (het huidige Vijverbos is hiervan een restant). Nu nog een groot aantal bosrelicten aanwezig/  
Tijdens WOI vormt het vooral het zuidelijke deel van de relictzone het toneel van talrijke veldslagen en het hele gebied wordt als het ware omgewoeld: alle bomen, hagen en boomgaarden verdwijnen hierdoor. Tijdens WOI, maar vooral tijdens WOII - toen de nood aan brandhout het hoogst was - grepen de belangrijke ontbossingen plaats. Van een ruim 40 tal kleinere boscomplexen bleven slechts een viertal fragmenten over. Door de intensieve landbouw verminderde het graslandareaal na WOII met begeleidende perceelsrandbegroeiing zeer sterk. Enkel op de natste en meest hellende percelen zijn de graslanden en perceelsrandbegroeiing bewaard gebleven. De kleine bosrelicten langs bovenlopen van beken, grazige taluds langs wegen, de spoorwegberm en de hellingsgraslandjes met kwelzones zijn de laatste getuigenissen van het vroegere landschap. Heel wat herdenkingsmonumenten en littekens in het landschap verwijzen naar WOI. Er is een grote dichtheid van

goed bewaarde oorlogsrelicten zowel boven- als ondergronds, getuigen van WOI (fenomenen van nationaal en internationaal belang).

- Esthetische waarde:  
Glooiend reliëf, verschillende panoramische zichten in vele richtingen vanop de heuvelkam : in westwaartse richting zicht op het Houthulstbos en noordwaarts zicht op de Handzamevallei. De skyline meestal topografisch begrensd. Beekvalleien en de geïsoleerde bossen en kerndorpen bepalen de hoofdstructuur, geen tot vrij weinig perceelsrandbegroeiing, kleine regelmatige blok tot strookvormige percelering, vooral akkerland, verspreide bebouwing, langs wegen geconcentreerd, landelijk karakter. Het noordelijke gedeelte van de rug is een kleinschalig akker- en weidegebied, dat sporadisch wat perceelsrandbegroeiing kent. Naar het zuiden toe komt meer en meer bos voor, na WOI heraangelegde restanden van een vroeg-middeleeuws boscomplex.

#### ankerplaats:

- Wetenschappelijke waarde:  
De mislukte kanaalsleuf heeft een bijzondere geologische en geomorfologische waarde door de ontsluiting van de formaties van Gent en Ieper en door de talrijke verglijdingsfenomenen langs de hellingen. Dankzij de verscheidenheid van de dagzomende geologische lagen hebben zich bodems met verschillende eigenschappen ontwikkeld met elk hun specifieke spontane flora (hoge en lage begroeiing) en fauna. De hellingen van dit kanaal herbergen een rijkdom aan flora en fauna waarbij de ongestoorde gradiënt van watervegetatie tot landvegetatie aanwezig is. Dit lange kanaal met stilstaand water vormt ook een ideale biotoop voor fauna die waterrijke omgeving verkiest. In



het zuiden ligt het interfluvium tussen IJzer- en Schelde-Leiebekken. Door de lokale afwezigheid van kwartaire afzettingen en de voor landbouw marginale bodemkundige situatie staan sommige bodems sinds lang onder bos (Molenbos, Vierlingen). De Verdrongen Weide komt door de lage ligging tijdens de wintermaanden op natuurlijke wijze nog grotendeels onder water te staan. Deze natte, historisch permanente graslanden herbergen een specifieke vochtminnende flora.

- Esthetische waarde:

Vanuit de omgeving van Ieper heeft men een zicht op de rug van Westrozebeke; op de interfluviale kam heeft men een zicht op Ieper, met de vestingwallen, Verdrongen Weide en de Zillebeekse Vijver. De omtrek van de Zillebeekse Vijver wordt geaccentueerd door de omringende bomenrij die sterk opvalt in dit open landschap. De vestingwallen zijn zeer goed bewaard en hun geometrische structuur is goed herkenbaar en wordt geaccentueerd door bomenrijen; de bomenrijen op de vestingen vormen een visuele grens tussen de stadskern en de open omgeving aan de rand van de stad. De Verdrongen Weide hebben door het aaneengesloten graslandcomplex met rietkragen in de grachten én door het natuurlijk overstromingsproces in wintermaanden een grote esthetische waarde met zicht op de vestingwallen en de Zillebeekse Vijver. De kanaalsleuf geeft door haar rechtlijnig karakter, door het grillige microreliëf van verzakking langs de hellingen en door de graduele overgang van water-, oever- tot landvegetatie een grote esthetische waarde.

- ruimtelijk structurende waarde:

Het rechtlijnige kanaal begrenst visueel de ruimte door een lint van riet ten zuiden van Hollebeke, door de hogere begroeiing langs de hellingen van

de kanaalsleuf, en door de taluds met begroeiing stroomafwaarts van het provinciaal domein. De boscomplexen benadrukken de interfluviale kam en vormen samen met de hoogteligging van de kam een visuele begrenzing. De Vaubanvestingwallen begrenzen nog steeds grotendeels de morfologische stad en de bruggen over de gracht zorgen voor een concentratie van wegen. De industriezone van de Picanol vormt een blikvanger door de grootte en hoogte van de gebouwen én door de schouw.

- Opmerkingen en knelpunten:

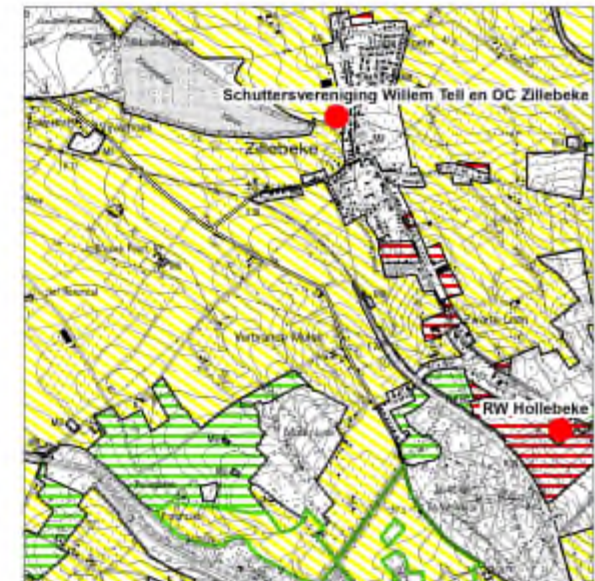
De lintbebouwing vanuit Hollebeke in verschillende richtingen bedreigt het zicht op het kanaal en op de omgeving. Ook vanuit Ieper bedreigt de lintbebouwing langs de Rijselse Weg het zicht op de Verdrongen Weide en omgeving; bijkomende bebouwing langs deze weg moet vermeden worden om het zicht te bewaren en om de gaafheid van dit open weilandcomplex niet te schaden. De lintbebouwing vanuit Zillebeke vormt de hindernis om deze ankerplaats te verbinden met ankerplaats Doelbos Reutelbos.

### 5.3. Agrarische structuur

De site ligt op heden in landschappelijk waardevol agrarisch gebied maar is niet in gebruik als landbouw-areaal sinds 1981.

Binnen de gewenste agrarische structuur (GAS) is het gebied opgenomen als structureel aangetast en uit te sluiten.

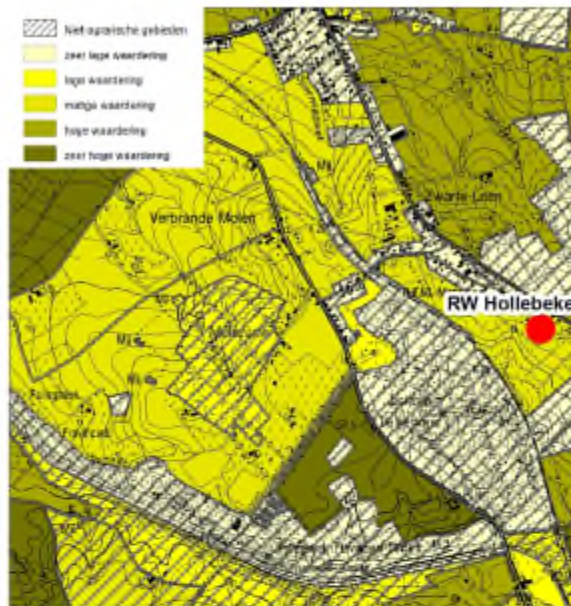
Binnen de landbouwtyperingskaart is de site gekarteerd met matige waardering.



GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)

bron





landbouwtperingskaart  
bron: AMINAL, 2004

## 5.4. Toeristisch-recreatieve structuur

De club telt op heden 60 leden. Dit is een gestage daling ten opzichte van de laatste 10 jaar. Het merendeel van de leden zijn woonachtig in Ieper. Er gaan wekelijks 3 trainingen door en er worden om de 14 dagen door de ploegen thuis gespeeld.

Tijdens de wedstrijden worden er gemiddeld 53 betalende bezoekers geteld en bij reserven en jeugd tussen de 25 en 50 bezoekers.

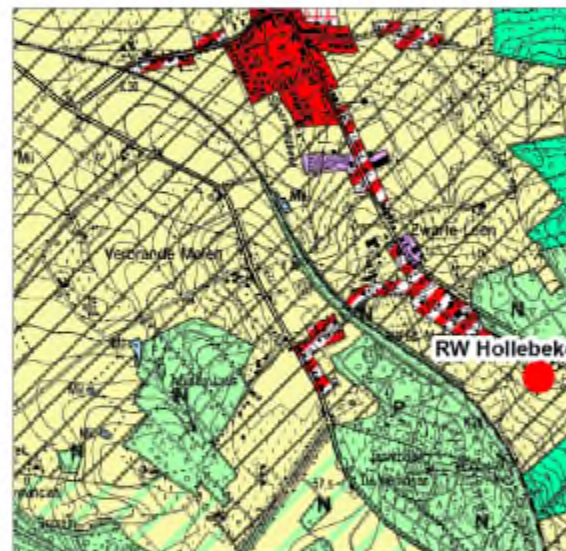
Door de club worden ook nog nevenactiviteiten en kampioenschappen georganiseerd.

## 6. Juridische ruimtelijke structuur

### 6.1. Juridisch kader

#### 6.1.1. Gewestplan

Binnen het gewestplan, Ieper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de site ingekleurd landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



gewestplan  
bron: MVG - AROHM, 2002

#### 6.1.2. BPA's en RUP's

Niet van toepassing

#### 6.1.3. Habitat- en vogelrichtlijngebieden, Ramsar

Niet van toepassing.

#### 6.1.4. Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen de site bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten.

#### 6.1.5. Waterwingebied

Niet van toepassing voor de terreinen.

#### 6.1.6. VEN en IVON-gebied

De site zelf ligt niet in VEN of IVON gebied. Ten zuiden is het bos wel gekarteerd als VEN, meer bepaald "de Ieperboog", type GEN.

#### 6.1.7. Atlas der buurtwegen

De Werviksestraat is op de Atlas van de buurtwegen aangeduid als Chemin nr. 2. De weg is verschillende malen aangepast en rechtgetrokken.

Verder zijn er geen trage wegen aangeduid



atlas der buurtwegen  
bron: provincie W.-VI., 1840



## 7. Vergunningen

### 7.1. Stedenbouwkundige vergunningen

- 33011/30939/B/2003/251, bouwen van kleedkamers voetbalvereniging, Nieuwbouw toerisme en recreatie:
  - advies ongunstig door schepencollege dd. 27-08-2003
  - weigering aanvraag door schepencollege: dd. 08-09/2003
  - beroep bij bestendige deputatie: vergund, dd. 19-02/2004
  - beroep bij de Vlaamse regering: weigering, dd.28-10-2005
  - schorsing door de Vlaamse regering: geweigerd, dd. 28-10-2005

## 8. Planningscontext

### 8.1. Op Vlaams niveau

#### 8.1.1. RSV<sup>11</sup>

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau.

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningsapparaat niet als dusdanig.

Zillebeke en de huidige site ligt niet binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Bijgevolg behoort Zillebeke tot het buitengebied.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysische dragers. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

Het RSV stelt de ontwikkeling van een specifiek beleid voor het buitengebied voorop, namelijk een beleid waarbij de essentiële functies worden gevrijwaard en versterkt (landbouw, natuur, bos, wonen en werken op niveau van het buitengebied). Het uitgangspunt en basisgegevens zijn het bestaande fysisch systeem. Het buitengebiedbeleid moet namelijk worden gedifferentieerd naar de verschillende ruimtelijke structuren toe: de natuurlijke, agrarische, nederzittingsstructuur, enz. Randvoorwaarden moeten worden opgesteld voor de verschillende functies per ruimtelijke structuur. Op die manier kunnen de afbakening van en de ontwikkelingsperspectieven voor elke ruimtelijke structuur worden gedefinieerd.

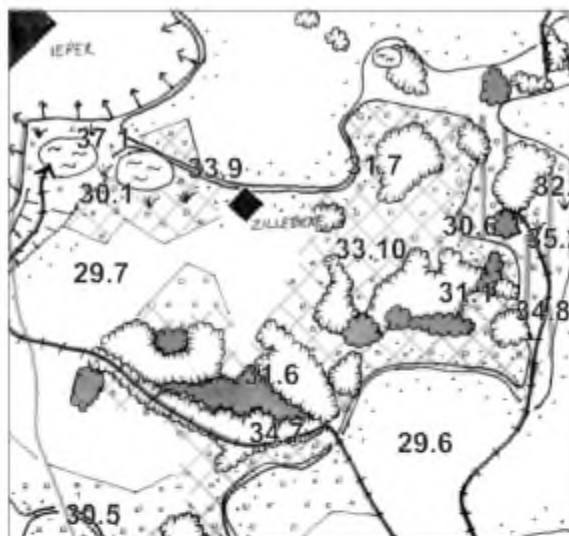
- voor de agrarische structuur:

Voor de agrarische structuur geldt dat de landbouwbedrijfsvoering zowel kwalitatief als kwantitatief in stand gehouden moet worden, waarbij echter ook een deel van het landbouwgebied tegelijkertijd een belangrijke ecologische functie kan krijgen. De agrarische structuur wordt gevormd door een samenhangend geheel van gebieden. Deze gebieden worden door het Vlaams Gewest afgebakend waarbij een differentiatie doorgevoerd kan worden naar agrarische bebouwingsmogelijkheden -afbakening van bouwvrije zones- en de ontwikkelingsmogelijkheden voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven.

<sup>11</sup> bron: RSV en GRS Ieper



- Voor de nederzettingsstructuur:  
De nederzettingsstructuur in het buitengebied staat in nauwe relatie met de andere structuurbepalende elementen van het buitengebied en het landschap. Op Vlaams niveau beschouwd, is de nederzettingsstructuur in het buitengebied echter ondergeschikt t.o.v. de natuurlijke en agrarische structuur.
- Voor het landschap:  
Met betrekking tot het landschap geldt het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen in Vlaanderen. Daarom moeten ruimtelijke ingrepen beoordeeld worden op hun landschappelijke impact t.o.v. de structurerende landschapselementen en -componenten. In bepaalde gevallen is het landschap of een landschapselement zo waardevol dat het behoud en de verdere ontwikkeling ervan moet worden verzekerd. Op elk planningsniveau kunnen daarom karakteristieke elementen en componenten van het landschap, gave landschappen en open-ruimteverbindingen worden geselecteerd met opgave van specifieke ontwikkelingsperspectieven.
- Voor recreatie en toerisme:  
Voorzieningen voor recreatie en toerisme worden niet beschouwd als structurerende functies voor het buitengebied. Volgende globale ontwikkelingsperspectieven worden vooropgesteld:
  - Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied moet het recreatiefmedegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied het uitgangspunt zijn.
  - toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijk gebieden dienen



afbakening agrarische gebieden

bron <http://www.rsv.vlaanderen.be/nl/planningsprocessen/Buitengebied/KustPoldersWesthoek>



Herbevestigde agrarische gebieden

bron

op elkaar afgestemd en met elkaar verbonden te worden (streven naar complementariteit)

- het op grootschalige wijze inplanten van nieuwe of het uitbreiden van bestaande toeristische recreatieve voorzieningen in het buitengebied is niet wenselijk. Enkel op plaatsen in het buitengebied die als toeristisch-recreatief knooppunt werden aangeduid in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is onder strikte voorwaarden uitbreiding of de inplanting van nieuwe hoog-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk
- permanente bewoning van infrastructuur voor tijdelijk en recreatief gebruik is niet toegelaten

## 8.2. Visie op landbouw en natuur

Voor de omgeving van Ieper is de herbevestiging van de agrarische gebieden gebeurd.

Het gebied buiten een afgebakende zone

Het gebied valt onder de West-Vlaamse heuvels: omgeving palingbeek, doel- en reutelbos, gemengd landbouwgebied van Wijtschate-Geluveld - gemengd landbouwgebied van Zonnebeke.

Hierbij worden voor de omgeving van de site in Hollebeke volgende concepten naar voor geschoven:

- Behoud gave landschaps- en erfgoedelementen: De verspreid voorkomende relictten van het voormalige bocagelandschap dienen behouden en versterkt te worden, in het bijzonder de waardevolle locaties van kleine landschapselementen en autochtone bomen en struiken. De restanten van beekbegeleidende houtige begroeiing dienen versterkt te worden om de herkenbaarheid, esthetische en natuurlijke waarde van het bocagelandschap te verhogen. Ook de resterende graslanden langs de beekvalleien en op de hellingen dienen behouden te blijven en



landschappelijk versterkt worden door kleine landschapselementen.

Natuurlijke lineaire landschapselementen die verbindingen vormen tussen bossen, natuurgebieden, valleien, ... moeten behouden blijven.

De geconcentreerde kerndorpen in een weids en heuvelend landschap met verspreide hoeven midden akkers en weilanden moeten hun identiteit kunnen bewaren. De nederzettingen en het omgevende landbouwlandschap moeten hun identiteit kunnen bewaren. Het groene karakter van deze kleinschalige toeristische elementen, met inbegrip van de aanwezige oorlogssites, moet versterkt worden.

Deze steilranden van de rug van Westrozebeke accentueren de waterscheidingskam tussen het IJzerbekken en het Leiebekken en moeten landschappelijk herkenbaar blijven.

Delen van de aaneengesloten samenhangende landbouwgebieden waarin de landbouwactiviteit op permanente graslanden als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard wordt, bezitten een belangrijke te vrijwaren ecologische kwaliteit. In een aantal gevallen hangen deze kwaliteiten samen met de typisch in het heuvelland voorkomende bronniveaus.

Binnen het weidelandschap met te ontwikkelen kleine landschapselementen moet de landbouwactiviteit blijven functioneren en ondersteund worden, maar moet de aanwezige aan grasland gekoppelde fauna en flora eveneens een plaats krijgen via het stimuleren van beheerslandbouw.

- Versterken bos- en natuurlijke structuur op heuveltoppen:  
Behoud en versterken van het areaal oud bos, heide en heischrale en soortenrijke graslanden met poelen, bomenrijen en houtkanten; holle wegen

en graften in relatie met het voorkomend reliëf, de lithologische ondergrond en hydrologie.

Uitgaande van de bestaande boscomplexen en -relicten en de aansluitende graslanden met bomenrijen en hagen is bosuitbreiding en -verbinding mogelijk, waarbij het grasland in de beekvalleien gerespecteerd worden de boscomplexen van Kemmel-, Monte-, Scherpen-, Rode- en Vidaigneberg worden zo ontwikkeld dat ze de loop van de kamlijn blijven benadrukken.

Bosuitbreiding gebeurt in eerste instantie op voor landbouw minder geschikte gronden (bodem, eigendomsstructuur), en aansluitend bij de bestaande bosstructuren.

Waar heiderelicten en gradiënten van bronbossen en bronniveaus voorkomen,

### 8.3. Op provinciaal niveau

#### 8.3.1. PRS

Het PRS West-Vlaanderen is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen. De goedkeuring bij MB dateert van 6 maart 2002.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijke gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Ieper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen.

Ieper, en bijgevolg Zillebeke, valt binnen de deelruimte Heuvel-Ijzerruimte.

Binnen het beleid van de Heuvel-Ijzerruimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken.  
De IJzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. Ieper
- landschappelijke kwaliteit ondersteunen  
Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt.  
De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbindingsgebied tussen de IJzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog.  
Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke compo-



nenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk

- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

### 8.3.2. Afbakeningen

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen. Het RUP werd goedgekeurd door het Vlaamse Gewest op 6 juli 2009.

Onderhavig gebied ligt volledig buiten de afbakeningslijn en hoort bijgevolg tot het buitengebied.

## 8.4. Op gemeentelijk niveau

### 8.4.1. GRS

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 02/10/2000.

Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied: een uitdaging.
- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen
- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen
- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte

Hierbij heeft de stad met betrekking tot **toerisme en recreatie** 4 doelstellingen naar voor geschoven:

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor "Ieper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
- De problematiek van zonevrije recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendingen, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.  
Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:
  - zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan Ieper-Poperinge;
  - de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
  - zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;
  - afhankelijk van de dynamiek van de zonevrije ruimtegebonden recreatieve

infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;

- zonevrije ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestemd op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m.) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevrije sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.
- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt. In het GRS worden ook voor Landschap en natuur 5 doelstelling uitgeschreven, alsook 3 met betrekking tot de landbouw:

#### Landschap en natuur:

- Open ruimte corridors moeten maximaal worden gevrijwaard van storende bebouwing. Kleinschalige constructies behorend tot het cultureel erfgoed worden in ere hersteld



- Behoud, en uitbreiding waar mogelijk, van het bosbestand met ondersteuning van verdere ontwikkeling van de ecologische waarden, gekoppeld aan een kwaliteitsvolle inrichting voor de gebruikers
- Herstel of versterking van de ecologische kwaliteiten en waterbergende functies van het beeklopenstelsel, met veel zorg voor de natuurlijke oevers en bermzones
- Ieper bezit een belangrijk patrimonium van grote watergebieden (vijvers, kanalen) die belangrijke maatschappelijke en landschappelijke functies vervullen. De versterking van de ecologische kwaliteiten via natuurgerichte beheerstechnieken moet de waarden optimaliseren, ook in relatie tot de andere functies.
- Behoud, goed beheer en systematische uitbreiding van de kleinschalige landschapselementen binnen het agrarisch landschap

#### **Agrarisch gebied:**

- Het agrarisch gebied principieel voorbehouden voor de land- en de tuinbouw, de rijkdom aan landbouwbedrijvigheid in stand houden en afstemmen op het fysisch systeem met respect voor de natuurlijke draagkracht van de omgeving
- Erkenning en ondersteuning van de agrarische macrostructuur gestoeld op het familiale, gemengde landbouwbedrijf.
- Aandacht voor het vrijkomen van landbouwzetels, aandacht voor zonevreemde bedrijfsvoeringen

Binnen de deelstructuur Zillebeke - Zwarte Leen worden o.a. volgende elementen naar voor geschoven: In het te voeren beleid binnen de kernhiërarchie 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 o.a. de volgende aandachtspunten als gewenst gezien:

Aangezien iedere hoofdkern een recreatieve functie dient te vervullen op het niveau van de kern, zal tevens de bestaande sportinfrastructuur (voetbalveld Zandvoordsestraat, voetbalveld Werviksestraat en staande wip Seelbachdreef) en het cultureel centrum (Seelbachdreef) worden bestendigd 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 Vijverbeek dwarst de kern van Zillebeke. De beek(vallei) is een natuurlijk structurerend infrastructuur. Deze functie zal in de toekomst worden geaccentueerd met de realisatie van de verkaveling ten zuiden van de beekvallei. Voldoende ruimte wordt voorzien om naast een zachte verbinding naar de Zandvoordsestraat, ook de natuurlijke kwaliteiten te verbeteren

In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is opgenomen dat:

*Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen tekstueel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoe-*

*ringsplan voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deelkern evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden.*

Hierbij werd in de besluitvorming van het goedkeuringsbesluit volgende bepalingen van goedkeuring uit te sluiten:

*De uitspraken in het richtinggevend gedeelte over de ontwikkelingsperspectieven van concrete zonevreemde bedrijven en zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.*



## 9. Aftoetsingskader

### 9.1. Schaal van het gebied

De terreinen beslaan ca. 0,9 ha.

Ze sluit niet direct aan bij de bebouwing van de kern van Hollebeke, maar ligt in tweede bouworde langs de Werviksestraat.

De site overschrijdt de schaal van het gebied niet en voldoet aan het punt 2 van het afwegingskader waarin bepaald wordt dat de oppervlakte <2.5ha.

### 9.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Op het gewestplan ligt het voetbalterrein in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De bospartijen in de directe omgeving zijn aangeduid als natuur- park of groengebied. De aanpalende woningen vallen eveneens in landschappelijk waardevol landbouwgebied, de uitlopen van de kern in woongebied met landelijk karakter.

#### 9.2.1. Afstand tot de kern

De terreinen liggen op wandelafstand van de uitloper van de kern van Zillebeke (woongebied met landelijk karakter)

Hierbij voldoet de site aan het punt 5 van het afwegingskader waarbij gesteld wordt dat de site om <500m van de bebouwde omgeving dient te liggen.

#### 9.2.2. Bundeling

De terreinen sluiten niet aan bij een kern of een andere recreatieve functie. Ze liggen in tweede bouworde en sluiten wel aan bij de lintbebouwing langs de Werviksestraat.

### 9.2.3. Ligging

De site ligt in landschappelijk waardevol gebied. De gronden kunnen in principe nog gebruikt worden als landbouwgrond. De eigenaar van de gronden heeft de terreinen ter beschikking gesteld. Sinds 1981 is dit perceel niet meer in gebruik als landbouwgrond.

De site voldoet hierbij aan het eerste punt van het afwegingskader.

### 9.2.4. Ontsluiting

De Werviksestraat is een lokale weg cat. II ter ontsluiting van Zillebeke en Zandvoorde.

De site voldoet hierbij aan punt 6 van het afwegingskader.

## 10. Evaluatie en besluit

Het terrein ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het ligt niet in HAG.

Het valt wel in een relictzone en gedeeltelijk in een ankerplaats. Het gebied is ook aangeduid als biologisch waardevol.

Momenteel is er geen vraag naar uitbreiding.

Het terrein zijn vlot bereikbaar, het sluit niet direct aan bij uitlopers van de kern van Zillebeke maar ligt kort bij langs de Werviksestraat.

Het terrein kan er behouden blijven maar niet uitbreiden en het krijgt een uitdovend karakter door nabestemming landbouw.

## 11. Toetsingskader

### 11.1. Watertoets

Het voetbalterrein is vlak. Er rond is een sterke helling gekarteerd. Het gebied is dan ook gekarteerd als erosiegevoelig.

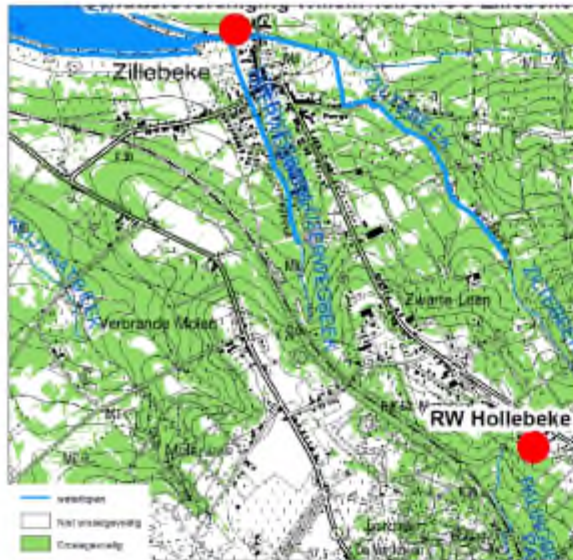
Het gebied is infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)



hellingenkaart

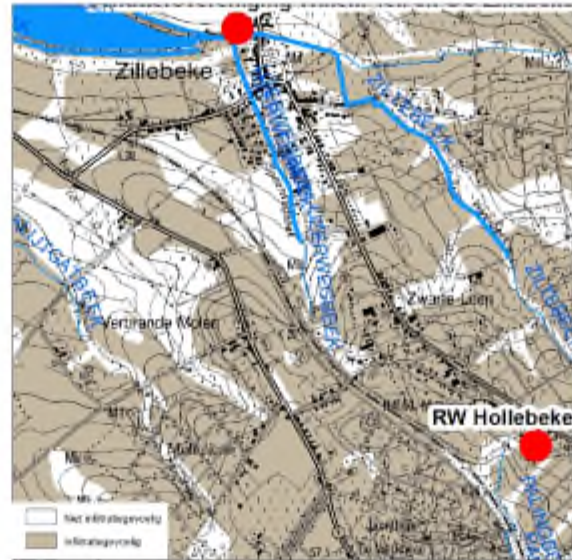
bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006





erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



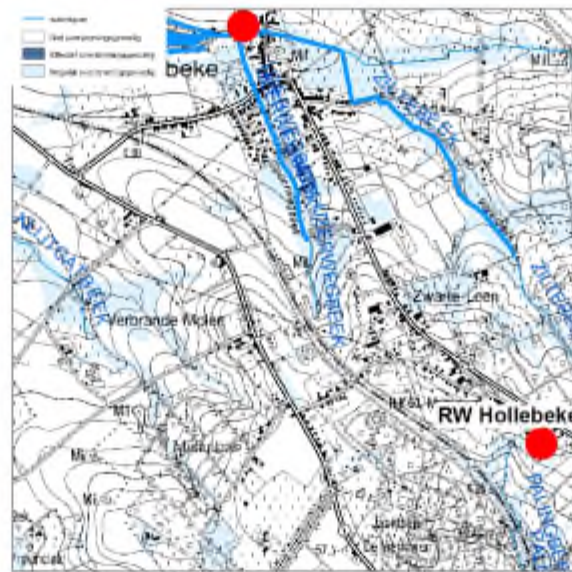
infiltratiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

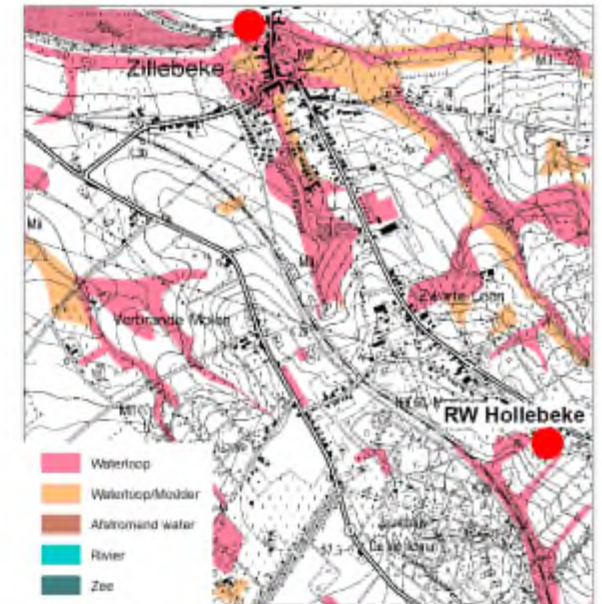


overstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2012

Op basis van voorgaande gegevens, is het gebied gekarteerd als mogelijks overstromingsgevoelig.

De NOG kaarten is het gebied als niet van nature overstroombaar enkel een parallelle strook naast de toegangsweg staat gekarteerd als overstroombaar vanuit de waterloop.



NOG

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

Het terrein kan blijven bestaan. Er zijn geen bijkomende infrastructures of verhardingen gepland. Bijgevolg zal er dus geen invloed zijn op de watertoets.



### **11.2. Trage wegtoets**

Er worden geen bijkomende trage wegen voorzien of bestaande trage wegen geschrapt. De bestaande weg langs de zuidelijke grens die verbinding geeft tot de Zillebeekse vijver wordt behouden.

### **11.3. Landbouwtoets**

De site ligt in landbouwgebied maar niet in HAG. De gronden zijn in private eigendom maar zijn ter beschikking gesteld van door eigenaar. Ze zijn niet meer in gebruik door de landbouw. De bestemming krijgt een uitdovend karakter met nabestemming landbouw.



## Deelplan 8: Ieperse roei- en watersportvereniging

### 1. Analyse van de bestaande toestand.

#### 1.1. Situering

De roei- en watersportvereniging is gevestigd langs het Ieperleekanaal en heeft toegang tot het water via een drijvend ponton.

De club ligt hierbij op het bedrijventerrein Ieperlee.



*situering plangebied*

*bron: orthofoto W.-VI. (N.V. Eurosense, 2008)*



## 2. Fotoreportage



## 3. Eigendomsstructuur

De terreinen waarop het clublokaal staat zijn eigendom de vereniging zelf. De club maakt gebruik van een drijvend ponton om het water te bereiken.



## 4. Historiek

Het boothuis hoorde vroeger bij de steenbakkerij die langs het kanaal gevestigd was. Een eerste stedenbouwkundige vergunning dateert al van 1969.

De roeiclub is er definitief gevestigd van 1971.

Vanaf '72 is er naast roeien ook kajaken bijgekomen en waterpolo.

In 2011 is de kayakclub The Sharks van Bikschote opgenomen in de club.



## 5. Bestaande ruimtelijke structuur

### 5.1. Nederzettingstructuur en verkeerstructuur

De roei- en watersportvereniging is gevestigd op het bedrijventerrein Ieperlee. Het is bijgevolg omringd door bedrijventerrein en grote bedrijfsgebouwen van een regionaal bedrijventerrein.

De vereniging is echter watergebonden en kan bijgevolg niet naar gelijk welke plaats verplaatst worden.

Het clublokaal wordt ontsloten via de Oostkaai, parallel aan het kanaal. Er is een beperkte parking voor de

kantine. Verder kan parkeren voor een deel in de berm langs de Oostkaai

### 5.2. Natuurlijke en landschappelijke structuur

De site ligt in gebied aangeduid als bedrijvenzone.

Op de biologische waarderingskaart valt het gebied niet binnen een gekarteerde zone.

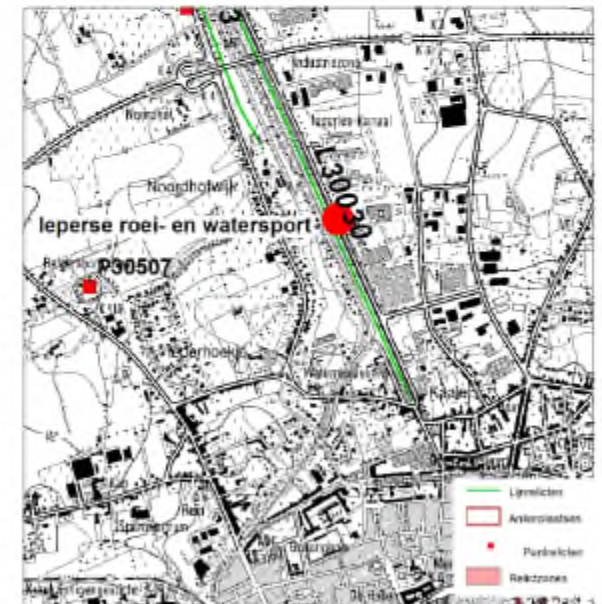
De site behoort niet tot een relictzone, ankerplaats of beschermd gebied. Het Ieperleekanaal is wel geselecteerd als lijnrelict.



wegenkaart  
bron: Navtec, AGIV, 2008

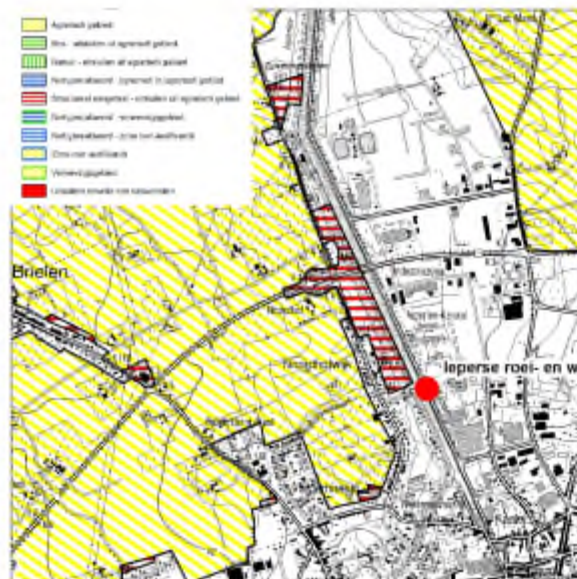


biologische waarderingskaart  
bron: INBO, versie 2, 2007



landschapsatlas  
bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001





GAS-kaart (gewenste agrarische structuur)  
bron

### 5.3. Agrarische structuur

De site ligt op heden niet in agrarisch gebied.

Binnen de gewenste agrarische structuur (GAS) is het gebied niet opgenomen.

Binnen de landbouwtyperingskaart is de site gekaracteriseerd als niet agrarisch en met een lage waardering.



landbouwtyperingskaart  
bron: AMINAL, 2004

### 5.4. Toeristisch-recreatieve structuur

De club telt op heden 55 leden. Wekelijks telt de club ca. 20 bezoekers. Er zijn 4 trainingsmomenten en 2 groepstrainingen.

Per jaar worden er ook enkele wedstrijden georganiseerd of bijzondere activiteiten.

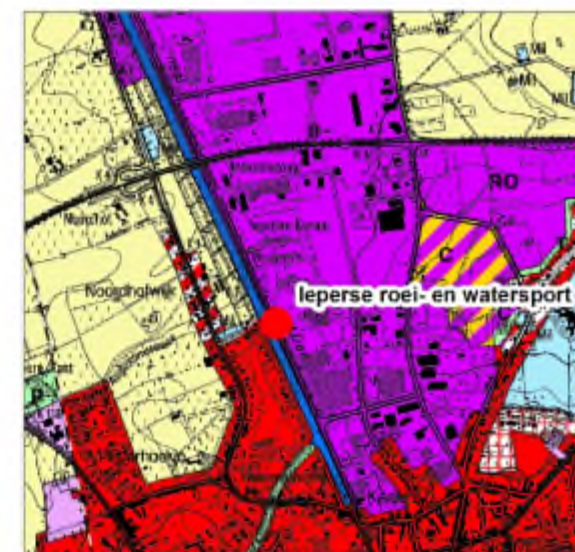
De club is gebonden aan water om hun activiteiten uit te oefenen en kunnen bijgevolg niet zomaar herlocaliseerd worden.

## 6. Juridische ruimtelijke structuur

### 6.1. Juridisch kader

#### 6.1.1. Gewestplan

Binnen het gewestplan, leper-Poperinge goedgekeurd in 1979, is de site ingekleurd als industriegebied.



gewestplan  
bron: MVG - AROHM, 2002

#### 6.1.2. BPA's en RUP's

De site ligt binnen het BPA Industriezone leperleekanaal

#### 6.1.3. Habitat- en vogelrichtlijngebieden, Ramsar

Niet van toepassing.



#### 6.1.4. Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen de site bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten.

#### 6.1.5. Waterwingebied

Niet van toepassing voor de terreinen.

#### 6.1.6. VEN en IVON-gebied

niet van toepassing.

#### 6.1.7. Atlas der buurtwegen

Op de atlas van de buurtwegen is het kanaal reeds aangegeven. Op en rond de site is geen aanduiding van enige functies.



atlas der buurtwegen

bron: provincie W.-Vl., 1840

## 7. Vergunningen

### 7.1. Stedenbouwkundige vergunningen

- 33011/30736/B/1969/1020, bouwen van een bootshuis, dd. 29/08/1969
- 33011/26601/B1970/75, oprichten van een bootshuis, dd. 23/04/1970
- 33011/25833/B/1973/227, bouwen van een drooghuis, dd. 02/11/1973
- 33011/30736/B/1995/1015, plaatsen van een publiciteitsbord in het vlak van de gevel 6+ alleenstaande publiciteitsconstructie 'de roeispaan + logo Bocker', dd. 19/06/1995

## 8. Planningscontext

### 8.1. Op Vlaams niveau

#### 8.1.1. RSV<sup>12</sup>

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor 4 structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuur. Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Hierna wordt een overzicht gegeven van de elementen die betrekking hebben op Ieper.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en in die hoedanigheid tevens als economisch knooppunt. Dit betekent dat delen van Ieper opgenomen worden in stedelijk gebied en de overige in buitengebied komen te liggen. De afbakening is gebeurd op provinciaal niveau.

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden vertonen een sterk morfologische structuur met een (historisch ontwikkeld) stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningsapparaat. De ruimtelijke ontwikkelingen die plaats vinden buiten de stedelijke kernen leiden nog niet tot een fundamentele verzwakking van het stedelijk functioneren en bedreigen het stedelijk voorzieningsapparaat niet als dusdanig.

<sup>12</sup> bron: RSV en GRS Ieper



Het industriegebied ligt binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

## 8.2. Visie op landbouw en natuur

De site valt binnen het stedelijk gebied van Ieper en binnen industriegebied. De site is niet opgenomen in het herbevestigd agrarisch gebied.

## 8.3. Op provinciaal niveau

### 8.3.1. PRS

Het PRS West-Vlaanderen is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van West-Vlaanderen. De goedkeuring bij MB dateert van 6 maart 2002.

Ieper is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijke gebied. De afbakening van het stedelijk gebied Ieper is een bevoegdheid van de provincie in nauw overleg met het Vlaamse Gewest en de betrokken gemeente.

De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in de bindende bepalingen, de hoofddorpen en de woonkernen.



Herbevestigde agrarische gebieden  
bron

Ieper valt binnen de deelruimte Heuvel-Ijzemuimte. Binnen het beleid van de Heuvel-Ijzemuimte wordt gesteld:

- De natuurlijke componenten in relatie met toeristisch-recreatief medegebruik versterken. De Ijzer-Handzamevallei en de West-Vlaamse heuvels zijn de belangrijkste natuurlijke componenten.
- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden bundelen, o.a. Ieper
- landschappelijke kwaliteit ondersteunen  
Het aantrekkelijk landschap met relatief geringe bebouwing, golvend karakter en kleine landschapselementen wordt in deze deelruimte benadrukt.

De parallelle beekvalleien worden geselecteerd als natuurverbingsgebied tussen de Ijzer-Handzamevallei en de boscluster Heuvels-Ieperboog.

Het Ieperleekanaal, dat beide natuurlijke componenten met elkaar verbindt, behoort niet alleen tot de ecologische infrastructuur maar is ook onderdeel van het toeristisch-recreatief netwerk

- compacte en leefbare kernen in het buitengebied behouden
- Beperkte dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied

### 8.3.2. Afbakeningen

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper werd opgemaakt door de Provincie West-Vlaanderen. Het RUP werd goedgekeurd door het Vlaamse Gewest op 6 juli 2009.

Onderhavig gebied ligt volledig binnen de afbakeningslijn en hoort bijgevolg tot het stedelijk gebied.

- Ontwikkelingsmogelijkheden bestaande bedrijventerreinen:



Voor het bedrijventerrein Ieperleekanaal wordt naast een betere inpassing in de omgeving (buffering ten opzichte van de open ruimte) en de hierboven beschreven beperkte uitbreiding ook een optimalisering van de ontsluiting voorgesteld. Voor het noordelijk deel kan de Pilkemseweg-Zwaanhofweg-Oostkaai als hoofdontsluitingsweg voor het bedrijventerrein fungeren. De weg ontsluit via een aantal aantakpunten deelgebieden van het bedrijventerrein. Een passende bewegwijzering kan deze ontsluitingstructuur ondersteunen. Het bedrijventerrein Ieperleekanaal biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van een windmolenpark

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein wordt gereserveerd voor milieubelastende industrie in functie van het gedifferentieerd economisch beleid voor de stad.

- Gewenste ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied: Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling - ruimtelijke concepten:
  - Een stad met een versterkte en gedifferentieerde stedelijke woonstructuur
  - Een stad met een gedifferentieerde ruimtelijk-economische structuur
  - Een stad met een goed uitgebouwd handelsapparaat
  - Een stad met goed uitgebouwde voorzieningen op stedelijk niveau
  - Een stad met een kwaliteitsvolle groenstructuur
  - Kanaal- en stationsomgeving als strategisch stedelijke projectgebieden



- Multi-functionele stedelijke landbouwgebieden als open ruimte in de stad
- Een stad met een samenhangende verkeersstructuur

#### 8.4. Op gemeentelijk niveau

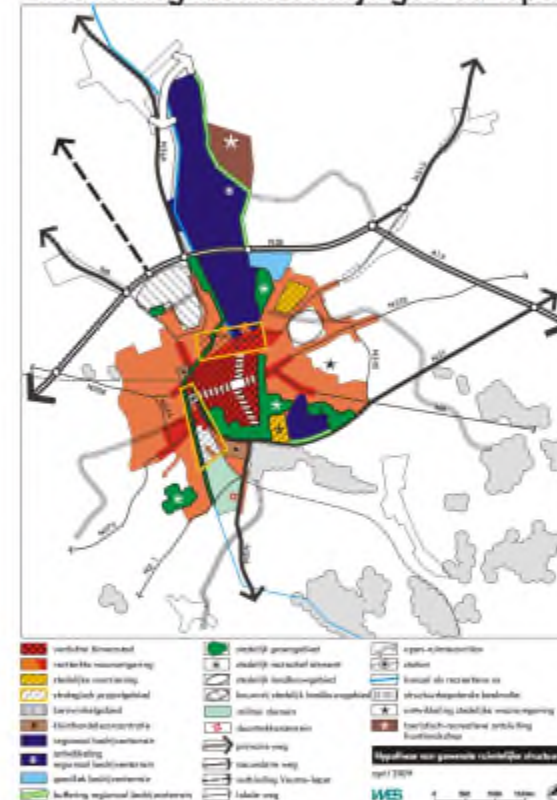
##### 8.4.1. GRS

Het GRS Ieper werd goedgekeurd op 02/10/2000. Hierbij werd enkele algemene doelstellingen naar voor geschoven:

- Invulling van de stedelijkheid en de functies van een structuurondersteunend stedelijk gebied: een uitdaging.

- Behoud - versterking van de open ruimte.
- Naar een sociaal rechtvaardige mobiliteit
- Naar een kerngebonden wonen en blijvend leefbare dorpen

#### Afbakening kleinstedelijk gebied Ieper



- Naar een gedeconcentreerde bundeling van bedrijventerreinen
- Toerisme en cultuur geven een meerwaarde aan de regio
- Een leefbare landbouw als hoofdbehoeder van de open ruimte



Hierbij heeft de stad met betrekking tot **toerisme en recreatie** 4 doelstellingen naar voor geschoven;

- De voornamelijk cultuurhistorische binnenstedelijke attracties en de metafoor "leper - vredesstad" zullen een beleidsprioriteit blijven
- De verdere structurering van het recreatief medegebruik van het open ruimtegebied
- De problematiek van zonevrije recreatieve openlucht infrastructuur moet een structurele oplossing krijgen via een bijzonder plan van aanleg voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten volgens de omzendbrief RO 98/05 (22.09.1998). Een toetsingskader zal, aanvullend op de van toepassing zijnde omzendingen, het beleid een instrument bieden tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dit is ook opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS.

Als afwegingskader wordt vooropgezet dat:

- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur niet inpasbaar worden geacht in een N-gebied, R-gebied, bosgebied, gebied voor milieubelastende industrie en ambachtelijke zones, waterwinningsgebied en agrarische gebieden met ecologische waarde zoals aangeduid op het gewestplan leper-Poperinge;
- de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur geen ruimtebeslag kan hebben van een totale oppervlakte van > 2,5 ha;
- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur steeds voorwaardelijk moet worden ingepast in het landschap. Een effectenrapport kan hier gebiedsspecifieke inzichten geven;

- afhankelijk van de dynamiek van de zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur zullen specifieke maatregelen worden genomen teneinde de draagkracht van de omgeving te respecteren;
- zonevrije ruimtegebonden sportinfrastructuur slechts kan worden bestemd worden op loopafstand (ca 500m) van de bebouwde omgeving;
- zonevrije ruimtegebonden recreatieve infrastructuur slechts kan worden toegestaan in relatie tot het vermogen van de aanpalende verkeersweg het gegenereerde verkeer verkeersveilig te kanaliseren. Elementen van verkeersleefbaarheid (aantal bewegingen, piekbelasting, parkeervoorzieningen, e.d.m. ) zullen eveneens nauwgezet worden beoordeeld. Zonevrije sportaccommodatie, waar tevens aan competitie wordt gedaan, wordt niet toegestaan langs lokale wegen categorie III, tenzij de infrastructuur direct aansluit bij de bebouwde kern.
- Het bieden van optimale kansen voor de verdere uitbouw van het dagrecreatiepark Bellewaerde met ondersteuning van zijn bovenregionale uitstraling
- Het logie-aanbod en de hotelaccommodatie moet worden verbreed

Naast de recreatie is ook het landschap een belangrijk element gezien het gebied in het buitengebied ligt. In het GRS worden ook voor Landschap en natuur 5 doelstelling uitgeschreven.

De site valt binnen de deelstructuur 'het stedelijk gebied leper'. Binnen de deelstructuur is weinig opgenomen betreffende de site of de directe omgeving.

De industriezones dienen het kernenpatroon te ondersteunen en dienen elk hun eigen karakter en uitstraling te hebben (vb. Picanolzone) wat hun regionale en internationale betekenis moet ten goede komen. Binnen dit kader kunnen projecten als Flanders Language Valley als motor fungeren. Om zones als leperleekanaal en Flanders Language Valley maximaal te laten functioneren zullen deze zones optimaal verdicht worden (inbreiding, meerlagige bebouwing, ...). Indien noodzakelijk en in het licht van het gevoerde regionaal economisch beleid van gebundelde deconcentratie moet de uitbreiding van de regionale bedrijventerreinen steeds mogelijk blijven. Alternatieve zoekzones zullen moeten worden aangeduid. T.a.v. elk uit te rusten bedrijventerrein zullen via een bindend en verordenend verdelingsplan randvoorwaarden worden opgelegd naar aard van de activiteiten en hun landschappelijke inkleding waaronder laanbeplanting en buffering ten opzichte van het woongebied (woonzone St. Jan voor F.L.V., woonzone Boezinge voor leperleekanaal).

Binnen de deelkern stedelijk gebied leper worden volgende bepalingen naar voor geschoven:

- De bebouwde ruimte van het stedelijk gebied leper (binnenstad, perifeer stedelijk landschap en bedrijvigheidsstrip) komt op een vrij compacte en vingervormige manier voor in het omgevende open landschap. De overgang tussen het stedelijk gebied en het buitengebied is op verschillende plaatsen scherper te trekken dan op andere plaatsen: o.a. het leperleekanaal als westgrens van de bedrijvigheidsstrip; dit is tevens één van de belangrijke semi-natuurlijke structuurbepalende elementen in de gemeente

In het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse regering is opgenomen dat:



*Overwegend dat de tekst en de kaart van de gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur niet op elkaar zijn afgestemd; dat de betekenis van de cartografische aangeduide recreatiepolen en speelbossen tekstueel niet worden verduidelijkt en dat de conceptuele onderbouwing ervan ontbreekt; dat in de bindende bepalingen met betrekking tot toerisme en recreatie een afwegingskader is opgenomen dat als basis kan dienen voor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten; dat in de bespreking van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling per deukern evenwel reeds gefragmenteerd beleidsuitspraken worden gedaan over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur zonder dat de toetsing aan het afwegingskader heeft plaatsgevonden; dat het bijgevolg aangewezen is de beleidsuitspraken in het richtinggevend gedeelte over het behoud van bepaalde zonevreemde sport- en recreatieve infrastructuur van goedkeuring te onthouden.*

Hierbij werd in de besluitvorming van het goedkeuringsbesluit volgende bepalingen van goedkeuring uit te sluiten:

*De uitspraken in het richtinggevend gedeelte over de ontwikkelingsperspectieven van concrete zonevreemde bedrijven en zonevreemde gebouwen en terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.*

## 9. Aftoetsingskader

### 9.1. Schaal van het gebied

De terreinen beslaan ca. 1600m<sup>2</sup>.

Het ligt midden in het industriegebied Ieperlee en sluit bijgevolg direct aan bij bebouwing maar niet bij woongebied.

De vereniging en het clublokaal zijn er historisch gegroeid bij de vroegere steenbakkerij en zijn van een veel kleinere schaal dan de omliggende bedrijven.

De site overschrijdt de schaal van het gebied niet en voldoet aan het punt 2 van het afwegingskader waarin bepaald wordt dat de oppervlakte <2.5ha.

### 9.2. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De site valt binnen industriegebied volgens het westplan en binnen het BPA Industriezone Ieperleekanaal. Bijgevolg is de gewenste bestemming bedrijvigheid.

De club valt ook binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied.

De club is er historisch gegroeid, deel uit makend van de vroegere steenbakkerij.

#### 9.2.1. Afstand tot de kern

De site ligt binnen het stedelijk gebied maar midden in industrieterrein. Het lokaal ligt op ca. 850m van de stadskern.

Hierbij voldoet de site aan het punt 5 van het afwegingskader waarbij gesteld wordt dat de site om <500m van de bebouwde omgeving dient te liggen. Hier betreft het geen woongebied maar industriezone.

### 9.2.2. Bundeling

De terreinen sluiten niet aan bij een andere recreatieve functie. Ze liggen wel midden stedelijk gebied. De volledige omgeving is ontwikkeld.

### 9.2.3. Ligging

De site ligt in industriegebied. De gronden zijn al voor een boothuis en watersport in gebruik sinds 1971. Toen hoorde de roeiclub bij de voormalige steenbakkerij. Het industriegebied heeft zich ontwikkeld rond de site. Hierdoor is de site volledig opgenomen in het gebied.

De site voldoet hierbij niet aan het eerste punt van het afwegingskader maar is wel historisch gegroeid en de ontwikkeling van industrie is later gekomen. Bovendien zijn ze gebonden aan het kanaal.

### 9.2.4. Ontsluiting

De Oostkaai is een lokale weg cat. III en sluit ten zuiden aan op de Brugseweg die deel uitmaakt van de 'ring' rond het centrum

De site voldoet hierbij niet aan punt 6 van het afwegingskader. De Oostkaai is echter een brede, goed ontsloten baan die ook dienst doet om het industrieterrein. Hierbij worden geen woongebieden belast.

## 10. Evaluatie en besluit

Het terrein ligt midden in industriegebied, binnen het stedelijk gebied. Het industriegebied is rond de site gegroeid.

De vereniging is watergebonden. Herlocaliseren is een mogelijkheid om buiten de industriezone te zijn,



maar dan komt men in het buitengebied terecht en bij-  
gevolg zonevreemd in de open ruimte en verder van  
de kern gelegen.

De site kan behouden blijven als recreatiegebied maar  
dient een nabestemming industriezone te krijgen.

## 11. Toetsingkader

### 11.1. Watertoets

De site ligt vlak aan het leperleekanaal.

De terrein zelf is vlak. Rond het terrein in een sterke  
korte helling gekarteerd, een talut rond het naastlig-  
gende bedrijf. Deze rand is samen met het terrein ook  
gekarteerd als erosiegevoelig.

Het terrein is niet als grondwaterstromingsgevoelig  
gekarteerd (type 3). Het terrein is wel gekarteerd als  
infiltratiegevoelig.



erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



hellingenkaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006





*infiltratiegevoeligheidskaart*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

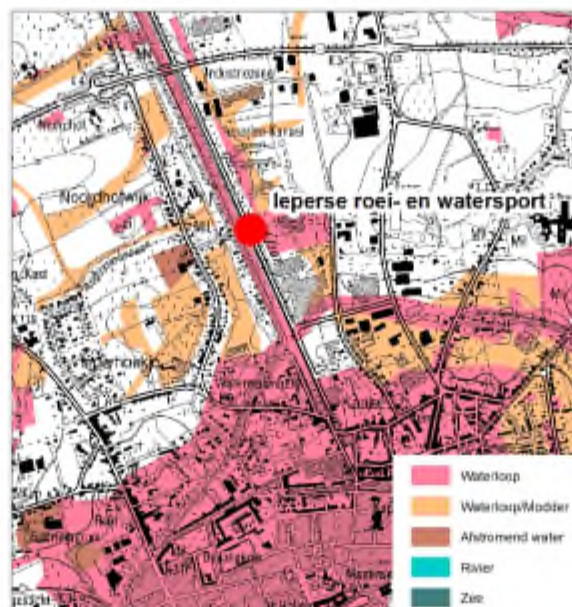


*overstromingsgevoeligheidskaart*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2012

Op basis van voorgaande gegevens, is het gebied niet gekarteerd als mogelijks overstroomingsgevoelig.

De NOG-ROG kaarten is het gebied als niet van nature overstroombaar in een strook langs het leperleekanaal. De achterliggende terreinen (palend aan) zijn aangeduid als overstroombaar vanuit waterloop.



*NOG*

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

Gezien de activiteiten watergebonden zijn, op heden geen uitbreiding gewenst en op heden helemaal omringd zijn door industrieterrein, zal er geen invloed zijn op de watertoets.

### 11.2. Trage wegtoets

Er worden geen bijkomende trage wegen voorzien of bestaande trage wegen geschrapt.

### 11.3. Landbouwtoets

De site ligt in industriegebied en heeft geen invloed op de landbouw.



## op te heffen voorschriften

### 1. limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

#### ■ gewestplan

Volgende zones worden opgegeven voor zover ze binnen de contouren van de deelrups vallen.

- Deelplan 1: St.-Joris Schuttersgilde in Boezinge: agrarisch gebied met een reservestrook voor de ringweg
- Deelplan 2: St.-Sebastiaans Schuttersgilde in Vlamertinge: woongebied
- Deelplan 3: Sparta Dikkebus in Dikkebus: Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Deelplan 4: Goldstar Voormezele in Voormezele: landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Deelplan 5: Speelterrein Voormezele: woongebied en landschappelijk waardevol gebied
- Deelplan 6: Schuttersgilde Willem Tell en CC in Zillebeke: landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Deelplan 7: RW Hollebeke: landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Deelplan 8: Ieperse Roei- en Watersportvereniging: Industriegebied

#### ■ bpa

Enkele van de deelplannen vallen ook in een BPA. De voorschriften van volgende zones binnen de desbetreffende BPA's vervallen voor zover ze binnen de contouren van de deelrups liggen:

- Deelplan 2: St.-Sebastiaans Schuttersgilde in Vlamertinge:

Binnen BPA Lage Meers vervalt de zone openbaar groen: parken, speeltuinen, terrassen en rijstroken voor zover ze binnen de contouren van het deelrup.

- Deelplan 8: Ieperse Roei- en Watersportvereniging: Binnen BPA Industriezone Ieperleekanaal vervalt zone 4: hoofdbestemming; Nijverheidsbedrijven ambachtelijke bedrijfsgebouwen, bergplaatsen niet storend voor de omgeving, inplanting van industriële of ambachtelijke bedrijven. deelzone aangeduid met een asterisk geldt eveneens voor watersport + accommodatie
- zone 8 voor zover ze binnen de contouren van het deelrup valt hoofdbestemming: tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn

#### ■ verkavelingen

Deelplan 1: St.-Joris Schuttersgilde in Boezinge, valt binnen een geldende verkaveling: VK08 008/1, dd. 06.05-1968. Deze verkaveling komt te vervallen voor zover ze binnen de grenzen van het deelrup valt.

## ruimtebalans | planschade | planbaten

### 1. Categorisering

De huidige bestemmingen van de diverse deelplannen zijn onder te brengen in volgende categorisering:

Voor zover ze binnen gewestplanbestemming vallen:

- Deelplan 1: St.-Joris Schuttersgilde in Boezinge:
  - agrarisch gebied met een reservestrook voor de ringweg: cat. landbouw
- Deelplan 3: Sparta Dikkebus in Dikkebus:
  - Landschappelijk waardevol agrarisch gebied: cat. landbouw
- Deelplan 4: Goldstar Voormezele in Voormezele:
  - landschappelijk waardevol agrarisch gebied: cat. landbouw
- Deelplan 5: Speelterrein Voormezele:
  - woongebied: cat. wonen
  - landschappelijk waardevol gebied: cat. landbouw
- Deelplan 6: Schuttersgilde Willem Tell en CC in Zillebeke:
  - landschappelijk waardevol agrarisch gebied: cat. landbouw
- Deelplan 7: RW Hollebeke:
  - landschappelijk waardevol agrarisch gebied: cat. landbouw

Voor zover ze binnen een geldend BPA vallen

- Deelplan 2: St.-Sebastiaans Schuttersgilde in Vlamertinge:
  - zone openbaar groen: cat. overig groen
- Deelplan 8: Ieperse Roei- en Watersportvereniging:
  - zone 4: cat. bedrijvigheid



- zone 8: cat. bedrijvigheid

## 2. Ruimtebalans

De oppervlakte van de diverse deelrups:

- Deelplan 1: St.-Joris Schuttersgilde in Boezinge: 0ha 50a 74ca
- Deelplan 2: St.-Sebastiaans Schuttersgilde in Vlamertinge: 0ha 21a 45ca
- Deelplan 3: Sparta Dikkebus in Dikkebus: 2ha 43a 60ca
- Deelplan 4: Dikkebusvijver in Dikkebus: 1ha 48a 74ca
- Deelplan 5: Goldstar Voormezele in Voormezele: 1ha 69a 94ca
- Deelplan 6: Speelterrein Voormezele: 0ha 71a 39ca
- Deelplan 7: Schuttersgilde Willem Tell en CC in Zillebeke: 0ha 62a 87ca
- Deelplan 8: RW Hollebeke: 0ha 89a 52ca
- Deelplan 9: Ieperse Roei- en Watersportvereniging: 0ha 15a 63ca

Totaal: 7ha 23a 14ca

bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevrije ruimtegebonden recreatie en toerisme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP			
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen
recreatie met nabestemming landbouw	5ha 27a 30ca	recreatie			5ha 27a 30ca	
recreatief parkgebied	1ha 05a 14ca	recreatie	0ha 40a 59ca		0ha 47a 33ca	0ha 17a 22ca
toegangsweg	0ha 04a 23ca	recreatie				0ha 04a 23ca
groenvoorziening	0ha 24a 50ca	recreatie			0ha 24a 50ca	
gemeenschapsvoorzieningen	0ha 38a 47ca	openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen	0ha 01a 28ca		0ha 37a 19ca	
groenzone	0ha 07a 87ca	openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen	0ha 03a 39ca		0ha 04a 48ca	
Recreatie met nabestemming industrie	0ha 15a 63ca	recreatie		0ha 15a 63ca		
<b>TOTAAL</b>	<b>7ha 23a 14ca</b>		<b>0ha 45a 26ca</b>	<b>0ha 15a 63ca</b>	<b>6ha 40a 80ca</b>	<b>0ha 21a 45ca</b>



### **Planschade**

In toepassing van art. 2.6.1 van de Codex R.O. kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planschadevergoeding:

(tabel met kaart)

Of

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

### **Planbaten**

In toepassing van art. 2.6.4 van de Codex R.O. is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning.

Volgende gebieden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen aanleiding geven tot dergelijke planbatenheffing:

(tabel met kaart)

Of

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

### **Bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie**

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling (compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

### **Beschermingsvoorschriftcompensatie en/of gebruikerscompensatie**

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grondenpandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', 'reservaat', 'valleigebied' of een (door de Vlaamse overheid aangewezen) vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling

(compensatie van kapitaalschade, e.a.) van toepassing is.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.



## ■ Ruimtebalans per deelplan

- Deelplan 1: Koninklijke handboogilde Sint-Joris:  
0ha 50a 74ca

### Planbaten:

bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevreedde ruimtegebonden recreatie en toerisme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	landbouw
recreatie met nabestemming landbouw	0ha 50a 74ca	recreatie	0ha 50a 74ca
<b>TOTAAL</b>	<b>0ha 50a 74ca</b>		
<b>Planbaten</b>			<b>0ha 50a 74ca</b>



- Deelplan 2: St-Sebastiaans Schuttersgilde Vlamer-tinge: 0ha 21a 45 ca

### Planbaten:

bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevreedde ruimtegebonden recreatie en toerisme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	overig groen
recreatief parkgebied	0ha 17a 22ca	recreatie	0ha 17a 22ca
toegangsweg	0ha 04a 23ca	recreatie	0ha 04a 23ca
<b>TOTAAL</b>	<b>0ha 21a 45ca</b>		
<b>Planbaten</b>			<b>0ha 21a 45ca</b>





- Deelplan 3: Voetbalterreinen Sparta Dikkebus:  
2ha 43a 60ca, **Planbaten:**

bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevremde ruimtegebonden recreatie en toerisme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	landbouw
recreatie met nabestemming landbouw	2ha 23a 17ca	recreatie	2ha 23a 17ca
groenvoorziening	0ha 20a 43ca	recreatie	0ha 20a 43ca
<b>TOTAAL</b>	<b>2ha 43a 60ca</b>		
<b>Planbaten</b>			<b>2ha 43a 60ca</b>



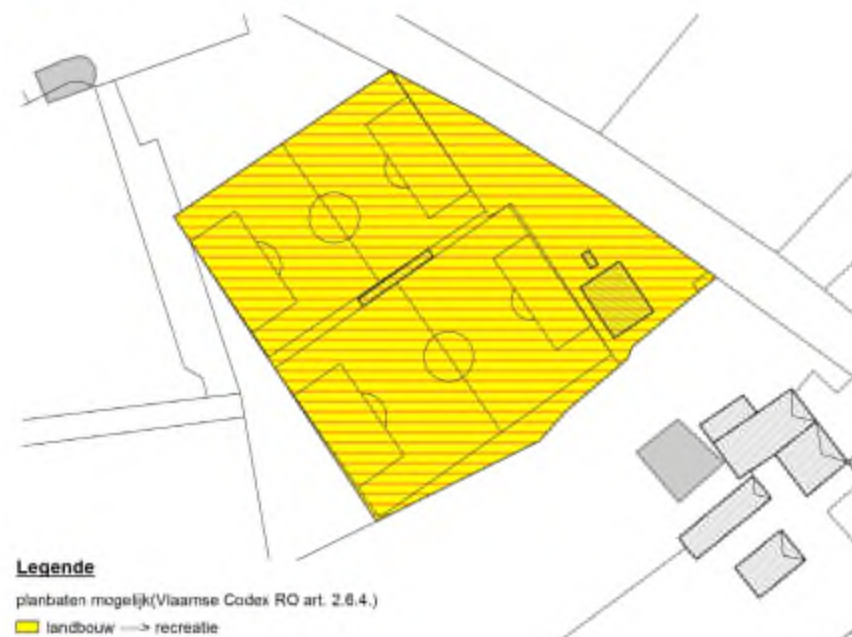
**Legende**

planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

landbouw → recreatie

- Deelplan 4: Gold Star Voormezele: 1ha 69a 94ca  
**Planbaten:**

bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevremde ruimtegebonden recreatie en toerisme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	landbouw
recreatie met nabestemming landbouw	1ha 65a 87ca	recreatie	1ha 65a 87ca
groenvoorziening	0ha 04a 07ca	recreatie	0ha 04a 07ca
<b>TOTAAL</b>	<b>1ha 69a 94ca</b>		
<b>Planbaten</b>			<b>1ha 69a 94ca</b>



**Legende**

planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

landbouw → recreatie



- Deelplan 5: speelterrein Voormezele: 0ha 71a 39ca

**Planbaten:**

bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevreedde ruimtegebonden recreatie en toerisme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	landbouw
recreatief parkgebied	0ha 71a 39ca	recreatie		0ha 30a 80ca
<b>TOTAAL</b>	0ha 71a 39ca			
<b>Planbaten</b>				0ha 30a 80ca



**Legende**

planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

landbouw → recreatie

- Deelplan 6: Schuttersvereniging Willem Tell - OC 't

Riet: 0ha 62a 87ca

**Planbaten:**

bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevreedde ruimtegebonden recreatie en toerisme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP	
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	landbouw
recreatief parkgebied	0ha 16a 53ca	recreatie		0ha 16a 53ca
gemeenschapsvoorzieningen	0ha 38a 47ca	openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen		
groenzone	0ha 07a 87ca	openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen		0ha 04a 48ca
<b>TOTAAL</b>	0ha 62a 87ca			
<b>Planbaten</b>				0ha 21a 01ca



**Legende**

planbaten mogelijk (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

landbouw → recreatie



- Deelplan 8; RW Holebeke: 0ha 89a 52ca

#### Planbaten:

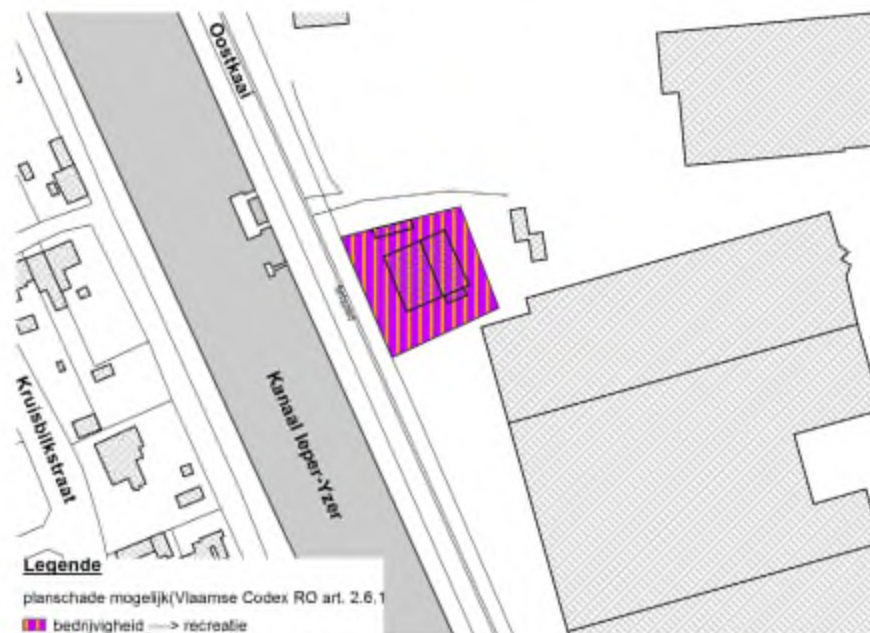
bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevremde ruimtegebonden recreatie en toensme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	landbouw
recreatie met nabestemming landbouw	0ha 89a 52ca	recreatie	0ha 89a 52ca
<b>TOTAAL</b>	<b>0ha 89a 52ca</b>		
<b>Planbaten</b>			<b>0ha 89a 52ca</b>



- Deelplan 9; Kajakclub IRWZ Ieper: 0ha 15a 63ca

#### Planschade

bestemmingen voorzien in het Sectoraal RUP Zonevremde ruimtegebonden recreatie en toerisme			bestemmingen voor inwerkingtreding van het SRUP
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	bedrijvigheid
Recreatie met nabestemming industrie	0ha 15a 63ca	recreatie	0ha 15a 63ca
<b>TOTAAL</b>	<b>0ha 15a 63ca</b>		
<b>Planschade</b>			<b>0ha 15a 63ca</b>





## planproces

### ■ adviesvraag

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap Ruimtelijke Ordening van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en onroerend Erfgoed (RWO) - gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- Provincie west-Vlaanderen, afd. ruimtelijke ordening
- Departement Landbouw en Visserij
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Agentschap Ruimtelijke Ordening van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en onroerend Erfgoed (RWO) - Onroerend Erfgoed
- Agentschap infrastructuur
- Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM)
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE)
- Toerisme Vlaanderen
- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)
- Provincie est-Vlaanderen - Waterlopen
- Exploitant grondwaterwinning (dikkebusvijver)
- Polderbestuur of Watering

Het plan wordt besproken op een plenaire vergadering dd.16 januari 2012

### ■ ontwerp

Voorlopige vaststelling Gemeenteraad:

.....

Openbaar onderzoek:

Het plan ligt ter inzage van

.....

Behandeling bezwaren in de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO):

.....  
Advies: .....

Definitieve vaststelling Gemeenteraad:

.....

Goedkeuring Bestendige Deputatie:

.....

## behandeling adviezen

### 1. behandeling bezwaarschriften

#### 1.1. deputatie west-Vlaanderen

De deputatie geeft een gunstig advies verleent voor de deelplannen 1/9, 2/9 en 6/9, een voorwaardelijk gunstig advies voor de deelplannen 3/9,4/9,5/9,7/9 en 9/9 en een ongunstig advies voor deelplan 8/9.

Hierbij werden volgende opmerkingen gemaakt:

- In het GRS leper is een afwegingskader opgesteld waarvan de Stad in dit RUP niet kan afwijken. Dit dient per deelrup concreter uitgewerkt te worden, voornamelijk punt 5 en 6 zijn niet voldoende uitgewerkt.  
*Voor ieder deelrup is in de toelichtende nota het afwegingskader punt voor punt besproken. Dit zal nog wat verder uitgewerkt worden.*
- De provincie stelt belang aan de vergunnings-toestand van de infrastructuur. Indien deze niet voldoende vergund zijn, zullen deze geweigerd worden.
- De algemene voorschriften omvatten de bepalingen die bij grondige, ingrijpende verbouwingen moeten nageleefd worden. Wat grondig en ingrijpend is moet verduidelijkt worden.  
*Het voorschrift zal verduidelijkt worden*
- De gebiedscategorie moet per deelplan vermeld worden  
*Per zonerings is de gebiedscategorie aangeduid in*

*landschapsatlas*

*bron: universiteit Gent - vakgroep geografie, 2001*



de voorschriften. Per deelplan is dit niet mogelijk gezien deelplannen verschillende zoneringen kunnen bevatten.

- Het tijdstip wanneer een activiteit uitdoeft moet gespecificeerd worden.  
*Wordt aangepast in de voorschriften.*
- opmerkingen per deelplan:
  - schuttergilde St-Joris - Boezinge:  
De bezettingsgraad is 3%. Dit is een te grote uitbreiding. Beter in m<sup>2</sup> uitdrukken.  
*Voorschriften worden aangepast, het was de bedoeling enkel de bestaande toestand te bestendigen.*
  - St-Sebastiaansgilde - Vlamertinge  
ook beter hier de bebouwingsgraad in m<sup>2</sup> te zetten. Vraag waarom hier 10% kan bebouwd worden.  
*Deze zone valt binnen parkgebied. Indien de schuttergilde ophoudt te bestaan wenst de stad de mogelijkheid open te houden de terreinen binnen woongebied ook open te stellen voor andere vormen van recreatie.*
  - Voetbalterrein Sparta Dikkebus  
De terreinen zijn niet optimaal ingeplant, kan deze optie verder onderzocht worden?  
Gezien de ligging in een ankerplaats dienen de uitbreidingen zich te beperken en de bebouwing geclusterd. Ook hier dient de bezettingsgraad herbekeken te worden en liefst in m<sup>2</sup> geplaatst. De terreinen vallen ook in HAG, hiervoor dient de omzendbrief te worden gevolgd.  
*De terreinen zijn ingeplant op eigendomsstructuur. Het is ook het meest uitgeruste terrein (met verlichting e.d.) die dwars is ingeplant. Dit is moeilijker te verplaatsen dan een gewoon overveld. De velden worden zo goed als mogelijk landschappelijk ingekleed.*

*De bezettingsgraad wordt herbekeken.*

*De bepalingen rond HAG worden verder uitgewerkt*

Binnen zone 2 wordt een deel bestemd voor een parcours veldrijden of mountainbike. Dit wordt beter open getrokken, vb 20% voor wandelen en fietsen

- Dikkebusvijver  
Ook deze zone ligt in een ankerplaats. Gezien het beleidskader van de provincie rond zonevreemde ruimtegebonden toerisme kan hierbij ingestemd worden wat betreft de bestendiging van de vergunde elementen.  
Er dient verduidelijkt te worden waar het groengebied volgens gewestplan ligt. Hier kunnen geen grootschalige uitbreidingen voorzien worden.  
Het gebied ligt ook in HAG, zie bovenstaande deelplan.  
De Horeca kan enkel bestendigd worden indien deze op heden degelijk vergund is. Een beperkte functionele uitbreiding kan toegestaan worden mits voldoende onderbouw, capaciteitsuitbreiding is uitgesloten.  
Constructies zonder vergunning kunnen niet goedgekeurd worden in het RUP.  
Verder verwijst de provincie naar de lopende herzieningen van het PRS. Deze site kan een optie zijn in het planproces.  
*Voor de opmerkingen rond ankerplaats en HAG wordt de toelichtingsnota aangevuld.*  
*Op de bestaande toestand zal de gewestplanbestemming en de vergunningstoestand verduidelijkt worden.*  
*DE site is voorafgaand besproken met de provincie in kader van de lopende herzieningen PRS en de opties ond recreatie en toerisme.*

*Hierbij is besloten dat, gezien de provincie nog niet eer genoeg stond, het deelplan voorlopig mee kan genomen worden in het RUP om op de dringende zaken een antwoord te geven.*

- Goldstar Voormezele  
Ook deze terreinen zijn gelegen in ankerplaats. Zie bovenstaande deelplannen.  
Verder is het onduidelijk welke de voorschriften zijn voor de buffer/groenvoorzieningen.  
*De toelichtingsnota en de voorschriften worden verduidelijkt, zie ook verdere adviezen.*
- schuttersvereniging Willem Tellen OC 't Riet.  
De deputatie kan akkoord gaan met de voorgestelde bestemmingen. Er is wel weinig aandacht voor de landschappelijke integratie.  
*De bestaande groenzones worden beter aangevuld in het plan.*
- Voetbal RW Hollebeke  
De vergunningstoestand is niet duidelijk. Ook werd de schorsing door de Vlaamse regering niet aangegeven.  
Het gebied maakt eveneens deel uit van de ankerplaats.  
De provincie maakt voorbehoud voor dit plan. Een verduidelijking van de juridische context is alvast aan de orde.  
*Waar mogelijk wordt het plan aangevuld.*
- Ieperse roei- en watersportvereniging  
De deputatie kan akkoord gaan met het voorgestelde deelplan. De opname van horecafunctie kan echter niet binnen de voorschriften.  
Er kan, gezien de ligging, ook niet aan competitie worden gedaan.  
*De voorschriften worden aangepast.*
- Verder heeft de provincie nog een opmerking met betrekking tot nieuwe kaarten van de watertoets. Deze worden maar van kracht 1 maart 2012. Het



dossier was al in procedure toen de nieuwe kaarten vrijgegeven zijn. De kaart zal afgetoetst worden tov de oude toestand.

## 1.2. Advies RO - gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het Gewest geeft een voorwaardelijk gunstig advies mits rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- Er kan geconcludeerd worden dat het RUP in lijn ligt met de doelstellingen van het RSV, maar dat voor wat betreft de geplande recreatieve voorzieningen langs Dikkebusvijver een aftoetsing op het hogere planningsniveau aangewezen lijkt.  
*Het deelplan is in een vooroverleg met de provincie besproken.*
- St.-Jorisgilde Boezing
  - Het plangebied is in overeenstemming met het afwegingskader. Dient er planologische tussenkomst te zijn voor de parking aan de overzijde van de weg?  
*Er is geen planologische tussenkomst nodig. De parking is niet zonevreed.*
  - Sint-Sebastiaansgilde - Vlamertinge  
Waarom is hier een planinitiatief noodzakelijk en waarome en aparte toegangsweg?  
*Binnen het bestaande BPA kunnen geen gebouwen of constructies vergund worden (buiten de bestaande) Naar de toekomst toe of voor eventuele uitbreiding was het aangewezen de herziening van het BPA mee te nemen in het plan.  
Een aparte toegangsweg is opgenomen omdat deze volledig verhard is en als private toegang tot het clubhuis dient.*
- Voetbalterrein Sparta Dikkebus  
Het terrein voldoet aan het afwegingskader. ER

worden wel vragen gesteld bij de concrete afbakening van het deelrup, de toegangsweg en de opname van het bosje. Verder worden ook vragen gesteld bij de parkeermogelijkheid  
*Het plan omvat de bestaande toestand. Het bosje is een geboortebos en maakt deel uit van het terrein, het wordt ook gebruikt voor recreatie en staat in voor de landschappelijke inkleeding. Parkeren vormt geen probleem. De bezoekers zijn verspreid over diverse trainingen en maten. Er is ruim voldoende parkeergelegenheid langs de weg zonder omwonenden te hinderen.*

- Dikkebusvijver  
In het GRS wordt Dikkebusvijver als regionale trekpleister omschreven. Het gewest ka maar akkoord gaan met wat voorgesteld wordt in het RUP als het om lokale niveau gaat. De voorschriften stellen momenteel geen beperkingen in naar de uitbreiding van de horeca-activiteiten. De parking is te groot voor lokale activiteiten. Dit stemt voor het gewest niet in met het lokale niveau.  
Verder wordt gesteld dat er in het Vijverhuis en de Vaubantoren meer functiemogelijkheden zijn. Het gewest benadrukt nog eens hun stelling in een nota op het verslag van de plenaire waarin daarboven nog eens wordt gevraagd een volledige visie voor Dikkebusvijver op te nemen in de toelichtingsnota.  
*Met de provincie is besproken wat er met de site kan gebeuren. Gezien de provincie nog niet beschikte over een uitgewerkt beleid is gekozen om het plan voorlopig op te nemen op het SRUP om zo de meest noodzakelijk problemen op te lossen. Gezien er op heden nog geen volledig beleidsplan voor de dikkebusvijver voor handen is, kan deze niet mee*

*opgenomen worden in de toelichtingsnota. De uitbreiding van de horecafunctie is niet voorzien. Enkel de uitbreiding in functie van wonen is mogelijk gemaakt en dan nog met de beperking dat dit niet op de dijk mag gebeuren maar achterliggend dient uitgewerkt te worden. De rest van de zone is de huidige bestaande terraszone en de zone waar de nodige installaties staan van de watermaatschappij. De parkingzone is een volledig gebied die naast parking ook voor de ontsluiting dient te zorgen van het recreatiegebied en van de waterzuivering. Zoals vermeld in de naam van de zone. Bovendien is de parking niet uitsluitend voor de horecafunctie zoals gesuggereerd maar voor alle aanwezige recreatie, In het plan zal de effectieve parkeerstrook afgebakend worden zodat duidelijk wordt dat merendeel van de zone ingenomen wordt door de bestaande wegenis.*

- Voetbalclub Goldstar Voormezele  
De terreinen bevinden zich op meer dan 500 van de kern. De vraag stelt zich of dit plan voldoet aan het afwegingskader.
- Speelterrein Voormezele  
Dit plan kan gekaderd worden binnen de gewenste structuur van Voormezele
- Schuttersvereniging Willem Tell en OC 't Riet  
Er kan gesteld worden dat het deelplan uitvoering geeft aan het GRS maar dat de mogelijke verdere verweving met de beek en de achterliggende open ruimte onbenut werd.  
*De grenzen van de deelplan zijn gelegd op de grenzen van de betrokken percelen. De aanwezige beek en vijver worden nog gescheiden door een pad. Langs de beek is wel degelijk beplanting reeds aanwezig. De aanwezige groen-*



*massieven rond de parking van het OC worden aangeduid in het bestemmingsplan, hierdoor zal de oppervlakte verharding verminderen en de zone gebufferd worden tov de woonomgeving.*

- Voetbalclub RW Hollebeke  
Het plan is in overeenstemming met het aftoetingskader.
- Ieperse roei- en watersportvereniging  
het gezien de ligging in stedelijk gebied en de beperkte ruimte-inname is het aanvaardbaar dat de bestemming van de watersportclub wordt bestendigd.

### 1.3. Onroerend erfgoed

Onroerend erfgoed geeft een gunstig advies mits er rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:

- Voor het deelplan 3; voetbalterrein Sparta Dikkebus wordt aangegeven dat de buffer wordt voorzien in geboortebomen. Erfgoed ziet, gezien de ligging in een ankerplaats, de buffer liever in zijn geheel aangeplant.

*In de voorschriften zijn geen voorwaarden omgelegd dat dit gebeurd door geboortebomen of dat dit zo dient uitgevoerd te worden. Het is wel een feit dat een deel van de buffer op heden al zo is uitgevoerd.*

- Voor het deelplan 4 Dikkebusvijver wordt bezwaar gemaakt tegen de 9m bouwhoogte. Erfgoed ziet dit eerder beperkt als 6m.

*Het vijverhuis heeft reeds een hogere bouwhoogte dan 9m. Hier wordt de bestaande toestand behouden. Voor de zone recreatie met nabestemming groengebied is de bouwhoogte beperkt tot 2 bouwlagen en een dak, met een totale hoogte (nokhoogte) van 9m. Hier is voor 2 bouwlagen gekozen om compact te bouwen en om een zicht boven de dijk te kunnen realiseren voor de slaapverblijven.*

- Ten aanzien van deelplan 5 is er enig voorbehoud. Het plan ligt in ankerplaats en in volle open ruimte. Erfgoed vraagt een locatieonderzoek. verder uitbreiding kan niet op deze locatie.  
*Op het plan wordt meer groen ingetekend teneinde de landschappelijke inkleding te bevorderen.*

### 1.4. dienst waterlopen

De dienst waterlopen van de provincie geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

Men vraagt rekening te houden met de 5m erfdienstbaarheidszone bij beken en de opgelegde bufferwaarden.

### 1.5. Agentschap wegen en verkeer

AWV geeft een gunstig advies en merkt op dat er voor 8 van de 9 plannen de gevolgen voor het verkeer eerder beperkt zijn. Voor deelplan 3 is het aantal bezoekers wel hoger maar er wordt geen probleem gesteld. Voor deelplan 1 wordt wel vermeld dat er een achteruitbouwzone geldt van 8m.

### 1.6. GECORO

- Deelplan 1:
  - de dubbelbestemming houden, geen uitdovend karakter voor de recreatie
  - groene inkadering van de gebouwen
  - vaste publiciteit wordt niet toegelaten

*Een dubbelbestemming is besproken in de plenaire vergadering en niet weerhouden*

*Betreffende de publiciteit wordt een voorschrift opgenomen*

- Deelplan 2:
    - vaste publiciteit wordt niet toegelaten
- Betreffende de publiciteit wordt een voorschrift opgenomen.*

- Deelplan 3:  
Deze richtlijnen gelden voor elk voetbalterrein binnen dit sectoraal rup
  - groenbuffers dienen niet per definitie als 1 aaneengesloten groenstrook te worden voorzien maar kunnen ook losse beplanting zijn
  - de dugouts zijn beeldbepalend. Dikwijls geven ze een verrommelde indruk. De GECORO suggereert dat er 1 type wordt afgesproken en door de stad gesubsidieerd
  - er wordt voorgesteld regels op te leggen voor de vaste reclamepanelen. Er dient gestreefd te worden naar een minimale zichtbaarheid van buitenuit
  - Specifiek voor deelplan 3:
    - Het toelaten van een fietsroute door het geboortebos zou slechts 1 spoor mogen zijn, grafisch op het plan aangeduid, ipv 20%
    - De groene inkleding dient ook doorgetrokken te worden aan de oostelijke rand
    - De veelheid aan gebouwen geeft een verrommelde indruk, in de toekomst zou het een meer functioneel en esthetisch geheel moeten vormen.

*De aangeduide lijnbeplanting op plan kan opgebouwd worden uit diverse plantensoorten en dient een landschappelijke inkleding te geven conform perceelsrandbegroeiing. Dit hoeft niet per definitie een aaneengesloten buffer te vormen.*

*Betreffende de publiciteit wordt een voorschrift opgenomen*

*Betreffende de fietsroute door het bos wordt verwezen naar het verslag van de plenaire vergadering. Hierbij wordt vanuit de provincie eerder gestreefd naar een beperkt recreatief medegebruik van de groenzone voor wandelaars en fietsers.*



- Deelplan 4:

Het deelplan steunt inhoudelijk niet op een gewenste situatie, er ontbreekt een visie.

De GECORO geeft voor dit deelplan een negatief advies tenzij aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- aangeven hoe de afweging dient te gebeuren tussen het behoud van het hoofdgebouw en de moderne aanbouw
- de wederrechtelijke opgerichte cabines op de noordelijk gelegen gronden worden best niet meegenomen
- het vijverpad dient doorgetrokken te worden door de horecazone
- erfgoed dient aangeduid te worden op plan
- hoe er geparkeerd wordt dient verder onderzocht te worden. Parkeren tegen de dijk moet uitgesloten worden

De GECORO streeft ernaar dat er een volledige visie opgemaakt wordt voor het hele gebied van de Dikkebusvijver

*Er is nog geen visie voor de hele site van de dikkebusvijver. Overleg met de hogere overheid is hieromtrent lopende. Het deelplan is mee opgenomen om al een antwoord te geven op enkele prangende vragen.*

*De parkeerzone zal effectief afgebakend worden op het bestemmingsplan*

*Het vijverpad wordt aangeduid op het bestemmingsplan*

- Deelplan 5:

algemene opmerkingen voetbalterreinen zie deelplan 3

- De bestaande groene inkleding ontbreekt op plan. Indien het groen doorgetrokken wordt aan de voorzijde, hoeft dit niet gesloten te zijn aan de achterzijde

- De locatie van publiciteit wordt best gecentraliseerd ter hoogte van de kantine

*Het aanwezige groen wordt gecheckt en opgenomen op plan. Voor de publicatie wordt een voorschrift opgenomen*

- Deelplan 6:

- inzake beekbegeleidend en waardevol groen dienen de voorschriften verfijnd te worden. Het cachet van park blijft best gevrijwaard
- er wordt aandacht gevraagd voor het zwerfvuil
- in het kader van de ruimtebalans wordt gevraagd of het woongebied kan gecompenseerd worden.

*Inzake het groen wordt gekeken in de voorschriften of deze aangevuld kunnen worden.*

*Zwerfvuil is geen item voor een RUP*

*De compensatie van het woongebied is besproken in de plenaire vergadering. Er is geen compensatie mogelijk.*

- Deelplan 7:

- Het noordelijk gebied met fruitbomen wordt beter weergegeven op plan bestaande toestand
- BL wordt niet in de legende aangegeven
- Op plan dient het pad naar de Zillebekevijver aangeduid te worden
- De verharding van 100% dient teruggebracht te worden naar 85%

*De bestaande toestand wordt nagekeken en aangevuld indien mogelijk.*

*Het pad naar de Zillebekevijver ligt buiten het plangebied*

*De verharding wordt automatisch teruggebracht gezien de groenvoorzieningen van de bestaande toestand wordt opgenomen op bestemmingsplan (zie voorgaande adviezen)*

- Deelplan 8:

- de groene inkleding op de noordoostelijke rand ontbreekt. De groene inkleding van de voetbalverden dient voorzien te worden.
- publiciteit mag niet opgesteld worden naar de vallei/spoorweg/bos

*De groenvoorziening wordt gecontroleerd en aangevuld indien mogelijk. Er wordt een voorschrift opgenomen ivm de publiciteit.*

- Deelplan 9:

- GECORO vraagt ook hier het uitdoofscenario te schrappen en de dubbelbestemming te behouden

*Een uitdoofscenario is besproken op de plenaire vergadering en niet weerhouden.*

## 1.7. VMM

De vmm geeft een gunstig advies.

## 1.8. Toerisme Vlaanderen

Toerisme Vlaanderen geeft een gunstig advies.

## 1.9. Departement Landbouw en Visserij

Landbouw en Visserij heeft hun advies overgemaakt na de plenaire vergadering. De stad heeft beslist om de opmerkingen toch mee te nemen in de aanpassingen.

Deelplan 2 en 9 zijn door VMM buiten beschouwing gelaten omdat deze niet in landbouwgebied liggen.

6 van de 7 overige plannen vallen in HAG. Voordeze gebieden kan niet zomaar een gunstig advies afgegeven worden. Deze gebieden bieden geen meerwaarde aan de landbouw en dienen gecompenseerd te worden of er dient een verantwoording toegevoegd te worden volgens de omzendbrief RO/2010/01. Zo lang deze niet is opgenomen kan geen gunstig advies verleent worden. Indien de adviezen gevolgd worden is



een planologische ruil niet noodzakelijk gezien de deelplannen historisch gegroeid zijn, behoorlijk vergund en geen uitbreidingsmogelijkheden voorzien.

- Deelplan 1:  
ongunstig advies. De gebouwen zijn niet vergund, de Gilde is op deze locatie niet historisch gegroeid
- Deelplan 3:  
de organisatie is op deze locatie historisch gegroeid en behoorlijk vergund. De site ligt in HAG maar behoort niet tot de GAS en kent een gemiddelde waardering. Het plan krijgt een gunstig advies mits in de voorschriften opgenomen wordt dat de functie uitdovend is.
- Deelplan 4:  
Het gebied valt in HAG, behoort niet tot de GAS, maar heeft een hoge waardering. Het plangebied beperkt zich tot een deel van het structureel aangetast gebied. Landbouw vraagt het plangebied uit te breiden voor het gehele gebied (ook woningen, waterzuivering,...), enkel op die manier kunnen zij gunstig advies verlenen
- Deelplan 5:  
De site is niet historisch gegroeid maar wel voldoende vergund. Ze valt in HAG, GAS en heeft een hoge waardering maar is al meer dan 10 jaar buiten landbouwgebruik. Het advies is gunstig mits alles behoorlijk is vergund en er een uitdovend scenario wordt voorzien.
- Deelplan 6:  
Landbouw geeft een gunstig advies gezien het een afgesloten terrein omvat en historisch niet tot het landbouwgebied behoorde. Wel vraagt men geen restgebieden te creëren.
- Deelplan 7:  
het gebied is historisch gegroeid en behoorlijk vergund. Het is al sinds geruime tijd niet meer in

gebruik als landbouwgebied. Landbouw geeft een gunstig advies mits er geen reststukjes gecreëerd worden.

- Deelplan 8:  
het deelplan behoort niet tot HAG, GAS en het gebied is structureel aangetast. Echter de site is onvergunnd. Landbouw heeft hiervoor een ongunstig advies.

*De toelichtingsnota wordt aangevuld in kader van de omzendbrief rond HAG.*